



Paris, le 20 juillet 2023

SFL – Résultats au 30 juin 2023

Revenus locatifs : 111,4 M€ (+ 13,7 % / + 10,1 % à périmètre constant)
Résultat Net Récurrent part du Groupe : 53,2 M€ (+8,8 %)
Valeur du Patrimoine (hors droits) : 7 909 M€ (-3,4 % à périmètre constant)
Taux d'occupation : 99,7 % (dont 100% de taux d'occupation pour les bureaux)
EPRA NTA : 98,7 € / action (-8,1 %)
EPRA NDV : 98,5 € / action (-9,1 %)

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 20 juillet 2023 sous la présidence de Monsieur Pere Viñolas Serra, a arrêté les comptes au 30 juin 2023.

Ces comptes présentent une forte progression des résultats opérationnels, un résultat net récurrent résilient et ainsi qu'un taux d'occupation historique à 99,7 % illustrant l'attrait des bureaux prime parisiens et la pertinence du business model 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 2023	S1 2022	Variation
Revenus locatifs	111,4	98,0	+13,7 %
Résultat opérationnel retraité*	97,2	78,1	+24,6 %
Résultat net part du Groupe	-177,5	221,5	
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	53,2	48,9	+8,8 %
par action	1,24 €	1,14 €	+8,8 %

* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	30/06/2023	31/12/2022	Variation
Capitaux propres part du Groupe	4 020	4 379	-8,2 %
Valeur patrimoine consolidé hors droits	7 909	8 246	-4,1 %
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	8 449	8 823	-4,2 %
EPRA NTA	4 233	4 603	-8,0 %
par action	98,7 €	107,4 €	-8,1 %
EPRA NDV	4 225	4 644	-9,0 %
par action	98,5 €	108,3 €	-9,1 %



Revenus en forte progression malgré un contexte incertain :

Revenus locatifs : + 10,1 % de progression à périmètre constant

Les revenus locatifs s'élèvent à 111,4 M€ au premier semestre 2023 contre 98,0 M€ au premier semestre 2022, affichant une forte progression de + 13,4 M€ (+13,7 %) :

- **A périmètre constant** (sur les surfaces en exploitation, exclusion faite de toutes les variations de périmètre impactant les deux semestres comparés), **les loyers progressent de 8,4 M€ (+10,1 %)**, du fait notamment, outre l'indexation (+3,9 M€), de l'amélioration du taux d'occupation du patrimoine en exploitation suite aux nouvelles commercialisations intervenues en 2022 et 2023 (baux signés avec des locataires historiques ou de nouveaux clients, entre autres Balenciaga, Promontoria, Atalante, Ovelo, et Infravia). En particulier, les immeubles Edouard VII, Washington Plaza et 103 Grenelle présentent une augmentation significative de leurs revenus.
- **Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées affichent une progression de +0,4 M€, laquelle se décompose ainsi :**
 - **Une hausse de 9,0 M€** en raison notamment d'un premier semestre plein pour les revenus de l'immeuble Biome livré en juillet 2022 après sa complète restructuration, et intégralement loué dès fin 2022 aux sociétés La Banque Postale et la SFIL ; et de la commercialisation de plusieurs plateaux rénovés en 2022 et/ou 2023, principalement sur l'immeuble Cézanne Saint-Honoré (Wendel, LRT, Lincoln International et Patrick Jouin).
 - **Une baisse de 8,6 M€** principalement suite à la libération courant 2022 d'une partie des surfaces de la Galerie des Champs-Élysées (départ de H&M) ainsi que de la totalité de l'immeuble Scope (anciennement Rives de Seine) par Natixis en fin septembre 2022, l'actif faisant actuellement l'objet d'une restructuration.
- **Enfin, l'acquisition de l'immeuble Pasteur en avril 2022 génère une hausse de revenus significative**, en partie réduite par l'impact de la sortie de Pretty Simple en octobre 2022 de l'immeuble 6 Hanovre, actif cédé en avril 2023. Ces mouvements cumulés génèrent un impact net positif sur les revenus à hauteur de **4,6 M€**.

Le résultat opérationnel courant (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 97,2 M€ au premier semestre 2023 contre 78,1 M€ au premier semestre 2022, en très forte progression de + 24,6 %.



