

## SFL - Résultats au 30 juin 2020

**Revenus locatifs : 91,2 M€**  
**Résultat Net Récurrent pdG : 50,1 M€**  
**Résultat net part du Groupe : 113,7 M€**  
**Valeur du Patrimoine : 7 239 M€ (+1,1%)**  
**ANNR EPRA : 95,7 € / action (-0,2% sur 6 mois / + 8,5% sur un an)**

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 28 juillet 2020 sous la présidence de Monsieur Juan Jose Brugera, a arrêté les comptes au 30 juin 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 démontrent néanmoins la forte résilience du positionnement stratégique de SFL, avec une nouvelle progression des valeurs d'expertise du patrimoine, et une stabilité de l'ANR de la Société.

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 2020	S1 2019	Variation
Revenus locatifs	91,2	97,9	-6,9%
Résultat opérationnel retraité*	74,8	83,3	-10,1%
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	50,1	57,2	-12,5%
Résultat net part du Groupe	113,7	253,5	-

\* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	30/06/2020	31/12/2019	Variation
Capitaux propres part du Groupe	4 473	4 485	-0,3%
Valeur patrimoine consolidé hors droits	7 239	7 158	+1,1%
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	7 715	7 632	+1,1%
ANNR EPRA	4 452	4 461	-0,2%
ANNR EPRA par action	95,7 €	95,9 €	-0,2%

## **Résultats :**

### Revenus locatifs :

Les revenus locatifs s'élevaient à 91,2 M€ au premier semestre 2020 contre 97,9 M€ au premier semestre 2019, en baisse de 6,7 M€ (-6,9%) :

- A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux semestres comparés), les loyers diminuent de 2,6 M€ (-2,9%), du fait des impacts de la crise sanitaire qui a entraîné l'abandon ponctuel et marginal de loyers de petits commerces et la fermeture des centres de conférence Edouard VII et #cloud.paris et de l'hôtel Indigo. Retraité des impacts liés aux centres de conférences, à l'hôtel Indigo et au parking Edouard VII, la variation à périmètre constant se trouve positive de +0,3 M€.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 3,5 M€, en raison de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2019 et début 2020, sur l'immeuble du 103 Grenelle principalement.
- Enfin, les diverses indemnités reçues affichent une légère baisse de 0,6 M€ au premier semestre 2020.

Le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine s'établit à 74,8 M€ au 30 juin 2020 contre 83,3 M€ au 30 juin 2019.

### Valorisation du patrimoine :

L'évaluation au 30 juin 2020 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 1,1 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2019. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 42,8 M€ contre 234,5 M€ au 30 juin 2019.

### Résultat net :

Les charges financières nettes s'élevaient à 13,7 M€ au 30 juin 2020 contre 15,2 M€ au 30 juin 2019, en baisse globalement de 1,5 M€, avec une augmentation de 0,4 M€ des charges financières récurrentes sous l'effet notamment de la hausse du volume de dette, en partie compensée par une réduction de son coût moyen.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 50,1 M€ au 30 juin 2020 contre 57,2 M€ au 30 juin 2019, en baisse de 12,5%, et le résultat net part du Groupe au 30 juin 2020 s'élève à 113,7 M€ contre 253,5 M€ au 30 juin 2019.

## **Activité :**

### Activité locative :

Malgré le contexte de la crise sanitaire, qui a fortement perturbé le marché locatif en Ile de France, le groupe SFL a commercialisé au premier semestre 2020, environ 16 000 m<sup>2</sup> de surfaces, dont 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux, dans de très bonnes conditions. Ces commercialisations intègrent notamment la pré-commercialisation de plus de 80% des surfaces de bureaux de l'immeuble du 83 Marceau, en cours de réhabilitation, dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) signé avec Goldman Sachs et portant sur près de 6 500 m<sup>2</sup>.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort à 867 €/m<sup>2</sup> et l'économique à 754 €/m<sup>2</sup>, traduction de la résilience du marché parisien et de la qualité du portefeuille du groupe.

Au 30 juin 2020, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation est de 95,0 % (97,4 % au 31 décembre 2019), les surfaces vacantes résiduelles étant principalement concentrées sur l'immeuble Le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux et sur le 103 Grenelle dont environ 6 000 m<sup>2</sup> de surfaces viennent d'être livrées après rénovation. La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 4,5 % (contre 1,6 % au 31 décembre 2019).

### Activité de développement :

Au 30 juin 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 :

- les surfaces de 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) portant sur plus de 20 000 m<sup>2</sup> et dont les travaux de curage et désamiantage viennent d'être lancés ;
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Emile Zola (environ 24 000 m<sup>2</sup>), qui va être totalement restructuré d'ici 2022 et dont les travaux de déconstruction sont aujourd'hui achevés ;
- et l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 000 m<sup>2</sup>), dont les travaux de réhabilitation sont en cours, pour une livraison en 2021. Une grande partie des surfaces sont aujourd'hui pré-commercialisées, avec notamment au 1<sup>er</sup> semestre 2020 la signature d'un BEFA portant sur près de 6 500 m<sup>2</sup>, soit 81% des surfaces de bureaux de l'immeuble.

