

SFL - Résultats annuels 2019 records

Revenus locatifs : 198,7 M€ (+3,1% à périmètre constant)
Résultat Net Récurrent pdG : 119,2 M€ (+11,8%)
Résultat net part du Groupe : 589,8 M€
Valeur du Patrimoine (HD) : 7 158 M€ (+9,0%)
ANNNR EPRA : 95,9 € / action (+11,1%)

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 06 février 2020 sous la présidence de Monsieur Juan José Brugera, a arrêté les comptes au 31 décembre 2019.

Ces comptes présentent des agrégats opérationnels particulièrement solides avec des revenus locatifs et un résultat net récurrent atteignant des records historiques, conséquence directe des performances commerciales, du taux d'occupation du patrimoine et d'une nouvelle baisse du coût de financement. Les valeurs d'expertise du patrimoine comme l'ANR de la Société continuent de progresser.

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

Données consolidées (M€)

	2019	2018	Variation
Revenus locatifs	198,7	193,5	+2,7%
Résultat opérationnel retraité*	172,8	162,1	+6,6%
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	119,2	106,7	+11,8%
Résultat net part du Groupe	589,8	351,6	-

* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Capitaux propres part du Groupe	4 485	4 010	+11,9%
Valeur patrimoine consolidé hors droits	7 158	6 570	+9,0%
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	7 632	7 005	+8,9%
ANNNR EPRA	4 461	4 017	+11,1%
ANNNR EPRA par action	95,9 €	86,3 €	

Résultats : des agrégats opérationnels atteignant des plus hauts historiques

Revenus locatifs :

Les revenus locatifs s'élèvent à 198,7 M€ au 31 décembre 2019 contre 193,5 M€ au 31 décembre 2018, en hausse de 5,2 M€ (+2,7%) :

- A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 5,6 M€ (+3,1%), du fait des nouvelles locations intervenues en 2018 et 2019, notamment sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré, Washington Plaza et Louvre Saint-Honoré, ainsi que de l'indexation.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 2,9 M€, notamment en raison du départ de l'ensemble des locataires du 83 Marceau, actuellement en cours de réhabilitation et de commercialisation, et de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2018 sur le 176 Charles de Gaulle à Neuilly.
- Enfin, les diverses indemnités reçues présentent une hausse de 2,4 M€, principalement en raison du départ anticipé au 3^e trimestre 2019, d'un locataire sur le 103 Grenelle.

Le résultat opérationnel, retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine, progresse de 6,6 % à 172,8 M€ en 2019 contre 162,1 M€ en 2018.

Valorisation du patrimoine :

L'évaluation au 31 décembre 2019 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 9,0 % par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2018, sans changement de périmètre. Sur l'exercice, la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 526,9 M€ contre 289,0 M€ en 2018.

Résultat net :

Les charges financières nettes s'élèvent à 28,1 M€ au 31 décembre 2019 contre 52,0 M€ au 31 décembre 2018, en baisse de 23,9 M€ en raison principalement des charges non récurrentes, qui avaient été fortement impactés en 2018 par le rachat de 300 M€ de titres obligataires. Les charges financières récurrentes, de 26,4 M€, diminuent également significativement de 4,2 M€ sur un an, du fait d'une nouvelle réduction du coût moyen de refinancement de SFL.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe au 31 décembre 2019 atteint 589,8 M€ contre 351,6 M€ au 31 décembre 2018.

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 un plus haut historique de 119,2 M€ au 31 décembre 2019 contre 106,7 M€ au 31 décembre 2018, affichant une forte hausse de +11,8%.

Activité : commercialisation dynamique et soutenue dans un marché porteur, avancement rapide des projets

Activité locative :

En 2019, le marché locatif de bureaux en Ile de France a confirmé sa très bonne tenue, avec une demande des entreprises restée forte notamment pour les actifs prime, un taux de vacance historiquement bas et des valeurs locatives en hausse.

Dans ce contexte, SFL a commercialisé dans de très bonnes conditions environ 56 000 m² de surfaces en 2019, concernant notamment les actifs suivants :

- le Louvre Saint-Honoré, avec la levée des conditions suspensives du bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) signé avec la Fondation Cartier, qui porte sur 20 100 m² GLA de surfaces commerciales situées dans le socle de l'immeuble, à livrer en 2023.
- le 106 Haussmann, avec la pré-commercialisation de 12 000 m² environ auprès de WeWork,
- le 103 Grenelle, avec près de 5 000 m² commercialisés notamment auprès de ADP, Huawei et Wemanity,
- Edouard VII, avec la signature du bail Netflix portant sur 2 500 m² environ,
- le 176 Charles de Gaulle à Neuilly, avec la commercialisation de trois plateaux rénovés auprès de FHB et de Manpower,

ainsi que la signature de nouveaux baux auprès de locataires déjà en place, dans le cadre de renouvellements ou d'évolution de leurs besoins propres, notamment avec GIE Carte Bancaire, Facebook, Zurich Insurance et Edouard Denis Développement.

Les commercialisations 2019 de bureaux font ressortir, en moyenne, un loyer facial de 754 € / m² et de 659 € / m² en économique pour une durée ferme moyenne de 8,1 ans, conditions reflétant la très bonne tenue du marché locatif évoquée précédemment et la qualité des immeubles de SFL.

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation reste stabilisé au plus haut à 97,4% contre 97,3% un an plus tôt. La vacance financière (EPRA Vacancy rate) reste très faible à 1,6%. Ces ratios confirment la capacité de SFL à maintenir totalement occupés ses immeubles en exploitation.

