

SFL - Résultats annuels 2021

Revenus locatifs : 174,6 M€ (+3,0% à périmètre constant)
Résultat Net Récurrent pdG : 92,4 M€
Résultat net part du Groupe : 292,0 M€
Valeur du Patrimoine : 7 606 M€ (+5,7% à périmètre constant)
EPRA NTA : 107,9 € / action (+5,1%)

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 18 février 2022 sous la présidence de Monsieur Juan Jose Brugera, a arrêté les comptes au 31 décembre 2021.

Ces comptes affichent des valeurs d'expertise du patrimoine et un ANR par action en progression sur un an, signe de la qualité du portefeuille d'actifs de SFL. De même, les revenus locatifs progressent sensiblement à périmètre constant.

Les procédures d'audit sont effectuées et le rapport d'audit relatif à la certification est en cours d'émission.

Données consolidées (M€)

	2021	2020	Variation
Revenus locatifs	174,6	182,4	-4,3 %
Résultat opérationnel retraité*	134,2	152,6	-12,0 %
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	92,4	100,8	-8,3 %
Résultat net part du Groupe	292,0	286,9	+1,8 %

* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Capitaux propres part du Groupe	4 387	4 647	-5,6 %
Valeur patrimoine consolidé hors droits	7 606	7 458	+2,0 %
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	8 138	7 946	+2,4 %
EPRA NDV	4 375	4 596	-4,8 %
EPRA NDV par action	102,1 €	98,8 €	+3,3%

Résultats :

Revenus locatifs :

Les revenus locatifs s'élèvent à 174,6 M€ au 31 décembre 2021 contre 182,4 M€ au 31 décembre 2020, en baisse de 7,8 M€ (-4,3 %) :

- A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 4,6 M€ (+3,0%), du fait notamment de l'amélioration du taux d'occupation du patrimoine en exploitation. En particulier, les immeubles Washington-Plaza, 106 Haussmann, Rives de Seine et Edouard VII présentent une augmentation de leurs revenus.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 6,3 M€, en raison de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2020, principalement sur les immeubles Cézanne-Saint-Honoré et Washington Plaza. A l'inverse, l'immeuble 83 Marceau, livré au cours du second semestre 2021 après deux années de restructuration et intégralement loué, présente ses premiers revenus.
- Enfin, la cession en début d'année 2021 des immeubles 112 Wagram et 9 Percier génère une baisse de loyers de 6,1 M€.

Le résultat opérationnel (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 134,2 M€ au 31 décembre 2021 contre 152,6 M€ au 31 décembre 2020.

Valorisation du patrimoine :

L'évaluation au 31 décembre 2021 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 5,7 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2020. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 255,2 M€ contre 176,5 M€ au 31 décembre 2020.

Résultat net :

Les charges financières nettes s'élèvent à 30,2 M€ au 31 décembre 2021 contre 34,3 M€ au 31 décembre 2020, en baisse de 4,1 M€. Cette baisse provient pour 2,5 M€ des charges non récurrentes et pour 1,6 M€ des charges financières récurrentes, favorablement impactées par la réduction du volume d'endettement et de son coût moyen.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 92,4 M€ au 31 décembre 2021 contre 100,8 M€ au 31 décembre 2020. Par action, ils s'élèvent respectivement à 2,05 €/a et 2,17 €/a, en baisse contenue de 5,2 %.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 31 décembre 2021 s'élève à 292,0 M€ contre 286,9 M€ au 31 décembre 2020

Activité :

Activité locative :

Après quatre premiers mois totalement atones, le marché locatif de l'immobilier tertiaire parisien a connu en 2021 une bonne reprise de l'activité, en progression de 32% en volume sur 2020. Dans ce contexte, SFL a réalisé des performances commerciales remarquables sur l'année, avec la signature de baux portant sur 57 000 m², représentant un montant global de loyers annuels de 47 M€ environ, concernant notamment les actifs suivants :

- Washington Plaza, avec des signatures portant sur 16 000 m² environ, notamment avec Finastra et TP ICAP, deux locataires déjà présents sur le site, mais aussi avec de nouvelles entreprises telles que Advancy, Prologis, Havea Group, ou Puig ;
- #cloud.paris, avec notamment le renouvellement et l'extension des surfaces louées à un locataire de l'immeuble pour un total de 13 700 m² ;
- Cézanne Saint-Honoré, précommercialisé à hauteur de 90%, avec la signature de 3 baux portant sur 8 600 m² de surfaces dont la livraison est prévue en 2022, avec la société d'investissement cotée Wendel Investissement, le cabinet d'avocats Lacourte Raquin Tatar, et la banque d'affaires Lincoln International ;
- Edouard VII, avec des signatures portant sur près de 9 000 m², principalement sur 3 baux ;
- 103 Grenelle, avec la signature de 4 baux pour 4 500 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 768 €/m² et l'économique à 652 €/m², pour une durée ferme moyenne de 7,2 ans, conditions reflétant la très bonne qualité des immeubles de SFL.

Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint 98,0% (contre 93,7% au 31/12/20), taux de quasi pleine occupation. La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 1,7 % (contre 6,0 % au 31 décembre 2020).

Activité de développement :

Au 31 décembre 2021, les surfaces en développement représentent environ 20 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des trois grands projets suivants :

- L'immeuble Cézanne Saint-Honoré dont un des deux bâtiments (environ 10 000 m²) est en rénovation, avec création d'un roof top. La livraison est prévue mi-2022 et l'ensemble est précommercialisé à 90% à ce jour ;
- L'immeuble de bureaux Biome situé avenue Emile Zola (environ 24 000 m²), dont les travaux se sont poursuivis intensivement en 2021 et qui sera livré au 3^e trimestre 2022 ;
- Les surfaces de commerces (environ 20 000 m²) du socle de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont les travaux de curage ont été achevés et dont la phase de gros œuvre a

démarré. Ces surfaces sont intégralement précommercialisées auprès de la Fondation Cartier et devraient être livrées fin 2023.

A ceci s'ajoutent les chantiers de rénovation de surfaces vacantes réparties dans les autres immeubles au gré des rotations de locataires, notamment sur l'immeuble Washington Plaza et sur l'immeuble Edouard VII.

Par ailleurs, l'immeuble du 83 Marceau a été livré comme prévu au cours du second semestre 2021, immeuble intégralement loué.

Au total, les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice 2021 s'élèvent à 150 M€.

Activité patrimoniale :

Début 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 17 % environ sur leur valeur d'expertise au 31 décembre 2019. Le succès de ces deux cessions d'immeubles dans un contexte de marché perturbé où les investisseurs se montrent particulièrement exigeants, atteste de la qualité et de la liquidité du patrimoine SFL.

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de l'exercice.

Crise sanitaire :

Au cours de l'exercice, 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.

Le taux de recouvrement est très satisfaisant sur l'année (entre 96% et 98% sur chacun des trimestres de l'année 2021), les impayés ayant fait l'objet d'une revue au cas par cas pour être provisionnés le cas échéant. SFL n'a accordé que très peu de nouvelles mesures d'accompagnement au cours de l'exercice.

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

La crise sanitaire a eu peu d'impact sur la valorisation des actifs au 31 décembre 2021. En particulier la valorisation 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 5,7 % de la valeur d'expertise du patrimoine sur un an.

Financement :

Plusieurs opérations de financement ont été réalisées au cours de l'exercice, visant à renforcer encore la liquidité financière de la Société tout en allongeant la maturité moyenne de son endettement et en optimisant son coût moyen futur, dans le cadre de la gestion active de son bilan :

- Remboursement de l'emprunt obligataire émis en 2014 et arrivant à échéance en novembre 2021, assorti d'un coupon de 1,875 %, pour un montant en circulation de 250 M€ ;
- Remboursement par anticipation de l'emprunt hypothécaire des entités du sous-groupe Parholding, d'un montant global de 196 M€ et d'échéance juillet 2022 ;
- Emission d'un emprunt obligataire de 500 M€ à 6,5 ans, d'échéance 21 avril 2028, assorti d'un coupon particulièrement bas et niveau record pour SFL de 0,50 % ;
- Signature avec Banca Intesa San Paolo (Paris branch) d'une nouvelle ligne de crédit revolving, pour un montant global de 100 M€ sur 5 ans.

L'endettement net de la Société atteint 1 792 M€ au 31 décembre 2021 contre 1 890 M€ au 31 décembre 2020, soit un ratio d'endettement de 22,0 % de la valeur d'expertise du patrimoine, niveau très conservateur gage de fortes marges de manœuvre à l'investissement. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,2 % et la maturité moyenne de 4,6 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 4,9x en 2021.

Au 31 décembre 2021, SFL bénéficie par ailleurs de 1 140 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées.

Actif Net Réévalué :

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué au 31 décembre 2021 à 7 606 M€ en valeur de marché hors droits, contre 7 458 M€ au 31 décembre 2020, en progression de 5,7% à périmètre constant et de 2 % en données brutes consolidées, compte tenu des deux ventes réalisées sur l'exercice. Les immeubles en développement affichent une très bonne performance compte tenu du bon déroulement des chantiers et des performances commerciales réalisées. Les autres actifs en exploitation progressent plus modestement, les surfaces de commerce accusant une nouvelle baisse.

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

Au 31 décembre 2021, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA de la Société s'élève à 4 627 M€ et l'EPRA NDV à 4 375 M€.

Sur un an, l'EPRA NTA par action progresse de 5,1 % à 107,9 €/action et l'EPRA NDV par action de 3,3 % à 102,1 €/action, après distribution d'un dividende de 2,10 €/action en avril 2021.

