

SFL - Résultats au 30 juin 2019

Revenus locatifs : 97,9 M€ (+3,6% à périmètre constant)
Résultat Net Récurrent pdG : 57,2 M€ (+10,6%)
Résultat net part du Groupe : 253,5 M€
Valeur du Patrimoine : 6 823 M€ (+3,9%)
ANNR EPRA : 88,2 € / action (+2,2% sur 6 mois / + 7,1% sur un an)

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 26 juillet 2019 sous la présidence de Monsieur Juan Jose Brugera, a arrêté les comptes au 30 juin 2019.

Ces comptes présentent à nouveau une progression significative des agrégats opérationnels, ainsi que des valeurs d'expertise du patrimoine et de l'ANR de la Société, conséquence d'une activité soutenue.

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 2019	S1 2018	Variation
Revenus locatifs	97,9	96,1	+1,9%
Résultat opérationnel retraité*	83,3	78,7	+5,8%
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	57,2	51,7	+10,6%
Résultat net part du Groupe	253,5	200,2	-

* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	30/06/2019	31/12/2018	Variation
Capitaux propres part du Groupe	4 142	4 010	+3,3%
Valeur patrimoine consolidé hors droits	6 823	6 570	+3,9%
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	7 276	7 005	+3,9%
ANNR EPRA	4 104	4 017	+2,2%
ANNR EPRA par action	88,2 €	86,3 €	

Résultats : progression significative des agrégats opérationnels

Revenus locatifs :

Les revenus locatifs s'élèvent à 97,9 M€ au premier semestre 2019 contre 96,1 M€ au premier semestre 2018, en hausse de 1,8 M€ (+1,9%) :

- A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux semestres comparés), les loyers progressent de 3,3 M€ (+3,6%), du fait des nouvelles locations intervenues en 2018, notamment sur les immeubles Washington Plaza et Cézanne Saint-Honoré, ainsi que de l'indexation.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 1,8 M€, notamment en raison du départ courant 2018, des derniers locataires du 83 Marceau, actuellement en cours de réhabilitation, et de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2018 sur l'immeuble du 176 Charles de Gaulle à Neuilly.
- Enfin, les diverses indemnités reçues affichent une légère hausse de 0,3 M€ au premier semestre 2019.

Le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine progresse de 5,8 % à 83,3 M€ au 30 juin 2019 contre 78,7 M€ au 30 juin 2018.

Valorisation du patrimoine :

L'évaluation au 30 juin 2019 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 3,9 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2018. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 234,5 M€ contre 159,2 M€ au 30 juin 2018.

Résultat net :

Les charges financières nettes s'élèvent à 15,2 M€ au 30 juin 2019 contre 16,5 M€ au 30 juin 2018, en baisse globalement de 1,3 M€, avec une diminution de 1,8 M€ des charges financières récurrentes sous l'effet notamment de la réduction significative du coût moyen de la dette.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA progresse de 10,6 % à 57,2 M€ au 30 juin 2019 contre 51,7 M€ au 30 juin 2018 et le résultat net part du Groupe au 30 juin 2019 s'élève à 253,5 M€ contre 200,2 M€ au 30 juin 2018.

Activité soutenue : pleine occupation des actifs, activité commerciale dynamique et avancement des projets

Activité locative :

Malgré des volumes en baisse sur le 1er semestre 2019, mais néanmoins en ligne avec la moyenne décennale, le marché locatif de bureaux en Ile de France reste très porteur pour SFL, le manque d'offre dans Paris QCA tirant à la hausse les valeurs locatives, en particulier pour les actifs prime. Dans ce contexte, le groupe SFL a commercialisé au premier semestre 2019, environ 24 000 m² de surfaces, principalement de bureaux, à d'excellentes conditions.

Ces commercialisations intègrent notamment la prise à bail à long terme, début 2020, par WeWork, des 12 000 m² de l'immeuble du 106 Haussmann, que l'occupant actuel libérera fin 2019.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort à 778 €/m² et l'économique à 672 €/m², traduction de la très bonne tenue du marché locatif dans Paris.

Au 30 juin 2019, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint 97,5 % (97,3 % au 31 décembre 2018), les surfaces vacantes résiduelles étant principalement concentrées sur l'immeuble Le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux. La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) se maintient à 1,7 % (contre 1,6 % au 31 décembre 2018).

