

SFL - Résultats au 30 juin 2018

Revenus locatifs : 96,1 M€ (+4,9 % à périmètre constant)
Résultat Net Récurrent pdG : 51,7 M€ (+4,1 %)
Résultat net part du Groupe : 200,2 M€
Valeur du Patrimoine : 6 409 M€ (+2,9 %)
ANNR EPRA : 82,3 € / action (+2,7 % sur 6 mois / + 12,0 % sur un an)

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 26 juillet 2018 sous la présidence de Monsieur Juan Jose Brugera, a arrêté les comptes au 30 juin 2018.

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

Les procédures d'audit relatives à l'examen limité des comptes sont effectuées et les commissaires aux comptes ont émis un rapport sans réserve ni observation sur l'information semestrielle.

Données consolidées (M€)

	S1 2018	S1 2017	Variation
Revenus locatifs	96,1	98,6	-2,6 %
Résultat opérationnel retraité*	78,7	82,5	-4,6 %
Résultat net part du Groupe	200,2	378,7	-
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	51,7	49,7	+4,1 %

* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	30/06/2018	31/12/2017	Variation
Capitaux propres part du Groupe	3 857	3 763	+2,5 %
Valeur patrimoine consolidé hors droits	6 409	6 229	+2,9 %
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	6 811	6 619	+2,9 %
ANNR EPRA	3 830	3 729	+2,7 %
ANNR EPRA par action	82,3 €	80,1 €	+2,7 %

Résultats : agrégats opérationnels solides

- Les revenus locatifs s'élèvent à 96,1 M€ au premier semestre 2018 contre 98,6 M€ au premier semestre 2017, en légère baisse de 2,6 M€ (-2,6 %), 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 semestres comparés), les loyers progressent de 4,2 M€ (+4,9 %) du fait des commercialisations intervenues au deuxième semestre 2017 et début 2018, notamment sur les immeubles Washington Plaza, 103 Grenelle, Cézanne Saint-Honoré et 9 Percier, ainsi que d'une hausse des loyers sur la Galerie des Champs-Élysées.
- La cession de l'immeuble IN/OUT, le 29 septembre 2017, génère une baisse de revenus de 6,5 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2017.
- Enfin, les revenus des surfaces en développement et des diverses indemnités affichent une légère baisse de 0,3 M€ au premier semestre 2018.

- Le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine atteint 78,7 M€ au 30 juin 2018 contre 82,5 M€ au 30 juin 2017.

- L'évaluation au 30 juin 2018 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 2,9 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2017. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 159,2 M€ contre 382,6 M€ au 30 juin 2017.

- Les charges financières nettes s'élèvent à 16,5 M€ au 30 juin 2018 contre 21,2 M€ au 30 juin 2017, en baisse globalement de 4,6 M€, avec une diminution de 6,2 M€ des charges financières récurrentes sous l'effet notamment de la réduction du coût moyen de la dette conjugué à une baisse des encours.

- Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe au 30 juin 2018 s'élève à 200,2 M€ contre 378,7 M€ au 30 juin 2017. Le résultat net récurrent part du Groupe EPRA atteint 51,7 M€ au 30 juin 2018 contre 49,7 M€ au 30 juin 2017, en progression de 4,1 %.

Activité du 1^{er} semestre 2018

Activité locative :

Dans un marché locatif toujours bien orienté en Ile de France, avec des volumes en hausse par rapport à 2017 et une amélioration des conditions locatives, notamment sur Paris QCA, SFL a commercialisé environ 8 500 m² de surfaces au premier semestre 2018 dans de bonnes conditions, notamment sur les immeubles Washington Plaza, Cézanne Saint-Honoré et Louvre Saint-Honoré.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort à 686 €/m² et l'économique à 603 €/m².

Au 30 juin 2018, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation se maintient à un niveau élevé de 96,5 % (96,4 % au 31 décembre 2017), les surfaces vacantes résiduelles étant principalement concentrées sur l'immeuble Cézanne Saint-Honoré, et Le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux. La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) baisse à 2,7 % contre 3,1 % au 31 décembre 2017.

Activité de développement :

Au 30 juin 2018, les surfaces en développement représentent environ 15 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des trois projets phares qui seront menés sur les quatre prochaines années, à savoir :

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre Saint-Honoré,
- l'immeuble de bureaux situé avenue Emile Zola, acquis en 2017, qui va être entièrement restructuré et pour lequel un permis de construire a été obtenu en mai 2018,
- et l'immeuble du 96 avenue d'Iéna, dont le permis de construire est désormais purgé de tout recours et dont les travaux de réhabilitation débuteront dès janvier prochain.

Les travaux immobilisés réalisés au premier semestre 2018 s'élèvent à 13,6 M€ ; outre ces projets, ils portent notamment sur 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 au cours du 1^{er} semestre 2018.

Financement

En mai 2018, 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 mai 2018). Cette nouvelle émission, réalisée à des conditions historiquement basses, est destinée à refinancer les besoins généraux de SFL, tout en allongeant la maturité moyenne de son endettement dans le cadre de la gestion dynamique de son bilan.

L'endettement net de la Société atteint 1 699 M€ au 30 juin 2018 contre 1 631 M€ au 31 décembre 2017 et représente 24,9 % de la valeur du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,8 % et la maturité moyenne de 4,8 années.

Au 30 juin 2018, SFL bénéficie par ailleurs de 820 M€ de lignes de crédit non utilisées.

Actif Net Réévalué

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 6 409 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2018, en augmentation de 2,9 % par rapport au 31 décembre 2017 (6 229 M€), sous les effets conjugués de la hausse des valeurs locatives, de la bonne tenue des taux de rendement des immeubles prime parisiens, ainsi que de l'avancement des projets.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,2 % au 30 juin 2018, stable par rapport au 31 décembre 2017.

Au 30 juin 2018, l'Actif triple Net Réévalué (EPRA NNNAV) de la Société s'élève à 3 830 M€, soit 82,3 €/action, contre 80,1 €/action au 31 décembre 2017, en progression de 2,7 % sur 6 mois et de 12,0 % sur 12 mois.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Madame Anne-Marie de Chalambert de son mandat d'administratrice et l'a remerciée chaleureusement pour sa précieuse contribution aux travaux du Conseil d'administration depuis son arrivée en 2010.

Au cours de cette même séance, le Conseil d'administration a coopté Madame Arielle Malard de Rothschild en qualité d'administratrice indépendante, cette cooptation devant être ratifiée lors de la prochaine Assemblée générale de la société.

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	S1 2018	S1 2017
Résultat net - part du Groupe	200,2	378,7
Déduction :		
Résultat des cessions	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	-159,2	-382,6
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	1,5	0,0
Impôts associés aux postes ci-dessus	2,0	20,1
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	7,2	33,5
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	51,7	49,7

IAP Actif triple Net Réévalué (ANNR EPRA) :

en M€	30/06/2018	31/12/2017
Capitaux propres - part du Groupe	3 857	3 763
Actions d'autocontrôle	10	11
Plus-values latentes	20	17
Juste valeur dette à taux fixe	-57	-62
ANNR EPRA	3 830	3 729

IAP Endettement Financier Net :

En M€	30/06/2018	31/12/2017
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 798	1 661
Emprunts et concours bancaires - Courant	13	36
Endettement financier au bilan	1 811	1 697
Déduction :		
Comptes courants passifs	-56	-56
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts, MTM négatif sur instruments financiers	-2	6
Trésorerie et équivalents	-54	-16
Endettement financier net	1 699	1 631

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 6,4 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