Opération de Colonial sur le capital de SFL :

En 2021, Colonial, actionnaire majoritaire de SFL, a lancé une opération sur le capital de SFL comprenant deux volets, à savoir :

- Une offre publique mixte portant sur les titres SFL non encore détenus par Colonial et Prédica, assortie d'une parité de 46,66 € et 5 actions Colonial pour une action SFL ;
- L'évolution du partenariat existant entre SFL et Prédica sous la forme d'un rachat par SFL des participations détenues par Prédica dans les immeubles Washington Plaza, 106 Haussmann, 90 Champs-Élysées et Galerie des Champs-Élysées ainsi que de 3,66 millions de ses propres actions pour annulation, en contrepartie de prise de participation à hauteur de 49% par Prédica dans les immeubles #cloud.paris, Cézanne-Saint Honoré, 92 Champs-Élysées et 103 Grenelle. Le solde des actions SFL détenues par Prédica étant échangé pour des actions Colonial sur la base de 9,66 actions Colonial pour une action SFL.

Le Conseil d'administration de SFL a rendu, en juillet 2021, un avis favorable sur ces opérations qui ont été finalisées en août 2021.

A l'issue de ces transactions, le nombre d'actions composant le capital de SFL est passé de 46 528 974 à 42 864 715 et Colonial détient 98,33% du capital et des droits de vote de SFL.

Les principaux impacts de cette opération sur les comptes du groupe sont les suivants :

- Capitaux propres part du groupe : baisse de 465 M€, dont 355 M€ au titre de la réduction de capital et 109 M€ au titre des variations de pourcentage d'intérêts ;
- Capitaux propres - Intérêts minoritaires : hausse de 487 M€, suite aux variations de pourcentage d'intérêts ;
- Part des intérêts minoritaires dans le résultat net : impact de - 55 M€ sur le résultat net part du groupe à fin 2021 (dont - 3 M€ sur le résultat net récurrent part du Groupe).

A noter également, l'impact sur la valeur « part du Groupe » du patrimoine de SFL, qui passe de 6 635 M€ (hors droits) au 31 décembre 2020 à 6 537 M€ au 31 décembre 2021, soit une baisse de 1,5% en valeur absolue sur l'exercice.

Dividende

Le conseil d'Administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale, qui se tiendra le 7 avril 2022, un dividende de 4,20 € par action.

Synthèse des Indicateurs EPRA :

	2021	2020
EPRA Earnings (M€)	92,4	100,8
<i>/ share</i>	2,05 €	2,17 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	16,2 %	15,8 %
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	14,4 %	14,0 %

	31/12/2021	31/12/2020
EPRA NRV (M€)	5 084	5 210
<i>/ share</i>	118,6 €	112,0 €
EPRA NTA* (M€)	4 627	4 779
<i>/ share</i>	107,9 €	102,7 €
EPRA NDV (M€)	4 375	4 596
<i>/ share</i>	102,1 €	98,8 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,5 %	2,7 %
EPRA « Topped -up » NIY	2,9 %	2,9 %
EPRA Vacancy Rate	1,7 %	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€	2021	2020
Résultat net - part du Groupe	292,0	286,9
Déduction :		
Variation de valeur des immeubles de placement	-255,2	-176,5
Résultat des cessions	-0,1	-
Charges exceptionnelles liées aux cessions	8,1	-
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	2,6	5,0
Charges sur opérations d'apport	2,0	-
Impôts associés aux postes ci-dessus	-9,0	-7,9
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	52,0	-6,7
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	92,4	100,8
<i>Nombre moyen d'actions (milliers)</i>	45 002	46 529
EPRA Earnings / share	2,05 €	2,17 €

IAP EPRA NRV / NTA / NDV :

en M€	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres - part du Groupe	4 387	4 647
Actions d'autocontrôle	2	3
Plus-values latentes / Immeubles d'exploitation	34	22
Plus-values latentes / Incorporels	4	2
Annulation Juste Valeur Instruments financiers	-4	0
Annulation Impôts différés	211	109
Droits de mutation	451	427
EPRA NRV Net Reinstatement Value	5 084	5 210
Annulation immobilisations incorporelles	-2	-1
Annulation Plus-values latentes / Incorporels	-4	-2
Ajustement Droits de mutation *	-451	-427
EPRA NTA Net Tangible Assets	4 627	4 779
Immobilisations incorporelles	2	1
Juste Valeur Instruments financiers	4	0
Juste Valeur Dette à taux fixe	-47	-76
Impôts différés	-211	-109
EPRA NDV Net Disposal Value	4 375	4 596

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

IAP Endettement Financier Net :

en M€	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 489	1 476
Emprunts et concours bancaires - Courant	413	481
Endettement financier au bilan	1 902	1 957
Déduction :		
Comptes courants passifs	0	-52
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts, MTM négatif sur instruments financiers	5	0
Trésorerie et équivalents	-115	-15
Endettement financier net	1 792	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 7,6 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
