



Paris, le 14 février 2023

Résultats annuels 2022

Revenus locatifs : 204,5 M€ (+7,5 % à périmètre constant)
Résultat Net Récurrent part du Groupe : 108,0 M€ (+16,9 %), soit 2,52 € / action (+22,8 %)
Résultat net part du Groupe : 143,4 M€
Valeur du Patrimoine (hors droits) : 8 246 M€ (+2,3 % à périmètre constant)
EPRA NTA : 107,4 € / action (-0,5 %)
EPRA NDV : 108,3 € / action (+6,1 %)

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 14 février 2023 sous la présidence de Monsieur Pere Viñolas Serra, a arrêté les comptes au 31 décembre 2022.

Ces comptes présentent une progression significative des agrégats opérationnels, ainsi que des valeurs d'expertise du patrimoine et de l'ANR de la Société, et plus spécifiquement la progression du RNR EPRA / action de 22,8 %, et des loyers à périmètre constant de 7,5 %.

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

Données consolidées (M€)

	2022	2021	Variation
Revenus locatifs	204,5	174,6	+17,1 %
Résultat opérationnel retraité*	171,8	134,2	+27,9 %
Résultat net part du Groupe	143,4	292,0	-50,9 %
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	108,0	92,4	+16,9 %
par action	2,52 €	2,05 €	+22,8 %

* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Capitaux propres part du Groupe	4 379	4 387	-0,2 %
Valeur patrimoine consolidé hors droits	8 246	7 606	+8,4 %
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	8 823	8 138	+8,4 %
EPRA NTA	4 603	4 627	-0,5 %
par action	107,4 €	107,9 €	-0,5 %
EPRA NDV	4 644	4 375	+6,1 %
par action	108,3 €	102,1 €	+6,1 %



Résultats en nette progression :

Revenus locatifs : + 7,5 % de progression à périmètre constant

Les revenus locatifs s'élevaient à 204,5 M€ au 31 décembre 2022 contre 174,6 M€ au 31 décembre 2021, affichant une forte progression de 29,9 M€ (+17,1 %) :

- **A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 11,9 M€ (+7,5 %)**, du fait notamment, outre l'indexation (+2,2 M€), de l'amélioration du taux d'occupation du patrimoine en exploitation suite aux nouvelles commercialisations intervenues en 2021 et 2022 (baux signés avec des locataires historiques ou de nouveaux clients : TP Icap, Simon Kuchers, Atalante, Greystar, ...). En particulier, les immeubles Edouard VII, 103 Grenelle et Washington Plaza présentent une augmentation significative de leurs revenus.
- **Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées progressent de 6,9 M€**, en raison notamment d'une année pleine pour les revenus de l'immeuble 83 Marceau entré en exploitation au deuxième semestre 2021 après sa complète restructuration, des premiers revenus, suite à sa livraison en juillet 2022, de l'immeuble Biome intégralement loué aux sociétés La Banque Postale et la SFIL, et de la commercialisation de plusieurs plateaux rénovés en 2021 et 2022, principalement sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré (Wendel, LRT et Lincoln International) et Washington Plaza (Advancy, Puig,...). A l'inverse, la libération courant 2022 d'une partie des surfaces de la Galerie des Champs-Élysées (H&M) ainsi que de la totalité de l'immeuble Rives de Seine par Natixis, qui fera l'objet d'une restructuration, a entraîné une baisse de revenus sur un an (-7,4 M€).
- **Enfin, l'acquisition de l'immeuble Pasteur en avril 2022 génère une hausse de revenus significative**, compensée partiellement par la cession des immeubles 112 Wagram et 9 Percier début 2021, ces mouvements cumulés générant globalement une hausse des revenus de +11,2 M€ sur un an.

Le résultat opérationnel (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 171,8 M€ au 31 décembre 2022 contre 134,2 M€ au 31 décembre 2021.

La valorisation du patrimoine démontre une forte résilience malgré un contexte d'incertitude :

L'évaluation au 31 décembre 2022 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 8,4 %, et 2,3 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2021. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 38,6 M€ contre 255,2 M€ au 31 décembre 2021.



Résultat net :

Les charges financières nettes s'élèvent à 31,6 M€ au 31 décembre 2022 contre 30,2 M€ au 31 décembre 2021, en hausse de 1,4 M€. Hors éléments non récurrents, la hausse est de 3,8 M€, les charges financières récurrentes étant impactées notamment par la hausse du volume moyen d'endettement, suite à l'acquisition de l'immeuble Pasteur.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 108,0 M€ au 31 décembre 2022 contre 92,4 M€ au 31 décembre 2021. Par action, ils s'élèvent respectivement à 2,52 €/a et 2,05 €/a, soit une hausse significative de 22,8 %.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 31 décembre 2022 s'élève à 143,4 M€ contre 292,0 M€ au 31 décembre 2021.