Activité de développement :

Au 31 décembre 2019, les surfaces en développement représentent environ 18 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des trois grands projets actuellement menés par le groupe, à savoir :

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, pour lesquelles le nouveau permis de construire obtenu en mars 2019 est désormais purgé de tous recours et dont les travaux vont démarrer au 1^{er} semestre 2020. La livraison est prévue en 2023 dans le cadre du BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) signé avec la Fondation Cartier.
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Emile Zola (environ 24 500 m²), qui va être totalement restructuré. Le permis de construire obtenu en mai 2018 et purgé de tout recours est aujourd'hui définitif. L'immeuble a été entièrement curé, et les travaux viennent de démarrer pour une livraison fin 2021 ;

- et l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 600 m²), dont les travaux de réhabilitation sont en cours, pour une livraison au 1^{er} semestre 2021.

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice s'élèvent à 49,9 M€ ; outre ces projets, ils portent notamment sur des rénovations complètes de plateaux dans les immeubles Washington Plaza, 9 Percier et 176 Charles de Gaulle à Neuilly.

Activité patrimoniale :

Il n'y a eu ni acquisition ni cession d'immeuble au cours de l'exercice 2019.

Financement : coût moyen et endettement historiquement bas

Plusieurs opérations financières ont été réalisées au cours de l'exercice, dans le cadre de la gestion dynamique de l'endettement de la Société, visant à profiter du contexte de taux favorable à une nouvelle réduction du coût moyen d'endettement de SFL, tout en allongeant la maturité moyenne de la couverture à taux fixe.

Ainsi, en juin SFL a mis en place un crédit revolving syndiqué, pour un montant de 390 M€, sur une durée de 5 ans, renforçant ainsi le volume et la maturité de ses lignes de crédit confirmées non utilisées qui atteignent 990 M€ au 31 décembre 2019.

SFL a également profité des très bonnes conditions de taux du 3^e trimestre 2019 pour augmenter sa couverture à taux fixe en mettant en place des swaps forward et un collar pour un volume nominal global de 300 M€, échéance septembre à novembre 2026.

Par ailleurs, SFL a renforcé son programme de Titres de Créances Négociables à court terme (NEU CP) en portant son montant maximum à 500 M€. L'encours de ce programme est de 387 M€ à fin décembre 2019.

L'endettement net consolidé de la Société atteint 1 732 M€ au 31 décembre 2019 contre 1 688 M€ au 31 décembre 2018, soit un ratio d'endettement de 22,7 % de la valeur d'expertise du patrimoine. Il présente une maturité moyenne de 4,2 années et un taux moyen, après couverture, en baisse à 1,4 %. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 6,6x à fin décembre 2019.

Actif Net Réévalué (ANNR EPRA) en hausse de 11,1 %

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 158 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2019, en augmentation de 9,0 % par rapport au 31 décembre 2018 (6 570 M€). Cette progression provient notamment d'un resserrement ciblé des taux de rendement des immeubles prime parisiens, d'une nouvelle hausse des valeurs locatives en lien avec les bonnes performances commerciales de l'exercice, ainsi que de l'avancement des projets en développement en 2019 qui a vu la réalisation d'étapes administratives et commerciales importantes.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,0 % au 31 décembre 2019, en légère diminution sur le 31 décembre 2018 (3,2 %).

Au 31 décembre 2019, l'Actif triple Net Réévalué (EPRA NNAV) de la Société s'élève à 4 461 M€, soit 95,9 €/action, contre 86,3 €/action au 31 décembre 2018, en progression de 11,1 % (après paiement en avril 2019 d'un dividende de 2,65 €/action).

Dividende

Le conseil d'Administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale, qui se tiendra le 03 avril 2020, un dividende de 2,65 € par action.

Synthèse des Indicateurs EPRA :

	2019	2018
EPRA Earnings (M€)	119,2	106,7
<i>/ share</i>	2,56 €	2,29 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	13,3%	13,9%
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	12,4%	12,6%

	31/12/2019	31/12/2018
EPRA NAV (M€)	4 623	4 142
<i>/ share</i>	99,4 €	89,0 €
EPRA NNAV (M€)	4 461	4 017
<i>/ share</i>	95,9 €	86,3 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,7%	2,8%
EPRA « Topped -up » NIY	3,0%	3,2%
EPRA Vacancy Rate	1,6%	1,6%

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	2019	2018
Résultat net - part du Groupe	589,8	351,6
Déduction :		
Résultat des cessions	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	-526,9	-289,0
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	1,7	21,4
Impôts associés aux postes ci-dessus	14,0	5,3
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	40,6	17,3
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	119,2	106,7

IAP Actif triple Net Réévalué (ANNNR EPRA) :

en M€	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres - part du Groupe	4 485	4 010
Actions d'autocontrôle	8	10
Plus-values latentes	23	19
Juste valeur dette à taux fixe	-55	-22
ANNNR EPRA	4 461	4 017

IAP Endettement Financier Net :

En M€	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 441	1 494
Emprunts et concours bancaires - Courant	393	269
Endettement financier au bilan	1 834	1 763
Déduction :		
Comptes courants passifs	-50	-52
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts, MTM négatif sur instruments financiers	1	2
Trésorerie et équivalents	-54	-25
Endettement financier net	1 732	1 688

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 7,2 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