

SFL - Résultats au 30 juin 2017

Revenus locatifs : 98,6 M€ (+2,9% à périmètre constant)
Résultat Net Récurrent pdG : 49,7 M€ (-1,8%)
Résultat net part du Groupe : 378,7 M€
Valeur du Patrimoine : 6 144 M€ (+7,1%)
ANNR EPRA : 73,5 € / action (+11,0%)

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 27 juillet 2017 sous la présidence de Monsieur Juan Jose Brugera, a arrêté les comptes au 30 juin 2017.

Ces comptes présentent des agrégats opérationnels solides, dus au taux d'occupation élevé du patrimoine. Par ailleurs, les valeurs d'expertise du patrimoine et l'ANR de la Société affichent une nouvelle progression.

Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes.

Données consolidées (M€)

	S1 2017	S1 2016	Variation
Revenus locatifs	98,6	102,0	-3,3%
Résultat opérationnel retraité*	82,5	86,4	-4,5%
Résultat net part du Groupe	378,7	309,8	+22,3%
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	49,7	50,6	-1,8%

* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	30/06/2017	31/12/2016	Variation
Capitaux propres part du Groupe	3 455	3 123	+10,6%
Valeur patrimoine consolidé hors droits	6 144	5 736	+7,1%
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	6 523	6 092	+7,1%
ANNR EPRA	3 421	3 082	+11,0%
ANNR EPRA par action	73,5 €	66,2 €	

Résultats : agrégats opérationnels solides

- Les revenus locatifs s'élèvent à 98,6 M€ au premier semestre 2017 contre 102,0 M€ au premier semestre 2016, en légère baisse de 3,3 M€.

- A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux semestres comparés), les loyers progressent de 2,7 M€ (+ 2,9 %) du fait, notamment, de locations intervenues en 2016.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes comparées baissent de 4,3 M€, plusieurs plateaux ayant fait l'objet d'une rénovation complète suite à des départs de locataires en 2016, en particulier sur l'immeuble Cézanne Saint-Honoré.
- Enfin, les indemnités perçues à l'occasion de départs anticipés de locataires ont généré un produit net de 0,5 M€ sur le premier semestre 2017 contre 2,2 M€ sur le premier semestre 2016.

- Le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine atteint 82,5 M€ au 30 juin 2017 contre 86,4 M€ au 30 juin 2016.

- L'évaluation au 30 juin 2017 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 7,1 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2016. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 382,6 M€ contre 285,8 M€ au 30 juin 2016.

- Les charges financières nettes s'élèvent à 21,2 M€ au 30 juin 2017 contre 25,0 M€ au 30 juin 2016, en baisse de 3,9 M€, du fait notamment de la réduction du coût moyen de la dette.

- Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe au 30 juin 2017 s'élève à 378,7 M€ contre 309,8 M€ au 30 juin 2016. Le résultat net récurrent part du Groupe EPRA atteint 49,7 M€ au 30 juin 2017 contre 50,6 M€ au 30 juin 2016.

Activité du 1^{er} semestre 2017

Activité locative :

Dans un marché locatif dont les volumes restent stables et bien orientés en Ile de France par rapport à 2016 et dont l'offre de qualité dans Paris reste rare, SFL a commercialisé près de 12 000 m² de surfaces au premier semestre 2017 dans de bonnes conditions.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort à 678 €/m² et l'économique à 585 €/m².

Au 30 juin 2017, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation reste élevé, à 95,5 % contre 97,0 % au 31 décembre 2016, les surfaces vacantes résiduelles étant principalement réparties sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré, Washington Plaza et à Issy-les-Moulineaux.

Activité de développement :

Les travaux immobilisés réalisés au premier semestre 2017 s'élèvent à 12,5 M€ et concernent notamment des rénovations de plateaux vacants ainsi que les projets en cours d'élaboration du Louvre Saint-Honoré et du 112 Zola (immeuble SMA).

Activité patrimoniale :

Le 13 janvier 2017, SFL a signé l'acquisition, pour 165 M€, du siège historique du groupe SMA, situé avenue Emile Zola, Paris XV^e. Cet immeuble d'environ 21 000 m², sera entièrement restructuré par SFL pour devenir un nouveau centre d'affaires majeur de l'ouest de la capitale. L'opération prendra effet à l'issue du déménagement de SMA pour son nouveau siège, qui doit intervenir au cours du quatrième trimestre 2017 (cf communiqué du 16/01/2017).

Il n'y a pas eu de cession au cours du premier semestre 2017. Néanmoins, dans le cadre de sa politique d'arbitrage, SFL a mis en vente, au cours de cette période, l'immeuble In/Out situé à Boulogne-Billancourt.

Ce processus a donné lieu à la signature d'une promesse de vente, le 25 juillet 2017, la cession définitive de cet actif à Primonial devant intervenir dans le courant du second semestre 2017.

Financement : un coût moyen historiquement bas

L'endettement net de la Société atteint 1 949 M€ au 30 juin 2017 contre 1 931 M€ au 31 décembre 2016 et représente 29,9 % de la valeur du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,9 % et la maturité moyenne de 4,1 années.

SFL a signé, en juin 2017, deux nouvelles lignes bilatérales de crédit revolving pour un volume global de 175 M€ sur des maturités de 6 et 7 ans.

Au 30 juin 2017, SFL bénéficie de 675 M€ de lignes de crédit non utilisées.

Actif Net Réévalué

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 6 144 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2017, en augmentation de 7,1 % par rapport au 31 décembre 2016 (5 736 M€), du fait, principalement, d'un nouveau resserrement des taux de rendement des immeubles parisiens.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,3 % au 30 juin 2017 contre 3,6 % au 31 décembre 2016.

Au 30 juin 2017, l'Actif triple Net Réévalué (EPRA NNNAV) de la Société s'élève à 3 421 M€, soit 73,5 €/action, contre 66,2 €/action au 31 décembre 2016, en progression de 11,0 %.

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	S1 2017	S1 2016
Résultat net - part du Groupe	378,7	309,8
Déduction :		
Résultat des cessions	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	-382,6	-285,8
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	0,0	0,7
Impôts associés aux postes ci-dessus	20,1	5,5
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	33,5	20,4
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	49,7	50,6

IAP Actif triple Net Réévalué (ANNR EPRA) :

en M€	30/06/2017	31/12/2016
Capitaux propres - part du Groupe	3 455	3 123
Actions d'autocontrôle	12	14
Plus-values latentes	17	16
Juste valeur dette à taux fixe	-63	-71
ANNR EPRA	3 421	3 082

IAP Endettement Financier Net :

En M€	30/06/2017	31/12/2016
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 679	1 620
Emprunts et concours bancaires - Courant	371	389
Endettement financier au bilan	2 050	2 009
Déduction :		
Comptes courants passifs	-63	-63
Intérêts courus et étalement des commissions sur emprunts	-11	6
Trésorerie et équivalents	-27	-20
Endettement financier net	1 949	1 931

Plus d'information sur www.fonciere-lyonnaise.com

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 6,1 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.

Marché de cotation : Euronext Paris Compartiment A – Euronext Paris ISIN FR0000033409 – Bloomberg : FLY FP – Reuters : FLYP PA

Notation S&P : BBB positive