Taux d'occupation à un niveau historique :

Une activité locative soutenue avec notamment la pré-commercialisation de 100 % des bureaux de l'immeuble Biome, et un taux d'occupation physique historique de 99,5 % :

En dépit de la détérioration de la situation géopolitique et économique, et à l'inverse des tendances observées sur les autres marchés franciliens, le marché locatif de l'immobilier tertiaire parisien a été très actif en 2022, notamment pour les actifs prime et les mieux localisés. Dans ce contexte, le groupe SFL a commercialisé environ 47 000 m² de surfaces en 2022, principalement de bureaux, concentrés notamment sur les actifs suivants :

- Biome, avec la commercialisation de la totalité des surfaces, notamment auprès de La Banque Postale et de la SFIL pour les bureaux, pour un total de près de 24 000 m², transaction de référence parmi celles supérieures à 20 000 m² signées en Ile-de-France ;
- le 103 Grenelle, avec la signature de 3 nouveaux baux pour 3 400 m² (Atalante, Promontoria, Netgem) ;
- enfin, les actifs #cloud.paris, Washington Plaza, Edouard VII, 176 Charles de Gaulle, 83 Marceau et Cézanne Saint-Honoré, pour le solde ;
- et près de 8 600 m² de baux commerces.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort en progression à 716 €/m² et l'économique à 601 €/m², pour une durée ferme moyenne de 7,5 ans, conditions reflétant l'attractivité des immeubles de SFL.

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint le niveau historiquement élevé de 99,5 % (98,0 % au 31 décembre 2021). La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,6 % (contre 1,7 % au 31 décembre 2021).



Un pipeline concentré autour d'opérations d'envergure avec de forts gisements de valeur :

Au 31 décembre 2022, les surfaces en développement représentent 14 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement (à près de 75 %) des 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) avec le groupe Richemont (Cartier) portant sur plus de 20 000 m². Au cours de l'exercice, les travaux se sont poursuivis dans le respect du calendrier.
- l'immeuble de bureaux Rives de Seine situé quai de la Râpée à Paris (environ 23 000 m²), qui va faire l'objet d'une importante restructuration suite au départ de son locataire le 30 septembre 2022. Le Permis de Construire a été déposé, et les travaux de curage / désamiantage ont démarré. La livraison est prévue au 1^{er} semestre 2026.

L'immeuble Biome situé avenue Emile Zola (environ 25 000 m²), qui a fait l'objet d'une importante restructuration, a été livré le 19 juillet dernier et est entièrement commercialisé.

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice 2022 s'élèvent à 113,0 M€ ; outre ces projets, qui totalisent 74,8 M€, ils portent notamment sur des rénovations complètes de plateaux dans les immeubles Washington Plaza et Cézanne Saint-Honoré.

Acquisitions /cessions : une stratégie de rotation du patrimoine qui permet un recentrage sur Paris et l'augmentation de la taille moyenne des actifs de SFL :

Le 25 avril 2022, SFL a acquis auprès de Primonial REIM France pour un prix de 484 millions d'euros (acte en mains), un immeuble de près de 40 000 m² situé au 91-93 boulevard Pasteur dans le 15^e arrondissement de Paris, au pied de la Gare Montparnasse, immeuble bénéficiant d'un bail de 12 ans ferme avec la société Amundi.

Le 30 mai 2022, SFL a cédé à l'Institut Catholique de Lille, l'immeuble Le vaisseau d'environ 6 300 m², situé à Issy-les-Moulineaux, pour un montant hors droits de 27 millions d'euros.

Stratégie de financement disciplinée avec une orientation environnementale soutenue :

Dans un contexte de remontée brutale des taux d'intérêt, le groupe a réalisé de nombreuses opérations au cours de l'exercice, dont principalement :

- Abonnement des souches obligataires d'échéances 2028 (coupon de 0,5%) et 2027 (coupon 1,5%), pour 99 M€ chacune.
- Signature avec Caixabank et Banco Sabadell de deux nouvelles lignes de crédit revolving, pour des montants respectivement de 100 M€ et 50 M€ sur 5 ans.



- Signature avec CADIF d'une ligne revolving de 175 M€ sur 3 ans, en renouvellement de la ligne du même montant d'échéance juin 2023, et avec BECM d'une ligne revolving de 200 M€ sur 5 ans, en renouvellement de la ligne de 150 M€ d'échéance juillet 2023.
- Signature le 9 décembre d'un Term Loan de 300 M€ à 5 ans avec un pool de cinq banques.