La valorisation du patrimoine démontre une bonne résilience malgré un contexte d'incertitude et de remontée des taux :

L'évaluation au 30 juin 2023 du patrimoine de la Société à dire d'expert est en baisse de 3,4 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2022. La variation de valeur des immeubles de placement dégage une perte de 327,8 M€ au 1^{er} semestre 2023 contre un produit de 205,4 M€ au 1^{er} semestre 2022.

La décompression des taux de capitalisation (35 bips en moyenne) et taux d'actualisation (40 bips en moyenne) est en partie compensée par les effets visibles de l'indexation des loyers et de la progression des valeurs locatives dans Paris sur les meilleurs actifs.

Résultat net :

Les charges financières nettes s'élèvent à 26,1 M€ au 30 juin 2023 contre 13,8 M€ au 30 juin 2022, en hausse de 12,3 M€. Hors éléments non récurrents, la hausse est de 11,7 M€, les charges financières récurrentes étant impactées essentiellement par la hausse des taux, accentuée également par la hausse du volume de financement.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 53,2 M€ au 30 juin 2023 contre 48,9 M€ au 30 juin 2022.

Par action, ils s'élèvent respectivement à 1,24 €/a et 1,14 €/a, soit une hausse de 8,8 %.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 30 juin 2023 s'élève à -177,5 M€ contre 221,5 M€ au 30 juin 2022.

Taux d'occupation à un niveau historique de 99,7 % :

Le premier semestre 2023 a été marqué par une activité locative soutenue avec notamment des baux signés avec des locataires déjà présents dans le portefeuille SFL, et un taux d'occupation physique historique de 99,7 % :

Après une année 2022 marquée par la détérioration de la situation géopolitique et économique, le marché locatif de l'immobilier tertiaire parisien est devenu plus sélectif en 2023, notamment en faveur des actifs prime et les mieux localisés. Dans ce contexte, le groupe SFL a commercialisé environ 29 000 m² de surfaces au cours du premier semestre 2023, principalement de bureaux, concentrés notamment sur les actifs suivants :

- 131 Wagram, avec le renouvellement du bail TV5 Monde pour 12 ans fermes, occupant 7 200 m² ;
- #cloud.paris, signature d'un nouveau bail avec une société opérant dans le secteur du luxe pour environ 9 500 m² ;
- Edouard VII, avec la signature de 2 nouveaux baux pour 7 200 m², dont principalement un bail de renouvellement partiel avec Klépierre ;
- enfin, les actifs Washington Plaza, Cézanne Saint-Honoré et 103 Grenelle pour le solde ;
- et près de 850 m² de baux commerces.



Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort en nette progression à 835 €/m² et le loyer économique à 692 €/m², pour une durée ferme moyenne de 8,6 ans, conditions reflétant l'attractivité des immeubles de SFL.

Au 30 juin 2023, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation reste à un niveau historiquement élevé de 99,7 % (99,5 % au 31 décembre 2022). La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,4 % (contre 0,6 % au 31 décembre 2022).

Un pipeline concentré principalement sur deux grands projets avec un niveau de risque très maîtrisé

Au 30 juin 2023, les surfaces en développement représentent 14 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement (à près de 83 %) 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 pour le 2nd semestre 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 Scope (anciennement 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 délivré en juin 2023, et les travaux de curage / désamiantage ont démarré. La livraison est prévue en 2026.

Les travaux immobilisés réalisés au cours du premier semestre 2023 s'élèvent à 28,5 M€ ; outre ces projets, qui totalisent 14,5 M€, ils portent notamment sur des travaux de rénovation de la coque de la Galerie Champs-Élysées, et des rénovations de plateaux dans l'immeuble Washington Plaza.

Acquisitions /cessions : poursuite de la stratégie de recentrage sur Paris :

Le 11 avril 2023, SFL a cédé à GCI et Eternam (en joint-venture) l'immeuble du 6 rue de Hanovre à Paris 2^e, pour un prix net vendeur de 58,3 M€. Il s'agit d'un ensemble de 4 600 m², vendu vacant en l'état, à la suite du départ de son occupant en octobre 2022.

Stratégie de financement disciplinée avec une orientation environnementale affirmée :

Dans un contexte de remontée continue des taux d'intérêt, le groupe a signé auprès d'un pool réunissant 10 banques internationales de premier ordre, une ligne de crédit revolving de 835 M€ incluant un mécanisme d'ajustement de la marge en fonction de l'atteinte de 3 objectifs ambitieux en termes de réduction des émissions carbone, de certification des actifs, et de rating GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).



