

SFL - Information financière du 3^e trimestre 2020

Revenus locatifs : 137,7 M€

Chiffre d'affaires consolidé par secteur d'activité (k€)

	30/09/20	30/09/19
Revenus locatifs	137 667	149 070
<i>dont Paris QCA</i>	114 845	121 877
<i>Autre Paris</i>	20 996	25 786
<i>Croissant Ouest</i>	1 826	1 407
Autres revenus	0	0
Total chiffre d'affaires consolidé	137 667	149 070

Les revenus locatifs s'élèvent à 137,7 M€ au 30 septembre 2020 contre 149,1 M€ au 30 septembre 2019, en baisse de 11,4 M€ (-7,6%) :

- A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux semestres comparés), les loyers diminuent de 3,5 M€ (-2,6%), du fait des impacts de la crise sanitaire qui a entraîné l'abandon ponctuel de loyers de commerces et la fermeture des centres de conférence Edouard VII et #cloud.paris et de l'hôtel Indigo. Retraitée des impacts liés aux centres de conférences, à l'hôtel Indigo et au parking Edouard VII, d'un montant global de -4,6 M€ en revenus locatifs et -2,8 M€ en loyers nets, la variation à périmètre constant est positive de 1,1 M€ (+0,8%).
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 4,7 M€, en raison de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2019 et début 2020, sur les immeubles 103 Grenelle et Edouard VII principalement.
- Enfin, diverses indemnités reçues en 2019 génèrent une baisse de revenus de 3,2 M€ au 30 juin 2020, par comparaison.

Le taux de recouvrement des loyers des deuxième et troisième trimestres 2020 atteint à ce jour le niveau très satisfaisant de 96%, dont 100% en bureaux. Le règlement des impayés résiduels donne lieu à des négociations au cas par cas dont la très grande majorité sont en cours de finalisation.

Activité

Malgré le contexte de la crise sanitaire, qui a vu le marché locatif en Île-de-France décliner de 46% en volume cumulé au 30 septembre 2020, le groupe SFL a commercialisé au cours des neuf premiers mois de 2020, près de 18 000 m² de surfaces, dont 10 000 m² de bureaux, dans de très bonnes conditions. Ces commercialisations intègrent notamment la pré-commercialisation à hauteur de 85% de l'immeuble du 83 Marceau, en cours de réhabilitation, dont la livraison interviendra au cours du 2^e semestre 2021.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort à 867 €/m² et l'économique à 754 €/m², traduction de la résilience du marché parisien et de la qualité du portefeuille du groupe.

Au 30 septembre 2020, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation est de 94,7 % (97,4 % au 31 décembre 2019), les surfaces vacantes résiduelles étant principalement concentrées sur 5 700 m² récemment livrés après rénovation dans le 103 Grenelle et sur l'immeuble Le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux. La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 4,7 % (contre 1,6 % au 31 décembre 2019).

Il n'y a pas eu d'acquisition ni de cession au cours des neuf premiers mois de 2020.

Financement

Dans le cadre de la gestion active de son endettement, SFL a réalisé début septembre une offre publique de rachat portant sur deux souches obligataires à échéance Novembre 2021 et Novembre 2022. Cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ces obligations pour un montant nominal global de 160,7 M€, conduisant à une réduction du coût moyen futur de sa dette et à l'allongement de sa maturité moyenne.

L'endettement net consolidé de SFL s'établit à 1 874 M€ au 30 septembre 2020 contre 1 732 M€ au 31 décembre 2019, soit un ratio d'endettement de 24,3 % de la valeur d'expertise du patrimoine au 30 juin 2020. 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 5,2x à fin septembre 2020.

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

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 et leur adaptation permanente à l'évolution des directives gouvernementales,
- La fermeture, dans un premier temps, des centres de conférence (Edouard VII et #cloud.paris) et de l'hôtel Indigo Edouard VII et leur réouverture, depuis le mois de juillet, malgré un contexte d'activité très ralentie.
- 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^e trimestre 2020.
- La continuité de l'activité de commercialisation des immeubles et de veille active sur le marché locatif,
- La formalisation d'accords avec les entreprises générales de construction sur les principaux projets de restructuration en cours,
- Le renforcement de la liquidité financière.

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 et tout en maintenant une grande flexibilité d'accès au télétravail.

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.

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
