

SFL - Résultats Annuels 2012

Paris, le 14 février 2013

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 14 février 2013 sous la présidence de Monsieur Juan-José Brugera, a arrêté les comptes au 31 décembre 2012. Ces comptes présentés par Monsieur Bertrand Julien-Laferrrière, Directeur Général, intègrent une hausse sensible des loyers à périmètre constant (+7,5 %) et une progression significative des valeurs d'expertise (+12 %), qui se traduisent par un résultat net consolidé en forte augmentation à 283,2 M€.

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

Données consolidées (M€)

	31/12/2012	31/12/2011
Revenus locatifs	150,2	151,6
Résultat opérationnel hors cessions et var. val. des immeubles	122,5	125,4
Résultat net part du Groupe	283,2	180,9
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	69,5	81,2

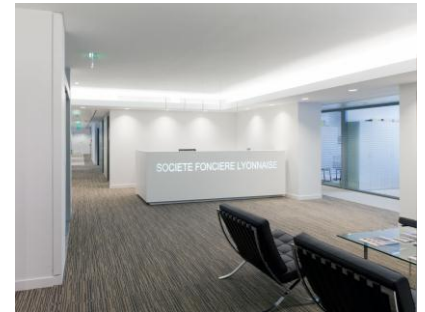
	31/12/2012	31/12/2011
Capitaux propres part du Groupe	2 137	1 948
Valeur patrimoine consolidé hors droits	3 882	3 235
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	4 072	3 399
ANNNR EPRA	2 108	1 993
ANNNR EPRA par action	45,3 €	42,8 €

Résultats

- Les revenus locatifs ont atteint 150,2 M€ en 2012, en très léger retrait par rapport à 2011 (151,6 M€). Ces chiffres traduisent une très bonne performance locative sur l'exercice écoulé, puisque les chiffres de 2011 intégraient, pour un montant cumulé de 6,5 M€, le loyer de l'immeuble « Old England » cédé en décembre 2011 et le paiement de l'indemnité de résiliation anticipée de Allen & Overy sur l'immeuble Edouard VII.

Les loyers à périmètre constant ont progressé de 8,0 M€ (+7,5 %) grâce aux nouvelles locations réalisées au cours des exercices 2011 et 2012 et à l'indexation des baux.

Enfin, les loyers des surfaces en développement sur la période ont globalement baissé de 3,7 M€, notamment du fait du lancement de la restructuration de l'immeuble Richelieu au second semestre 2012 et des travaux de rénovation des 6 500 mètres carrés de bureaux dans l'immeuble Edouard VII.



SFL, avec un patrimoine exceptionnel de 4,1 milliards d'euros droits inclus centré sur le Quartier Central des Affaires de Paris, constitue le vecteur privilégié d'accès au marché immobilier de bureaux et de commerces de la capitale. Le groupe, leader sur ce marché, se positionne aujourd'hui résolument vers la gestion dynamique d'actifs immobiliers de grande qualité. SFL a opté pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) en 2003.

MARCHÉ DE COTATION :

Euronext Paris Compartiment A
– Euronext Paris ISIN
FR0000033409 – Bloomberg :
FLY FP – Reuters : FLYP PA

NOTATION S&P : BBB- stable

www.fonciere-lyonnaise.com

- Le résultat opérationnel, hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles, atteint 122,5 M€ au 31 décembre 2012 contre 125,4 M€ au 31 décembre 2011.

- Aucune vente n'a été réalisée en 2012 alors que la cession de la boutique « Old England » à Paris avait dégagé une plus value de 7,8 M€ intégrée dans le résultat de l'année 2011.

- L'évaluation au 31 décembre 2012 du Patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 12 % à patrimoine constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2011, la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 236,3 M€ au 31 décembre 2012 (contre 98,1 M€ au 31 décembre 2011).

- Le résultat dans les entreprises associées provenant de la participation de 29,6 % au capital de SIIC de Paris s'élève à 21,0 M€ au 31 décembre 2012, dont 13,2 M€ contribuant au résultat net récurrent EPRA, contre respectivement 18,7 M€ et 11,7 M€ au 31 décembre 2011.

- