

SFL - Résultats Annuels 2016

Revenus locatifs : 198,1 M€ (+17,4%)
Résultat Net Récurrent (part du Groupe) : 100,9 M€ (+53,3%)
Résultat net part du Groupe : 504,1 M€
Valeur du Patrimoine : 5 736 M€ (+9,4%)
ANNR EPRA : 66,2 € / action (+13,3%)

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 10 février 2017 sous la présidence de Monsieur Juan-José Brugera, a arrêté les comptes au 31 décembre 2016.

Ces comptes présentent une progression très significative de tous les agrégats opérationnels de SFL qui atteignent un niveau historiquement élevé. Par ailleurs, les valeurs d'expertise du patrimoine et l'ANR de la Société ont poursuivi leur progression.

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

Données consolidées (M€)

	2016	2015	Variation
Revenus locatifs	198,1	168,8	+17,4%
Résultat opérationnel (hors cessions et var. valeur des immeubles)	169,7	135,3	+25,4%
Résultat net part du Groupe	504,1	492,9	ns
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	100,9	65,8	+53,3%

	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Capitaux propres part du Groupe	3 123	2 713	+15,1%
Valeur patrimoine consolidé hors droits	5 736	5 242	+9,4%
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	6 092	5 519	+10,4%
ANNR EPRA	3 082	2 721	+13,3%
ANNR EPRA par action	66,2 €	58,5€	

Résultats : des agrégats opérationnels à des niveaux record

- Les revenus locatifs s'élèvent à 198,1 M€ au 31 décembre 2016 contre 168,8 M€ au 31 décembre 2015, soit une progression de 29,3 M€ (+17,4%) :

- A périmètre constant, les loyers progressent de 10,8 M€ (+7,1%) du fait de la location à effet au 1^{er} septembre 2015 de l'immeuble In/Out, et des nouvelles locations intervenues en 2015 et 2016, notamment sur l'immeuble Washington Plaza.
- Les loyers des immeubles en développement sur la période considérée augmentent de 14,7 M€, du fait notamment de l'immeuble #cloud.paris, livré en novembre 2015 et intégralement loué.
- L'acquisition de l'immeuble Percier, en juin 2015, génère une progression des loyers de 0,6 M€ en 2016.
- Enfin, la perception d'indemnités, notamment suite à la résiliation anticipée d'un bail sur le 103 Grenelle, génère une hausse de revenus de 3,2 M€ sur 2016.

- En raison, notamment, de cette hausse des revenus locatifs et d'une réduction des charges immobilières non récupérées de 3,7 M€, le résultat opérationnel, hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles, atteint 169,7 M€ au 31 décembre 2016 contre 135,3 M€ au 31 décembre 2015, en progression de 25,4%.

- L'évaluation au 31 décembre 2016 du patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 9,4 % à périmètre constant en un an, la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 438,0 M€ en 2016 (contre 513,7 M€ en 2015).

- Les charges financières nettes s'élèvent à 48,1 M€ au 31 décembre 2016 contre 69,6 M€ au 31 décembre 2015. En l'absence de rachat d'obligations en 2016, contrairement à 2015, les charges financières non récurrentes s'élèvent à 2,1 M€ en 2016, contre 22,3 M€ en 2015. Les charges financières récurrentes diminuent quant à elles de 1,3 M€ au 31 décembre 2016, malgré un volume d'endettement en hausse, 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 504,1 M€ au 31 décembre 2016 contre 492,9 M€ au 31 décembre 2015. 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 100,9 M€ au 31 décembre 2016 contre 65,8 M€ au 31 décembre 2015, soit une progression de 35,1 M€ (+53,3%).