Les travaux immobilisés réalisés au premier semestre 2020 s'élèvent à 32,5 M€ ; outre ces projets, qui totalisent 18,4 M€ sur le semestre, ils portent notamment sur des rénovations complètes de plateaux dans les immeubles : Washington Plaza, 103 Grenelle et 106 Haussmann.

La crise sanitaire a entraîné l'arrêt de ces chantiers pendant environ deux mois, suivi d'une reprise progressive pour retrouver une activité proche de la normale dans le courant du mois de juin. Les délais de livraison s'en trouvent impactés dans des limites raisonnables de trois à six mois selon les projets concernés.

### Activité patrimoniale :

Il n'y a eu ni acquisition ni cession d'immeuble au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

### **Financement :**

Au cours du semestre, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 millions d'euros 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 millions d'euros sur 5 ans. Cette nouvelle ligne annule et remplace l'ancienne ligne revolving d'un montant initial de 150 millions d'euros, ramené à 100 millions d'euros en 2019, et venant à échéance en mai 2021.

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

L'endettement net de la Société atteint 1 877 M€ au 30 juin 2020 contre 1 732 M€ au 31 décembre 2019, soit un ratio d'endettement de 24,3 % 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 4,7 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 5,6x à fin juin 2020.

Au 30 juin 2020, SFL bénéficie par ailleurs de 1 040 M€ de lignes de crédit non utilisées.

### **Actif Net Réévalué (ANNR EPRA) :**

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 239 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2020, en augmentation de 1,1 % par rapport au 31 décembre 2019 (7 158 M€), hausse portée principalement par la progression des grands projets, la valeur du patrimoine de bureaux en exploitation restant stable.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,0 % au 30 juin 2020, sans changement sur le 31 décembre 2019.

Au 30 juin 2020, l'Actif triple Net Réévalué (EPRA NNNAV) de la Société s'élève à 4 452 M€, soit 95,7 €/action, contre 95,9 €/action au 31 décembre 2019, en très légère baisse sur 6 mois (-0,2%) après paiement en avril 2020 d'un dividende de 2,65 €/action. Après réintégration de ce dernier, la progression est de +2,6 % sur 6 mois.

### **Gestion de la crise sanitaire liée au Covid-19 :**

Dès le début de la crise, SFL a pris toutes les mesures permettant d'en limiter au maximum les impacts 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,
- La fermeture des centres de conférence (Edouard VII et #cloud.paris) et de l'hôtel Indigo Edouard VII,
- 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, notamment sous forme d'étalement de l'échéance du 2<sup>e</sup> trimestre 2020,
- 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,

Au 30 juin 2020, la crise sanitaire a un impact maîtrisé de -3,7 M€ sur les revenus locatifs, et de -2,5 M€ sur 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 la période de confinement, puis du retour progressif en mode présentiel pour l'ensemble de son personnel, sans aucun recours au chômage technique.

Enfin, SFL a voulu contribuer à l'effort collectif de lutte contre la pandémie. A ce titre, elle a versé 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. SFL a également proposé de mettre à disposition du ministère de la ville, dans l'éventualité de besoins d'hébergements d'urgence, un de ses actifs actuellement disponible.

### Synthèse des Indicateurs EPRA :

	S1 2020	S1 2019
<b>EPRA Earnings (M€)</b>	<b>50,1</b>	<b>57,2</b>
/ share	1,08 €	1,23 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	16,1%	13,2%
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	14,3%	12,5%

	30/06/2020	31/12/2019
<b>EPRA NAV (M€)</b>	<b>4 606</b>	<b>4 623</b>
/ share	99,0 €	99,4 €
<b>EPRA NNAV (M€)</b>	<b>4 452</b>	<b>4 461</b>
/ share	95,7 €	95,9 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,6%	2,7%
EPRA « Topped -up » NIY	3,0%	3,0%
EPRA Vacancy Rate	4,5%	1,6%

### Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

#### IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

En M€	S1 2020	S1 2019
<b>Résultat net - part du Groupe</b>	<b>113,7</b>	<b>253,5</b>
Déduction :		
Résultat des cessions	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	-42,8	-234,5
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	0,2	2,1
Impôts associés aux postes ci-dessus	-9,0	12,5
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	-12,0	23,6
<b>Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA</b>	<b>50,1</b>	<b>57,2</b>

#### IAP Actif triple Net Réévalué (ANNR EPRA) :

En M€	30/06/2020	31/12/2019
<b>Capitaux propres - part du Groupe</b>	<b>4 473</b>	<b>4 485</b>
Actions d'autocontrôle	4	8
Plus-values latentes	23	23
Juste valeur dette à taux fixe	-48	-55
<b>ANNR EPRA</b>	<b>4 452</b>	<b>4 461</b>

**IAP Endettement Financier Net :**

<b>En M€</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 936	1 441
Emprunts et concours bancaires - Courant	258	393
<b>Endettement financier au bilan</b>	<b>2 194</b>	<b>1 834</b>
Déduction :		
Comptes courants passifs	-50	-50
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts, MTM négatif sur instruments financiers	2	1
Trésorerie et équivalents	-270	-54
<b>Endettement financier net</b>	<b>1 877</b>	<b>1 732</b>

Plus d'information sur [www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)

## 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 7,2 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