

## SFL : des résultats annuels 2017 historiques qui valident la stratégie de création de valeur

**ANNNR EPRA : 80,1 € / action (+21,0%)**  
**Valeur du Patrimoine : 6 229 M€ (+12,6% à périmètre constant)**  
**Revenus locatifs : 195,8 M€ (+3,6% à périmètre constant)**  
**Résultat Net Récurrent (part du Groupe) : 102,4 M€ (+1,5%)**  
**Résultat net part du Groupe : 685,3 M€**

**Paris, le 9 février 2018** - Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 9 février 2018 sous la présidence de Monsieur Juan-José Brugera, a arrêté les comptes au 31 décembre 2017.

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

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

« Ces résultats valident la stratégie de création de valeur de SFL, centrée sur l'investissement dans des actifs tertiaires prime, dans les quartiers les plus attractifs de Paris, avec des niveaux de prestations rares créant une forte valeur d'usage pour leurs utilisateurs », explique Nicolas Reynaud, Directeur Général de SFL.

### Données consolidées (M€)

	2017	2016	Variation
Revenus locatifs	195,8	198,1	-1,2%
Résultat opérationnel retraité*	164,1	169,7	-3,3%
Résultat net part du Groupe	685,3	504,1	+35,9%
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	102,4	100,9	+1,5%

\* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	31/12/2017	31/12/2016	Variation
Capitaux propres part du Groupe	3 763	3 123	+20,5%
Valeur patrimoine consolidé hors droits	6 229	5 736	+8,6%
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	6 619	6 092	+8,7%
ANNNR EPRA	3 729	3 082	+21,0%
ANNNR EPRA par action	80,1 €	66,2 €	

**Résultats : le résultat opérationnel reste solide, le résultat net profite de la valorisation des actifs**

Les revenus locatifs s'élèvent à 195,8 M€ au 31 décembre 2017 contre 198,1 M€ au 31 décembre 2016, en légère baisse de 2,4 M€ (-1,2%).

- A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 6,2 M€ (+ 3,6%) du fait des nouvelles locations intervenues en 2016 et 2017, notamment sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré, 9 Percier et 103 Grenelle.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 2,6 M€, plusieurs plateaux ayant fait l'objet de rénovation complète suite à des départs de locataires, en particulier sur l'immeuble Cézanne Saint-Honoré.
- La cession de l'immeuble In/Out, le 29 septembre 2017, génère une baisse de revenus de 3,3 M€ sur l'exercice par rapport à 2016.
- Enfin, les indemnités perçues à l'occasion de départs anticipés de locataires, ont généré un produit net de 0,5 M€ en 2017 contre 3,2 M€ en 2016.

Le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine atteint 164,1 M€ au 31 décembre 2017 contre 169,7 M€ au 31 décembre 2016.

L'évaluation au 31 décembre 2017 du patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 12,6% à périmètre constant sur un an, la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 635,1 M€ en 2017 (contre 438,0 M€ en 2016). La cession de l'immeuble In/Out a dégagé une plus-value de 80,3 M€ sur l'exercice.

Les charges financières nettes s'élèvent à 40,7 M€ en 2017 contre 48,1 M€ en 2016, une nouvelle fois en forte baisse. Les charges financières récurrentes diminuent de 4,7 M€ en 2017, du fait de la baisse du coût moyen de refinancement de SFL et de la réduction de son volume d'endettement.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe au 31 décembre 2017 atteint 685,3 M€ contre 504,1 M€ au 31 décembre 2016. Le résultat net récurrent part du Groupe EPRA, établi hors effet des cessions et variation de valeur des immeubles et des instruments financiers et impôts associés, atteint 102,4 M€ au 31 décembre 2017 contre 100,9 M€ au 31 décembre 2016 (+1,5%).

**Activité : loyers en hausse, vacance financière au plancher, pipeline de projets emblématiques**

Activité locative :

Dans un marché locatif en progression en 2017, avec un taux de vacance historiquement bas en Ile-de-France depuis 2007, une demande des entreprises plus forte et une rareté des produits de qualité disponibles, notamment dans Paris intra-muros, SFL a signé de nombreux baux en 2017, représentant environ 21 000 m<sup>2</sup> de surfaces. A noter, en particulier, les opérations suivantes :

- La commercialisation de l'intégralité des surfaces vacantes de l'immeuble 103 Grenelle (2 900 m<sup>2</sup>), en deux baux signés avec Edouard Denis Développement et avec Calvin Klein,
- La commercialisation de 3 500 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Cézanne Saint-Honoré à LEK Consulting et à KBL Richelieu,
- La commercialisation à divers locataires de 2 800 m<sup>2</sup> dans le Washington Plaza,
- La commercialisation de 3 400 m<sup>2</sup> à WeWork dans le 92 Champs-Élysées,
- La commercialisation à l'Occitane – Pierre Hermé de leur tout nouveau concept store ouvert en décembre 2017 dans la Galerie des Champs-Élysées.

Les commercialisations 2017 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureau de 733 € / m<sup>2</sup> et de 629 € / m<sup>2</sup> en économique, illustration de la capacité de SFL à obtenir, grâce à la qualité et à la rareté de ses produits, des niveaux de loyers en progression et à contenir les mesures d'accompagnement.