Activité : un taux d'occupation du patrimoine très élevé

Activité locative

Dans un marché locatif en progression bien que toujours sélectif, SFL a commercialisé environ 34 000 m² de surfaces en 2016. A noter, en particulier, les opérations suivantes :

- la finalisation de la commercialisation de l'immeuble #cloud.paris, en mars 2016, avec la location de près de 3 000 m² à Coty ;
- la prise à bail, par Quartus, de 2 600 m² dans l'immeuble Cézanne Saint-Honoré ;
- la commercialisation à divers locataires de 9 400 m² dans le Washington-Plaza ;
- la commercialisation à divers locataires de 4 300 m² dans le 103 Grenelle ;
- la commercialisation de près de 2 100 m² dans l'immeuble Percier, dont les plateaux ont fait l'objet d'une rénovation complète.

Les commercialisations de 2016 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureau de 631 € / m² et de 548 € / m² en économique.

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint 97,0% contre 95,6% un an plus tôt, la vacance financière (EPRA Vacancy rate) s'établissant à 3,1% contre 5,1% au 31 décembre 2015.

Activité de développement

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice s'élèvent à 66 M€ et concernent des investissements résiduels sur les grands développements désormais achevés ainsi que diverses opérations, telles que la revalorisation des parties communes de l'immeuble Cézanne Saint-Honoré, ou la rénovation de l'immeuble Percier acquis en juin 2015.

Le pipeline de développement au 31 décembre 2016 porte sur environ 6% du patrimoine de SFL et concerne principalement la partie commerciale de l'immeuble Louvre Saint-Honoré dont la phase de montage administratif du projet est en cours de finalisation.

Activité patrimoniale

SFL a levé, en juin 2016, l'option d'achat de l'immeuble du 131 Wagram dont le financement en crédit-bail arrivait à échéance.

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

Néanmoins, le 13 janvier 2017, SFL a signé l'acquisition, pour 165 M€, du siège historique de la SMA, immeuble de bureaux d'environ 21 000 m² situé dans le 15^e arrondissement de Paris qui sera entièrement restructuré par SFL. L'opération prendra effet à l'issue du déménagement de la SMA pour son nouveau siège, qui doit intervenir au cours du quatrième trimestre 2017 (cf. communiqué du 16/01/2017).

Financement : un coût moyen en baisse et historiquement bas

L'endettement net de la Société atteint 1 931 M€ au 31 décembre 2016 contre 1 841 M€ au 31 décembre 2015 et représente 31,7% de la valeur du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,9%, contre 2,4% un an auparavant, et la maturité moyenne de 4,4 années.

SFL a signé en mai 2016, un nouveau crédit revolving de 150 M€ à 5 ans avec BNPP.

Au 31 décembre 2016, SFL bénéficie de 540 M€ de lignes de crédit non utilisées.

Actif Net Réévalué

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 5 736 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2016, en progression de 9,4% sur un an (5 242 M€ au 31 décembre 2015), conséquence du nouveau resserrement des taux de rendement constaté sur le marché immobilier parisien au cours de l'exercice 2016 et de la très bonne tenue des valeurs locatives du patrimoine.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,6% au 31 décembre 2016, contre 3,8% au 31 décembre 2015.

Au 31 décembre 2016, l'Actif Net Réévalué (EPRA NNAV) de la Société s'élève à 3 082 M€, soit 66,2 €/action, contre 58,5 €/action au 31 décembre 2015, en progression de 13,3%.

Dividende

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale, qui se tiendra le 28 avril 2017, un dividende de 1,05 € par action en complément de la distribution de 1,05 € par action effectuée le 22 novembre 2016.

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	2016	2015
Résultat net - part du Groupe	504,1	492,9
Déduction :		
Résultat des cessions	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	-438,0	-513,7
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	2,1	22,3
Impôts associés aux postes ci-dessus	-11,6	25,3
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	44,3	39,0
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	100,9	65,8

IAP Actif triple Net Réévalué (ANNR EPRA) :

en M€	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres - part du Groupe	3 123	2 713
Actions d'autocontrôle	14	17
Plus-values latentes	16	14
Juste valeur dette à taux fixe	-71	-23
ANNR EPRA	3 082	2 721

Plus d'informations 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 5,7 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