

SFL - Résultats au 30 juin 2021

Revenus locatifs : 86,1 M€ (+2,7% à périmètre constant)
Résultat Net Récurrent pdG : 43,8 M€
Résultat net part du Groupe : 98,8 M€
Valeur du Patrimoine : 7 323 M€ (+1,8% à périmètre constant)
EPRA NDV : 99,0 € / action

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 28 juillet 2021 sous la présidence de Monsieur Juan Jose Brugera, a arrêté les comptes au 30 juin 2021.

Ces comptes affichent, à périmètre constant, des revenus locatifs et des valeurs d'expertise du patrimoine en progression ainsi qu'un ANR stable, signe de la qualité du portefeuille d'actifs de SFL. 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 2021	S1 2020	Variation
Revenus locatifs	86,1	91,2	-5,6 %
Résultat opérationnel retraité*	66,6	74,8	-11,0 %
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	43,8	50,1	-12,5 %
Résultat net part du Groupe	98,8	113,7	-13,1 %

* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	30/06/2021	31/12/2020	Variation
Capitaux propres part du Groupe	4 654	4 647	+0,2 %
Valeur patrimoine consolidé hors droits	7 323	7 458	-1,8 %
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	7 838	7 946	-1,4 %
EPRA NDV	4 608	4 596	+0,3 %
EPRA NDV par action	99,0 €	98,8 €	

Résultats :

Revenus locatifs :

Les revenus locatifs s'élèvent à 86,1 M€ au premier semestre 2021 contre 91,2 M€ au premier semestre 2020, en baisse de 5,1 M€ (-5,6 %) :

- A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux semestres comparés), les loyers augmentent de 2,2 M€ (+2,7 %), grâce notamment à la progression des revenus des immeubles Edouard VII, Rives de seine, 106 Haussmann et Washington Plaza.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 4,6 M€, en raison de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2020, principalement sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré et Washington Plaza.
- Enfin, la cession des immeubles 112 Wagram et 9 Percier début 2021, génère une baisse de revenus de 2,7 M€ de semestre à semestre.

Le résultat opérationnel (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 66,6 M€ au 30 juin 2021 contre 74,8 M€ au 30 juin 2020.

Valorisation du patrimoine :

L'évaluation au 30 juin 2021 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 1,8 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2020. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 54,7 M€ contre 42,8 M€ au premier semestre 2020.

Résultat net :

Les charges financières nettes s'élèvent à 14,8 M€ au 30 juin 2021 contre 13,7 M€ au 30 juin 2020, en augmentation de 1,1 M€, sous l'effet notamment de la hausse du coût moyen de la dette, en partie compensée par une réduction du volume d'endettement moyen.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 43,8 M€ au 30 juin 2021 contre 50,1 M€ au 30 juin 2020 et le résultat net part du Groupe au 30 juin 2021 s'élève à 98,8 M€ contre 113,7 M€ au 30 juin 2020.

Activité :

Activité locative :

Dans un marché locatif très atone pendant les quatre premiers mois du semestre dans le contexte de crise sanitaire, SFL a maintenu, malgré tout, un bon volume de commercialisations portant sur environ 17 000 m² de surfaces, concernant notamment les actifs suivants :

- Cézanne Saint-Honoré, avec la signature d'un bail avec Wendel (3 700 m²) portant sur des surfaces dont la livraison est prévue en 2022 ;
- Washington Plaza, avec notamment un nouveau bail pour Finastra (3 200 m²) et TP ICAP (2 000 m²), deux locataires déjà présents sur le site, et la signature d'un bail avec Prologis (1 200 m²) ;
- Edouard VII, avec des signatures portant sur 3 300 m², principalement sur 2 baux ;
- 103 Grenelle, avec la signature de 3 baux pour 2 000 m² ;
- 92 Champs-Élysées, avec la signature d'un bail de commerce avec le PSG (900 m²).

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort à 753 €/m² et l'économique à 647 €/m², pour une durée ferme moyenne de 7,7 ans, conditions reflétant la très bonne qualité des immeubles de SFL.

Au 30 juin 2021, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation est en hausse à 94,8 % (93,7 % au 31 décembre 2020), les surfaces vacantes résiduelles étant principalement concentrées sur l'immeuble Le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux et sur le 103 Grenelle. La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 4,6 % (contre 6,0 % au 31 décembre 2020).

Activité de développement :

Au 30 juin 2021, les surfaces en développement représentent environ 20 % 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, en cours d'achèvement, seront livrés dans quelques semaines. Cet actif est aujourd'hui totalement pré-commercialisé.
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Emile Zola (environ 24 000 m²), en cours de restructuration, dont la phase gros-œuvre des nouveaux bâtiments est avancée, pour une livraison en 2022.
- et 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) signé avec la Fondation Cartier, portant sur plus de 20 000 m². Le projet s'est poursuivi avec l'achèvement des travaux de curage et désamiantage, et le démarrage du gros-œuvre.

Les travaux immobilisés réalisés au premier semestre 2021 s'élèvent à 67,5 M€ ; outre ces projets, qui totalisent 50,1 M€ sur le semestre, ils portent notamment sur des rénovations complètes de plateaux dans les immeubles Washington Plaza et Cézanne Saint-Honoré.

Activité patrimoniale :

Au premier semestre 2021, SFL a finalisé le processus de cessions, initié en 2020 dans le cadre de sa politique de rotation du patrimoine, des actifs situés 112 avenue de Wagram et 9 avenue Percier. Ainsi, ces derniers ont été cédés en janvier et février 2021, aux prix nets vendeurs respectivement de 120,5 millions d'euros et 143,5 millions d'euros. Leur prix de vente, déjà intégrés dans la juste valeur au 31 décembre 2020 de ces deux actifs, présentaient une prime de 16% sur leur valeur d'expertise au 31 décembre 2019.