Cette ligne, d'une maturité de cinq ans (plus deux options d'extension d'un an chacune), se substitue pour partie à des lignes existantes. Elle permet de refinancer les lignes existantes de SFL et d'annuler partiellement des lignes à échéance 2025 et 2027. Enfin, elle permet de renforcer la liquidité de SFL, 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 2 582 M€ au 30 juin 2023 contre 2 438 M€ au 31 décembre 2022, soit un ratio d'endettement de 30,6 % de la valeur d'expertise du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,9 % et la maturité moyenne de 4,0 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) quant à lui s'établit à 3,8x à fin juin 2023.

Au 30 juin 2023, SFL bénéficie par ailleurs de 1 600 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées.

Actif Net Réévalué : -9,1 % de l'ANR EPRA NDV / action qui s'établit à 98,5 €/action après distribution d'un dividende exceptionnel de 4,20 € en avril 2023 :

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 909 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2023, en baisse de 4,1 % par rapport au 31 décembre 2022 (8 246 M€). La variation est de -3,4 % à périmètre constant.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,4 % au 30 juin 2023, en progression sur 6 mois (3,1 % au 31 décembre 2022).

Au 30 juin 2023, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA est de à 98,7 €/action (4 233 M€, soit -8,1 % sur six mois) et l'EPRA NDV de 98,5 €/action (4 225 M€ soit -9,1 % sur six mois), après avoir servi un dividende exceptionnel de 4,20 €/action en avril 2023.



Synthèse des Indicateurs EPRA :

	S1 2023	S1 2022
EPRA Earnings (M€)	53,2	48,9
/ share	1,24 €	1,14 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	13,7 %	17,9 %
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	12,7 %	16,8 %

	30/06/2023	31/12/2022
EPRA NRV (M€)	4 703	5 104
/ share	109,7 €	119,1 €
EPRA NTA* (M€)	4 233	4 603
/ share	98,7 €	107,4 €
EPRA NDV (M€)	4 225	4 644
/ share	98,5 €	108,3 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,2 %	2,4 %
EPRA « Topped-up » NIY	3,4 %	3,1 %
EPRA Vacancy Rate	0,4 %	0,6 %

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

	30/06/2023	31/12/2022
LTV	30,6 %	27,6 %
100%, including transfer costs		
EPRA LTV (including transfer costs)		
100%	31,8 %	29,2 %
Part du groupe	36,7 %	33,8 %
EPRA LTV (excluding transfer costs)		
100%	34,0 %	31,2 %
Part du groupe	39,1 %	36,1 %



Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance » :

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	S1 2023	S1 2022
Résultat net - part du Groupe	-177,5	221,5
Déduction :		
Variation de valeur des immeubles de placement	327,8	-205,4
Résultat des cessions	0,2	0,4
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	0,6	0,1
Impôts associés aux postes ci-dessus	-12,0	-0,7
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	-85,9	33,0
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	53,2	48,9
<i>Nombre moyen d'actions (milliers)</i>	<i>42 879</i>	<i>42 865</i>
EPRA Earnings / share	1,24 €	1,14 €

IAP EPRA NRV / NTA / NDV :

en M€	30/06/2023	31/12/2022
Capitaux propres - part du Groupe	4 020	4 379
Actions d'autocontrôle	0	2
Plus-values latentes / Immeubles d'exploitation	36	35
Plus-values latentes / Incorporels	4	4
Annulation Juste Valeur Instruments financiers	-13	-15
Annulation Impôts différés	193	203
Droits de mutation	464	496
EPRA NRV Net Reinstatement Value	4 703	5 104
Annulation immobilisations incorporelles	-2	-2
Annulation Plus-values latentes / Incorporels	-4	-4
Ajustement Droits de mutation *	-464	-496
EPRA NTA Net Tangible Assets	4 233	4 603
Immobilisations incorporelles	2	2
Juste Valeur Instruments financiers	13	15
Juste Valeur Dette à taux fixe	169	228
Impôts différés	-193	-203
EPRA NDV Net Disposal Value	4 225	4 644

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



IAP Endettement Financier Net :

en M€	30/06/2023	31/12/2022
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 975	2 074
Emprunts et concours bancaires - Courant	636	415
Endettement financier au bilan	2 611	2 488
Déduction :		
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts	28	19
Trésorerie et équivalents	-57	-69
Endettement financier net	2 582	2 438

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 7,9 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