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint 96,4% contre 97,0% au 31 décembre 2016, la vacance financière (EPRA Vacancy rate) s'établissant à 3,1%, stable sur un an, autre illustration de l'excellente attractivité du patrimoine de SFL et de sa capacité à maintenir totalement occupés ses immeubles en exploitation.

#### Activité patrimoniale :

En janvier 2017, SFL a procédé à l'acquisition, pour 165 M€ (HD), du siège historique du groupe SMA, immeuble de près de 21 000 m<sup>2</sup> situé 112-122 avenue Emile Zola dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Le transfert définitif de l'actif est intervenu en novembre 2017, à la libération du site par SMA. Cet immeuble, bâti en 1966 sur une parcelle arborée de 6 300 m<sup>2</sup>, va être entièrement restructuré.

SFL a signé le 29 septembre 2017 la cession à Primonial REIM de l'actif IN/OUT, situé au 46 quai Alphonse le Gallo à Boulogne-Billancourt (92). Cet immeuble d'environ 35 000 m<sup>2</sup> a fait l'objet d'une lourde restructuration démarrée en 2011 et a été loué en totalité en 2015 à l'OCDE dans le cadre d'un bail se terminant en 2027. Cette transaction, qui s'est conclue au prix net vendeur de 445 M€, a dégagé une plus-value de 80,3 M€ dans les comptes de l'exercice.

#### Activité de développement :

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice s'élèvent à 32,8 M€ et concernent notamment des rénovations de plateaux vacants ainsi que les projets en cours. Le pipeline de développement au 31 décembre 2017 porte sur environ 13% du patrimoine de SFL et concerne principalement trois projets phares qui seront déployés sur les quatre prochaines années, à savoir :

- Le socle de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré qui représente environ 15 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente,
- L'immeuble de bureaux situé avenue Emile Zola, acquis en 2017, qui a vocation à devenir, après restructuration intégrale, un grand centre d'affaires au cœur du 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris,
- L'immeuble du 96 avenue d'Iéna, de 9 000 m<sup>2</sup> environ, qui sera entièrement réhabilité pour offrir des prestations au meilleur niveau d'exigence.

### **Financement : endettement et coût moyen historiquement bas**

L'endettement net de la Société s'établit à 1 631 M€ au 31 décembre 2017 contre 1 931 M€ au 31 décembre 2016 et représente 24,6% de la valeur du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,7% et la maturité moyenne de 4,5 années.

En 2017, SFL a remboursé le solde de 301 M€ de la souche obligataire émise en novembre 2012 et mis en place deux nouvelles lignes bancaires corporate revolving pour un montant global de 250 M€ sur des maturités de 6 et 7 ans.

Au 31 décembre 2017, SFL bénéficie de 760 M€ de lignes de crédit non utilisées, confortant ainsi sa capacité à saisir des opportunités d'investissement et à couvrir son risque de liquidité.

En octobre 2017, l'agence de notation S&P a amélioré la notation de SFL à BBB+, perspective stable.

### **Actif Net Réévalué : le patrimoine passe la barre des 6 milliards**

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 6 229 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2017, en augmentation de 8,6% par rapport au 31 décembre 2016 (5 736 M€), et de 12,6% à périmètre constant. Cette nouvelle progression des valeurs d'expertises provient principalement de l'appréciation des immeubles liée à un nouveau resserrement des taux de rendement constaté sur le marché de l'investissement pour les actifs de grande qualité et à l'amélioration des conditions locatives.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,2% au 31 décembre 2017 contre 3,6% au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2017, l'Actif Triple Net Réévalué (EPRA) de la Société s'élève à 3 729 M€, soit 80,1 € / action, contre 66,2 € / action au 31 décembre 2016, en progression de 21,0%.

### **Dividende**

Le conseil d'Administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale, qui se tiendra le 20 avril 2018, un dividende de 2,30 € par action.

**Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »**

**IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :**

en M€	2017	2016
<b>Résultat net - part du Groupe</b>	<b>685,3</b>	<b>504,1</b>
Déduction :		
Résultat des cessions	-80,3	-
Charges exceptionnelles liées aux cessions	3,0	-
Variation de valeur des immeubles de placement	-635,1	-438,0
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	-0,6	2,1
Impôts associés aux postes ci-dessus	33,3	-11,6
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	96,8	44,3
<b>Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA</b>	<b>102,4</b>	<b>100,9</b>

**IAP Actif triple Net Réévalué (ANNR EPRA) :**

en M€	31/12/2017	31/12/2016
<b>Capitaux propres - part du Groupe</b>	<b>3 763</b>	<b>3 123</b>
Actions d'autocontrôle	11	14
Plus-values latentes	17	16
Juste valeur dette à taux fixe	-62	-71
<b>ANNR EPRA</b>	<b>3 729</b>	<b>3 082</b>

**IAP Endettement Financier Net :**

En M€	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 661	1 620
Emprunts et concours bancaires - Courant	36	389
<b>Endettement financier au bilan</b>	<b>1 697</b>	<b>2 009</b>
Déduction :		
Comptes courants passifs	-56	-63
Intérêts courus et étalement des commissions sur emprunts	6	6
Trésorerie et équivalents	-16	-20
<b>Endettement financier net</b>	<b>1 631</b>	<b>1 931</b>

Plus d'informations sur [www.fonciere-lyonnaise.com](http://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 6,2 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