

SFL - Information financière du 3^e trimestre 2021

Revenus locatifs : 130,0 M€

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

	30/09/2021	30/09/2020
Revenus locatifs	129 982	137 667
<i>dont Paris QCA</i>	105 571	121 877
<i>Autre Paris</i>	22 842	25 786
<i>Croissant Ouest</i>	1 569	1 407
Autres revenus	0	0
Total chiffre d'affaires consolidé	129 982	137 667

Les revenus locatifs s'élèvent à 130,0 M€ au 30 septembre 2021 contre 137,7 M€ au 30 septembre 2020, en baisse de 7,7 M€ (-5,6 %) :

- A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux périodes comparées), les loyers augmentent de 2,9 M€ (+2,4 %), grâce notamment à la progression des revenus des immeubles Edouard VII, Rives de Seine et 106 Haussmann.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 6,1 M€, en raison de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2020, principalement sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré et Washington Plaza, partiellement compensé par les premiers revenus de l'immeuble 83 Marceau.
- Enfin, la cession des immeubles 112 Wagram et 9 Percier début 2021, génère une baisse de revenus de 4,5 M€ sur la période.

Le taux de recouvrement des loyers atteint 98 % à ce jour, niveau très satisfaisant qui confirme la reprise d'une activité normalisée de la très grande majorité des clients de SFL.

Activité

Dans un marché locatif dont les volumes ont été sensiblement affectés par les quatre premiers mois de l'année très atones, SFL a maintenu un très bon volume de commercialisation portant sur environ 37 000 m² de surfaces, au 30 septembre 2021, concernant notamment les actifs suivants :

- Cézanne Saint-Honoré, avec la signature d'un bail avec Wendel (3 700 m²) et d'un bail avec le Cabinet Lacourte Raquin Tatar (3 300 m²), portant ainsi le taux de précommercialisation des surfaces dont la livraison est prévue en 2022 à 72 % ;
- #Cloud.paris, avec la signature d'un nouveau bail et d'extensions de surfaces avec un locataire de l'immeuble, pour un total de près de 13 700 m² ;
- Washington Plaza, avec des signatures portant sur 8 600 m², principalement sur 4 baux ;
- Edouard VII, avec des signatures portant sur 3 600 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 776 €/m² et l'économique à 656 €/m², pour une durée ferme moyenne de 7,5 ans, preuve de la très bonne tenue des conditions locatives des immeubles de SFL.

Au 30 septembre 2021, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation est en hausse à 93,9 % (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 Washington Plaza. La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 5,5 % (contre 6,0 % au 31 décembre 2020).

Partenariat SFL/Predica – Opération Colonial sur le capital de SFL

Les opérations relatives à l'évolution du partenariat entre SFL et Predica ont été finalisées le 4 août 2021 (cf communiqué SFL du 4 août 2021) et l'offre publique mixte simplifiée initiée par Colonial sur les titres de SFL non encore détenus par Colonial et Predica a été clôturée le 25 août 2021.

A l'issue de ces opérations :

- SFL a repris 100% des anciens partenariats portant sur les immeubles Washington Plaza, 106 Haussmann, 90 Champs-Élysées et Galerie des Champs-Élysées et a réalisé de nouveaux partenariats sur les immeubles #Cloud.paris, Cézanne Saint-Honoré, 92 Champs-Élysées et 103 Grenelle dont elle a cédé 49% à Predica, tout en conservant le contrôle global.
- Colonial détient 98,33% du capital et des droits de vote de SFL

Financement

L'endettement net consolidé de SFL s'établit à 1 790 M€ au 30 septembre 2021 contre 1 890 M€ au 31 décembre 2020, soit un ratio d'endettement de 22,8 % de la valeur d'expertise du patrimoine au 30 juin 2021. Le coût moyen de la dette après couverture est de 1,1 % et la maturité moyenne de 3,8 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 4,6x à fin septembre 2021.

Au 30 septembre 2021, SFL bénéficie par ailleurs de 890 M€ de lignes de crédit non utilisées.

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