

## SFL : Des résultats annuels 2018 et un bilan très solides consolidant son positionnement « prime »

**Revenus locatifs : 193,5 M€ (+5,0% à périmètre constant)**  
**Résultat Net Récurrent (part du Groupe) : 106,7 M€ (+4,1%)**  
**Résultat net part du Groupe : 351,6 M€**  
**Valeur du Patrimoine : 6 570 M€ (+5,5%)**  
**ANNR EPRA : 86,3 € / action (+7,7%)**

**Paris, le 15 février 2019** - Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 15 février 2019 sous la présidence de Monsieur Juan-José Brugera, a arrêté les comptes au 31 décembre 2018.

Ces comptes présentent des agrégats opérationnels très solides, avec une nouvelle progression des loyers à périmètre constant et un résultat net récurrent historiquement élevé. Par ailleurs, les valeurs d'expertise du patrimoine et l'ANR de la Société ont continué de progresser, preuve de l'excellent positionnement de SFL.

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

### Données consolidées (M€)

	2018	2017	Variation
Revenus locatifs	193,5	195,8	-1,2%
Résultat opérationnel retraité*	162,1	164,1	-1,2%
Résultat net part du Groupe	351,6	685,3	-
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	106,7	102,4	+4,1%

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

	31/12/2018	31/12/2017	Variation
Capitaux propres part du Groupe	4 010	3 763	+6,6%
Valeur patrimoine consolidé hors droits	6 570	6 229	+5,5%
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	7 005	6 619	+5,8%
ANNR EPRA	4 017	3 729	+7,7%
ANNR EPRA par action	86,3 €	80,1 €	

**Résultats : Hausse de +5% des revenus locatifs à périmètre constant et hausse de +4.1% du résultat net récurrent**

Revenus locatifs :

Les revenus locatifs s'élèvent à 193,5 M€ au 31 décembre 2018 contre 195,8 M€ au 31 décembre 2017, en légère baisse de 2,3 M€ (-1,2%) du fait d'une modification de périmètre sur la période, la hausse des revenus à périmètre constant compensant en grande partie l'impact de la cession de l'immeuble IN/OUT en septembre 2017.

- A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 8,7 M€ (+ 5,0%) du fait des nouvelles locations intervenues en 2017 et 2018, notamment sur les immeubles Washington Plaza, Cézanne Saint-Honoré, 103 Grenelle et sur la Galerie des Champs-Élysées.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 1,4 M€, notamment en raison du démarrage de la réhabilitation de l'immeuble 96 Léna et du départ de ses locataires.
- La cession de l'immeuble IN/OUT, le 29 septembre 2017, a entraîné une baisse de revenus sur l'exercice de 9,7 M€ par rapport à 2017.
- Enfin, les indemnités perçues à l'occasion de départs anticipés de locataires, ont généré un produit net de 0,7 M€ en 2018 contre 0,5 M€ en 2017.

Le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine atteint 162,1 M€ au 31 décembre 2018 contre 164,1 M€ au 31 décembre 2017.

Valorisation du patrimoine :

L'évaluation au 31 décembre 2018 du patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 5,5% à périmètre constant sur un an, la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 289,0 M€ en 2018 (contre 635,1 M€ en 2017).

Résultat net :

Les charges financières nettes s'élèvent à 52,0 M€ en 2018 contre 40,7 M€ en 2017. Cette progression résulte des charges non récurrentes, suite notamment au versement d'une soulte de 17,2 M€ lors du rachat de 300 M€ de titres obligataires en septembre 2018. Les charges financières récurrentes, de 30,6 M€, diminuent quant à elles significativement de 10,7 M€ sur un an, du fait d'une nouvelle baisse du coût moyen de refinancement de SFL, et de la réduction de son volume d'endettement moyen.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe au 31 décembre 2018 atteint 351,6 M€ contre 685,3 M€ au 31 décembre 2017.

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 106,7 M€ au 31 décembre 2018 contre 102,4 M€ au 31 décembre 2017 (+4,1%).

**Activité très solide : pleine occupation des actifs, bonne dynamique commerciale et pipeline de 56 000 m<sup>2</sup> dans Paris**

Activité locative :

Dans un marché locatif toujours performant, malgré des volumes en légère baisse par rapport à 2017 en raison de l'insuffisance de l'offre, notamment pour les produits de qualité dans Paris intra-muros, SFL a commercialisé environ 21 000 m<sup>2</sup> de surfaces en 2018, dans d'excellentes conditions. Ces commercialisations concernent notamment les immeubles suivants :

- le Washington Plaza, avec 8 700 m<sup>2</sup> commercialisés auprès de 6 preneurs, dont certains déjà présents sur le site souhaitant s'étendre ou se repositionner sur de nouveaux plateaux,
- l'immeuble Cézanne Saint-Honoré, avec 5 800 m<sup>2</sup> commercialisés, dont près de 3 800 m<sup>2</sup> de plateaux entièrement rénovés loués à Wells Fargo et Luxottica France,
- le Louvre Saint-Honoré, pour environ 3 600 m<sup>2</sup>.

Les commercialisations 2018 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureau de 704 € / m<sup>2</sup> et de 610 € / m<sup>2</sup> en économique.

Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation est de 97,3% contre 96,4% au 31 décembre 2017, et la vacance financière (EPRA Vacancy rate) atteint le niveau historiquement bas de 1,6 %.