Ces nouvelles lignes bancaires sont pour la grande majorité (à hauteur de 725 M€) des crédits adossés à des critères de performance environnementale, notamment à un objectif de réduction de l'empreinte carbone du groupe. Par ailleurs, SFL a procédé, début 2022, à la conversion de l'ensemble de ses souches obligataires en « green bonds » (encours de 1 698 M€ au 31 décembre 2022).

SFL a également mis en place de nouvelles couvertures de taux, pour un total de 600 M€.

Ces opérations permettent de refinancer les besoins généraux de SFL, et de renforcer sa liquidité, 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 2 438 M€ au 31 décembre 2022 contre 1 792 M€ au 31 décembre 2021, soit un ratio d'endettement de 27,6 % de la valeur d'expertise du patrimoine. Cette augmentation reflète principalement le financement de l'actif Pasteur. Au 31 décembre 2022, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,7 % et la maturité moyenne de 4,3 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 5,5x à fin décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, SFL bénéficie par ailleurs de 1 240 M€ de lignes de crédit non utilisées.

Actif Net Réévalué : +6,1 % de l'ANR EPRA NDV / action qui s'établit à 108,3 €/action après distribution d'un dividende exceptionnel de 4,20 € en avril 2022 :

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 8 246 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2022, en progression de 8,4 % par rapport au 31 décembre 2021 (7 606 M€) notamment suite à l'acquisition de l'actif Pasteur. La progression est de +2,3 % à périmètre constant, portée notamment par les actifs en développement.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,1 % au 31 décembre 2022, en légère progression sur un an (2,9 % au 31 décembre 2021).

Au 31 décembre 2022, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA est de 107,4 €/action (4 603 M€, soit -0,5 % sur un an) et l'EPRA NDV de 108,3 €/action (4 644 M€ soit +6,1 % sur un an), après avoir servi un dividende exceptionnel de 4,20 €/action au cours de l'exercice.

Politique de Dividende :

Le conseil d'Administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale, qui se tiendra le 13 avril 2023, un dividende de 4,20 € par action.



Synthèse des Indicateurs EPRA :

	2022	2021
EPRA Earnings (M€)	108,0	92,4
/ share	2,52 €	2,05 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	15,3 %	16,2 %
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	14,2 %	14,4 %

	31/12/2022	31/12/2021
EPRA NRV (M€)	5 104	5 084
/ share	119,1 €	118,6 €
EPRA NTA* (M€)	4 603	4 627
/ share	107,4 €	107,9 €
EPRA NDV (M€)	4 644	4 375
/ share	108,3 €	102,1 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,4 %	2,5 %
EPRA « Topped-up » NIY	3,1 %	2,9 %
EPRA Vacancy Rate	0,6 %	1,7 %

* 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€	2022	2021
Résultat net - part du Groupe	143,4	292,0
Déduction :		
Variation de valeur des immeubles de placement	-38,6	-255,2
Résultat des cessions	0,4	-0,1
Charges exceptionnelles liées aux cessions	-	8,1
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	0,2	2,6
Charges sur opérations d'apport	-	2,0
Impôts associés aux postes ci-dessus	-9,0	-9,0
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	11,6	52,0
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	108,0	92,4
Nombre moyen d'actions (milliers)	42 865	45 002
EPRA Earnings / share	2,52 €	2,05 €



IAP EPRA NRV / NTA / NDV :

en M€	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres - part du Groupe	4 379	4 387
Actions d'autocontrôle	2	2
Plus-values latentes / Immeubles d'exploitation	35	34
Plus-values latentes / Incorporels	4	4
Annulation Juste Valeur Instruments financiers	-15	-4
Annulation Impôts différés	203	211
Droits de mutation	496	451
EPRA NRV Net Reinstatement Value	5 104	5 084
Annulation immobilisations incorporelles	-2	-2
Annulation Plus-values latentes / Incorporels	-4	-4
Ajustement Droits de mutation *	-496	-451
EPRA NTA Net Tangible Assets	4 603	4 627
Immobilisations incorporelles	2	2
Juste Valeur Instruments financiers	15	4
Juste Valeur Dette à taux fixe	228	-47
Impôts différés	-203	-211
EPRA NDV Net Disposal Value	4 644	4 375

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

IAP Endettement Financier Net :

en M€	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts et dérivés passif - Non courant	2 074	1 489
Emprunts et concours bancaires - Courant	415	413
Endettement financier au bilan	2 488	1 902
Déduction :		
Comptes courants passifs	0	0
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts, MTM négatif sur instruments financiers	19	5
Trésorerie et équivalents	-69	-115
Endettement financier net	2 438	1 792

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 8,2 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