Activité de développement :

Au 30 juin 2019, les surfaces en développement représentent environ 16 % 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 (environ 18 000 m²), pour lesquelles un nouveau permis de construire a été obtenu en mars, et dont la livraison est prévue en 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) sous conditions suspensives contracté avec le groupe Richemont pour l'intégralité de ces surfaces ;
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Emile Zola (environ 24 000 m²), qui va être totalement restructuré d'ici à fin 2021 ; l'immeuble est aujourd'hui entièrement curé et les travaux devraient démarrer au 4^e trimestre 2019 ;
- et l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 000 m²), dont les travaux de réhabilitation ont démarré conformément au calendrier, pour une livraison en 2021.

Les travaux immobilisés réalisés au premier semestre 2019 s'élèvent à 15,0 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 du 1^{er} semestre 2019.

Financement : poursuite de la baisse du taux de financement, structure financière très solide

En juin, SFL a signé une ligne de crédit syndiqué revolving de 390 millions d'euros avec son pool bancaire sur une durée de 5 ans. Cette nouvelle ligne annule et remplace l'ancien crédit syndiqué revolving d'un montant initial de 400 millions d'euros, qui avait été ramené à 250 millions d'euros en 2018 et venait à échéance en juillet 2020.

Par ailleurs, le plafond du programme de Titres de créances négociables à court terme (NEU CP) mis en place en 2018, a été porté au cours du premier semestre 2019 de 300 à 500 millions d'euros. L'encours de ce programme est de 354 millions d'euros à fin juin 2019.

Ces opérations permettent à SFL d'allonger la maturité moyenne de son endettement, tout en maintenant un coût moyen historiquement bas.

L'endettement net de la Société atteint 1 761 M€ au 30 juin 2019 contre 1 688 M€ au 31 décembre 2018, soit un ratio d'endettement de 24,2 % de la valeur d'expertise du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,4 % et la maturité moyenne de 4,2 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 6,3x à fin juin 2019.

Au 30 juin 2019, SFL bénéficie par ailleurs de 990 M€ de lignes de crédit non utilisées.

Actif Net Réévalué (ANNR EPRA) en hausse de 2,2 %

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 6 823 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2019, en augmentation de 3,9 % par rapport au 31 décembre 2018 (6 570 M€), sous les effets conjugués d'une nouvelle 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 3,1 % au 30 juin 2019, en légère diminution sur le 31 décembre 2018 (3,2 %).

Au 30 juin 2019, l'Actif triple Net Réévalué (EPRA NNNAV) de la Société s'élève à 4 104 M€, soit 88,2 €/action, contre 86,3 €/action au 31 décembre 2018, en progression de 2,2 % sur 6 mois (après paiement en avril 2019 d'un dividende de 2,65 €/action) et de 7,1 % sur 12 mois.

Synthèse des Indicateurs EPRA :

	S1 2019	S1 2018
EPRA Earnings (M€)	57,2	51,7
/ share	1,23 €	1,11 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	13.2%	14.7%
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	12.5%	13.8%

	30/06/2019	31/12/2018
EPRA NAV (M€)	4 282	4 142
/ share	92,0 €	89,0 €
EPRA NNAV (M€)	4 104	4 017
/ share	88,2 €	86,3 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,9%	2,8%
EPRA « Topped -up » NIY	3,1%	3,2%
EPRA Vacancy Rate	1,7%	1,6%

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

En M€	S1 2019	S1 2018
Résultat net - part du Groupe	253,5	200,2
Déduction :		
Résultat des cessions	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	-234,5	-159,2
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	2,1	1,5
Impôts associés aux postes ci-dessus	12,5	2,0
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	23,6	7,2
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	57,2	51,7

IAP Actif triple Net Réévalué (ANNR EPRA) :

En M€	30/06/2019	31/12/2018
Capitaux propres - part du Groupe	4 142	4 010
Actions d'autocontrôle	8	10
Plus-values latentes	20	19
Juste valeur dette à taux fixe	-66	-22
ANNR EPRA	4 104	4 017

IAP Endettement Financier Net :

En M€	30/06/2019	31/12/2018
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 494	1 494
Emprunts et concours bancaires - Courant	364	269
Endettement financier au bilan	1 858	1 763
Déduction :		
Comptes courants passifs	-52	-52
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts, MTM négatif sur instruments financiers	-2	2
Trésorerie et équivalents	-43	-25
Endettement financier net	1 761	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 6,8 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