Activité de développement :

Au 31 décembre 2018, les surfaces en développement (pipeline) représentent environ 16 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées essentiellement des trois grands projets suivants :

- le socle de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, qui permettra de réaliser environ 16 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales exceptionnelles sur trois niveaux,
- l'immeuble de bureaux situé avenue Emile Zola, acquis en 2017, pour lequel un permis de construire a été obtenu en mai 2018 en vue de sa restructuration pour environ 24 000 m<sup>2</sup> et dont le curage est en cours,
- l'immeuble du 96 avenue d'Iéna (environ 9 000 m<sup>2</sup>), dont le permis de construire est désormais purgé de tout recours et dont les travaux de réhabilitation vont démarrer.

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice s'élèvent à 43,0 M€ ; outre ces projets, ils portent notamment sur des rénovations de plateaux, et des chantiers d'amélioration des espaces communs et de développement de l'offre de services, afin de répondre aux nouvelles demandes de nos clients, reflet des nouveaux usages.

Activité patrimoniale :

Il n'y a eu ni acquisition ni cession d'immeuble en 2018.

### **Financement : ratio d'endettement prudent à 24% et coût moyen historiquement bas**

L'endettement net de la Société s'établit à 1 688 M€ au 31 décembre 2018 contre 1 631 M€ au 31 décembre 2017 et représente 24,1% de la valeur du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,5% et la maturité moyenne de 4,6 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 5,1x à fin décembre 2018.

En 2018, plusieurs opérations financières significatives ont été réalisées, dans le cadre de la gestion dynamique de l'endettement de la Société, lui permettant d'en réduire fortement le coût moyen futur, tout en allongeant sa maturité moyenne.

Ainsi, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 M€ à 7 ans, échéance 29 mai 2025, assorti d'un coupon de 1,50 % (cf. communiqué du 17/05/2018), et signé deux nouvelles lignes de crédit revolving, pour un montant global de 250 M€ d'euros sur 5 ans.

En 2018 SFL a également mis en place un programme de Titres de créances négociables à court terme (NEU CP), pour un montant maximum de 300 M€, et dont l'encours s'établit à 263 M€ à fin décembre 2018.

Parallèlement, SFL a lancé une offre de rachat portant sur deux souches obligataires à échéance Novembre 2021 et Novembre 2022, clôturée le 26 septembre 2018. Le succès de cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ses obligations pour un montant nominal global de 300 M€ également répartis entre les deux souches (cf. communiqué du 27/09/2018).

Au 31 décembre 2018, SFL bénéficie de 920 M€ de lignes de crédit non utilisées, confortant ainsi sa capacité à saisir des opportunités d'investissement et à couvrir son risque de liquidité.

### **Actif triple Net Réévalué (ANNR Epra) en progression de 7,7%**

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 6 570 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2018, en augmentation de 5,5% par rapport au 31 décembre 2017 (6 229 M€). Cette nouvelle progression des valeurs d'expertises provient notamment de l'appréciation des immeubles en développement suite à l'avancement des projets, ainsi que de l'amélioration des conditions locatives sur l'ensemble du patrimoine.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,2% au 31 décembre 2018, stable sur un an.

Au 31 décembre 2018, l'Actif Triple Net Réévalué (EPRA) de la Société s'élève à 4 017 M€, soit 86,3 € / action, contre 80,1 € / action au 31 décembre 2017, en progression de 7,7%.

### **Dividende**

Le conseil d'Administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale, qui se tiendra le 05 avril 2019, un dividende de 2,65 € par action (en progression de 15,2%).

**Synthèse des Indicateurs EPRA :**

En M€	2018	2017
<b>EPRA Earnings</b>	<b>106,7</b>	<b>102,4</b>
/ share	2,29 €	2,20 €
<b>EPRA NAV</b>	<b>4 142</b>	<b>3 889</b>
/ share	89,0 €	83,6 €
<b>EPRA NNAV</b>	<b>4 017</b>	<b>3 729</b>
/ share	86,3 €	80,1 €

En %	2018	2017
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,8%	2,8%
EPRA « Topped -up » NIY	3,2%	3,2%
EPRA Vacancy Rate	1,6%	3,1%
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	14,2%	13,6%
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	13,0%	12,2%

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

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

En M€	2018	2017
<b>Résultat net - part du Groupe</b>	<b>351,6</b>	<b>685,3</b>
Déduction :		
Résultat des cessions	0,0	-80,3
Charges exceptionnelles liées aux cessions	0,0	3,0
Variation de valeur des immeubles de placement	-289,0	-635,1
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	21,4	-0,6
Impôts associés aux postes ci-dessus	5,3	33,3
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	17,3	96,8
<b>Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA</b>	<b>106,7</b>	<b>102,4</b>

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

En M€	31/12/2018	31/12/2017
<b>Capitaux propres - part du Groupe</b>	<b>4 010</b>	<b>3 763</b>
Actions d'autocontrôle	10	11
Plus-values latentes	19	17
Juste valeur dette à taux fixe	-22	-62
<b>ANNNR EPRA</b>	<b>4 017</b>	<b>3 729</b>

**IAP Endettement Financier Net :**

En M€	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 494	1 661
Emprunts et concours bancaires - Courant	269	36
<b>Endettement financier au bilan</b>	<b>1 763</b>	<b>1 697</b>
Déduction :		
Comptes courants passifs	-52	-56
Instruments Dérivés - Passif	-1	0
Intérêts courus et étalement des commissions sur emprunts	3	6
Trésorerie et équivalents	-25	-16
<b>Endettement financier net</b>	<b>1 688</b>	<b>1 631</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 6,6 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