

SFL - Résultats Annuels 2015

Revenus locatifs : 168,8 M€ (+11,4% dont +5,7% à périmètre constant)
Résultat Net Récurrent (part du Groupe) : 65,8 M€ (+25,3%)
Résultat net part du Groupe : 492,9 M€
Valeur du Patrimoine : 5 242 M€ (+17,4%)
ANNR EPRA : 58,5 € / action (+18,5%)

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 12 février 2016 sous la présidence de Monsieur Juan-José Brugera, a arrêté les comptes au 31 décembre 2015.

Ces comptes, qui intègrent les premiers effets favorables de la politique de redéveloppement du patrimoine menée depuis cinq ans, présentent une hausse significative de ses agrégats opérationnels et des valeurs d'expertise des immeubles.

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

Données consolidées (M€)

	2015	2014	Variation
Revenus locatifs	168,8	151,5	+11,4%
Résultat opérationnel (hors cessions et var. valeur des immeubles)	135,3	121,5	+11,3%
Résultat net part du Groupe	492,9	197,7	ns
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	65,8	52,5	+25,3%

	31/12/2015	31/12/2014	Variation
Capitaux propres part du Groupe	2 713	2 325	+16,7%
Valeur patrimoine consolidé hors droits	5 242*	4 466	+17,4%
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	5 519	4 703	
ANNR EPRA	2 721	2 297	+18,5%
ANNR EPRA par action	58,5 €	49,4 €	

* hors impact hausse des droits à Paris et taxe additionnelle (49 M€)

Résultats : des agrégats en hausse significative

- Les revenus locatifs s'élèvent à 168,8 M€ au 31 décembre 2015 contre 151,5 M€ au 31 décembre 2014, soit une progression de 17,3 M€ (+ 11,4%) :

- A périmètre constant, les loyers progressent de 7,8 M€ (+5,7%) grâce aux nouvelles locations intervenues en 2014 et 2015 (notamment sur In/Out, Edouard VII et Cézanne Saint-Honoré), les effets de l'indexation demeurant très limités en 2015.
 - Les loyers des immeubles en développement sur la période considérée augmentent de 1,9 M€, du fait notamment de la livraison en mars 2015 du 90 Champs-Élysées et des premiers loyers attachés à l'immeuble #cloud.paris qui a été livré en novembre 2015, en partie compensé par la baisse de revenus de l'immeuble Le Vaisseau, en rénovation depuis mars 2015.
 - Les acquisitions des immeubles Condorcet en décembre 2014 et Percier en juin 2015 entraînent une progression des loyers de 9,1 M€ en 2015.
 - Enfin, la perception, en 2014, d'une indemnité de résiliation anticipée d'un bail sur le Washington Plaza génère une baisse de revenus de 1,5 M€ sur 2015.
- Le résultat opérationnel, hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles, atteint 135,3 M€ au 31 décembre 2015 contre 121,5 M€ au 31 décembre 2014, en progression de 11,3%.
- L'évaluation au 31 décembre 2015 du patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 15,7% à périmètre constant en un an, la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 513,7 M€ en 2015 (contre 227,5 M€ en 2014), après prise en compte de l'impact de la hausse des droits de mutation à Paris et de la taxe additionnelle qui s'applique au 1er janvier 2016.
- Les charges financières nettes s'élèvent à 69,6 M€ au 31 décembre 2015 contre 87,0 M€ au 31 décembre 2014. Les impacts de variation de valeur et de recyclage des produits dérivés sur l'exercice, le rachat en décembre 2015 d'obligations pour un montant nominal de 243,5 M€, ainsi que la renégociation de certaines lignes de crédit, génèrent une charge non récurrente de 22,3 M€ en 2015 (contre 32,4 M€ en 2014). Les charges financières récurrentes diminuent quant à elles de 7,3 M€ au 31 décembre 2015 du fait de la baisse du coût moyen de refinancement de SFL.
- Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net consolidé part du Groupe s'élève à 492,9 M€ au 31 décembre 2015 contre 197,7 M€ au 31 décembre 2014. 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 65,8 M€ au 31 décembre 2015 contre 52,5 M€ au 31 décembre 2014, soit une progression de 13,3 M€ (+25,3%).

Activité

Activité locative : une année exceptionnelle pour SFL

Dans un contexte de marché stable par rapport à 2014, mais toujours difficile et sélectif, SFL a commercialisé avec succès 85 000 m² de surfaces en 2015. A noter, en particulier, plusieurs opérations très significatives, dont notamment :

- La prise à bail par l'OCDE de la totalité de l'immeuble In/Out à Boulogne (35 000 m²) pour 12 ans fermes à effet 1^{er} septembre 2015,

- Dans l'immeuble #cloud.paris, commercialisé à hauteur de 90%, la prise à bail de 10 800 m² par Exane pour 9 ans fermes, de 9 700 m² par BlaBlaCar et de 3 600 m² par l'un des leaders mondiaux de la net économie,
- La prise à bail par Révolution 9 de la totalité de l'immeuble Le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux (6 300 m²) pour 6 ans fermes à effet de la livraison de l'immeuble, après rénovation, en janvier 2016,
- La signature avec TV5 Monde d'un nouveau bail de 12 ans fermes pour l'immeuble de son siège social du 131 avenue de Wagram à Paris (7 500 m²),

et enfin d'autres opérations de taille intermédiaire, notamment 3 700 m² sur le Washington Plaza commercialisés auprès de deux nouveaux clients, Akamai et Meda Pharma, et 1 900 m² sur le Louvre-Saint-Honoré loués à SwissLife REIM.