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours du semestre.

Crise sanitaire :

Au cours du semestre, SFL a maintenu les mesures mises en place en 2020 permettant de limiter au maximum les impacts du Covid-19 sur son activité et ses résultats.

Les taux de recouvrement des premier et deuxième trimestres 2021 sont respectivement de 98% et 96 % au 30 juin 2021 et restent très satisfaisants, les impayés ayant fait l'objet d'une revue au cas par cas pour être provisionnés le cas échéant. Les centres de conférence Edouard VII et #cloud.paris, ainsi que l'hôtel Indigo, sont quant à eux restés fermés pendant la majeure partie du semestre.

L'activité de commercialisation des immeubles, certes ralentie depuis le début de la crise sanitaire, a redémarré en fin de semestre, permettant à SFL de conclure plusieurs transactions significatives.

La valorisation au 30 juin 2021 des actifs de bureaux de SFL atteste d'une forte résilience malgré le contexte de crise sanitaire qui permet d'afficher une progression globale, à périmètre constant, de 1,8% de la valeur d'expertise du patrimoine sur le semestre.

Financement :

Conséquence des cessions réalisées, l'endettement net consolidé de SFL diminue sensiblement sur le semestre, s'établissant à 1 748 M€ au 30 juin 2021, contre 1 890 M€ au 31 décembre 2020, soit un ratio d'endettement de 22,3 % de la valeur d'expertise du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,6 % et la maturité moyenne de 4,0 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 4,7x à fin juin 2021.

Au 30 juin 2021, SFL dispose de 1 040 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées, garantissant un excellent niveau de liquidité de la Société.

Actif Net Réévalué :

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 323 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2021, en diminution de 1,8 % par rapport au 31 décembre 2020 (7 458 M€) suite aux cessions réalisées sur le semestre, mais en progression de +1,8 % à périmètre constant. Cette progression provient principalement des projets en développement, qui se sont poursuivis dans de bonnes conditions, la valeur des actifs en exploitation étant globalement stable.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 2,9 % au 30 juin 2021, stable comparé au 31 décembre 2020.

Au 30 juin 2021, l'EPRA NDV (Net Disposal Value) de la Société s'élève à 4 608 M€, soit 99,0 € / action contre 98,8 € / action au 31 décembre 2020, en progression de 2,3 % en intégrant le dividende de 2,10 € / action versé en avril 2021.

Opération de Colonial sur le capital de SFL :

Le 3 juin 2021, Colonial, actionnaire majoritaire de SFL, a annoncé un projet d'opération composé de deux volets, à savoir d'une part, une offre publique mixte simplifiée portant sur les titres de SFL non encore détenus par Colonial et Prédica, et d'autre part, l'évolution du partenariat existant entre SFL et Prédica (cf. communiqué du 3 juin 2021).

Le Conseil d'administration de SFL, réuni le 8 juillet 2021, a rendu un avis favorable sur ce projet d'opération, et recommandé aux actionnaires d'apporter leurs actions à l'offre (cf. communiqué du 8 juillet 2021).

L'offre publique mixte portant sur les actions de SFL a été décidée conforme par l'AMF le 20 juillet 2021, et est ouverte pendant une période allant du 22 juillet 2021 au 25 août 2021 inclus (cf note d'information en réponse du 20 juillet 2021).

Synthèse des Indicateurs EPRA :

	S1 2021	S1 2020
EPRA Earnings (M€)	43,8	50,1
/ share	0,94 €	1,08 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	17,0 %	16,1%
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	15,1 %	14,3%

	30/06/2021	31/12/2020
EPRA NRV (M€)	5 238	5 210
/ share	112,6 €	112,0 €
EPRA NTA* (M€)	4 780	4 779
/ share	102,7 €	102,7 €
EPRA NDV (M€)	4 608	4 596
/ share	99,0 €	98,8 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,7 %	2,7 %
EPRA « Topped -up » NIY	2,9 %	2,9 %
EPRA Vacancy Rate	4,6 %	6,0 %

* les droits de mutation sont pris en compte pour leur valeur IFRS (soit 0).

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance » :

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	S1 2021	S1 2020
Résultat net - part du Groupe	98,8	113,7
Déduction :		
Résultat des cessions	-0,1	-
Charges exceptionnelles liées aux cessions	2,5	
Variation de valeur des immeubles de placement	-54,7	-42,8
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	-	0,2
Impôts associés aux postes ci-dessus	-3,2	-9,0
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	0,5	-12,0
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	43,8	50,1

IAP EPRA NDV :

en M€	30/06/2021	31/12/2020
Capitaux propres - part du Groupe	4 654	4 647
Actions d'autocontrôle	2	3
Plus-values latentes / Immeubles d'exploitation	22	22
Juste valeur dette à taux fixe	-70	-76
EPRA NDV Net Disposal Value	4 608	4 596

IAP Endettement Financier Net :

en M€	30/06/2021	31/12/2020
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 476	1 476
Emprunts et concours bancaires - Courant	371	481
Endettement financier au bilan	1 848	1 957
Déduction :		
Comptes courants passifs	-62	-52
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts, MTM négatif sur instruments financiers	1	0
Trésorerie et équivalents	-39	-15
Endettement financier net	1 748	1 890

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 7,3 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