Les commercialisations 2015 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureau de 551 € / m² et de 437 € / m² en économique. Pour celles situées dans le Quartier Central des Affaires (QCA), ces valeurs atteignent en moyenne, respectivement, 662 € / m² et 565 € / m².

Au 31/12/2015, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint 95,6% contre 87,1% un an plus tôt.

Activité de développement

En 2015, la part du patrimoine de SFL en développement a représenté environ 50 000 m² de surfaces soit près de 15% du patrimoine, dont le projet majeur de l'immeuble #cloud.paris (33 000 m²), démarré en 2013 et qui a été livré entièrement restructuré en novembre. Les travaux de rénovation complète des étages de bureaux du 90 Champs-Élysées (environ 7 000 m²) se sont également poursuivis, avec une livraison en mars 2015. A noter également la rénovation complète de l'immeuble Le Vaisseau, à Issy-les-Moulineaux (6 300 m²) pour une livraison en janvier 2016.

Au total, 118 M€ de travaux ont été investis sur l'exercice.

Au 31 décembre 2015, compte-tenu des livraisons effectuées, la part des surfaces en développement est revenue à environ 5% du patrimoine.

Activité patrimoniale

SFL a acquis, le 30 juin 2015, un immeuble de bureaux de 6 700 m² situé au 9 avenue Percier à Paris, au prix de 68 M€ droits inclus. Cet actif de très belle qualité recèle un potentiel de création de valeur lié à l'optimisation de son état locatif.

Il n'y a pas eu de cession au cours de l'exercice.

Financement : baisse du coût de la dette et allongement de sa maturité

La structure d'endettement de SFL s'est à nouveau améliorée en 2015, avec un allongement de la maturité moyenne de la dette et une baisse de son coût moyen, grâce, notamment, à une nouvelle émission obligataire de 500 M€ à 7 ans à 2,25%, échéance 16/11/2022, et au rachat de 243,5 M€ nominal sur les souches obligataires existantes arrivant à maturité en mai 2016 et novembre 2017.

Par ailleurs, SFL a pu renégocier favorablement, en 2015, l'ensemble de ses lignes de crédit bancaires (soit 700 M€ de crédit revolving et 208 M€ de prêt hypothécaire) et mettre en place une

nouvelle ligne de 50 M€ à 5 ans, confortant ainsi sa capacité à saisir des opportunités d'investissement et à couvrir son risque de liquidité.

Ainsi la maturité moyenne de la dette passe à 4,9 années (contre 4,0 années un an plus tôt) et son coût moyen à 2,4% (contre 2,9%).

En juillet 2015, l'agence de notation Standard & Poor's a amélioré la notation de SFL à BBB / A2 (contre BBB- / A3 auparavant), perspective stable, conséquence de la forte progression du taux d'occupation du patrimoine et des perspectives d'amélioration des agrégats opérationnels de SFL.

Au 31 décembre 2015, l'endettement net consolidé de SFL atteint 1 841 M€ contre 1 572 M€ au 31 décembre 2014, et représente 33,4% de la valeur du patrimoine. A cette même date, SFL bénéficie de 610 M€ de lignes de crédit non utilisées.

Actif Net Réévalué

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 5 242 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2015, en progression de 17,4% sur un an (4 466 M€ au 31 décembre 2014), et de 15,7% à périmètre constant. Cette nouvelle progression des valeurs d'expertise provient pour partie des investissements réalisés en 2015 dans les immeubles (118 M€) et de la création de valeur associée à ces développements et, par ailleurs, 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.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (occupé à 100%) est de 4,2% au 31 décembre 2015 contre 4,8% au 31 décembre 2014 et le rendement EPRA (topped-up NIY) est de 3,8% (contre 3,9%).

Au 31 décembre 2015, l'Actif Net Réévalué (ANNNR EPRA) de la Société s'élève à 2 721 M€, soit 58,5 € par action, contre 49,4 € par action au 31 décembre 2014, en progression de 18,5%.

Dividende

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale qui se tiendra le 26 avril 2016 un dividende de 1,05 € par action en complément de la distribution de 1,05 € par action versée en novembre 2015.

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 5,2 milliards d'euros, avec des immeubles concentrés dans le Quartier Central des Affaires de Paris (Louvre Saint-Honoré, 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 stable
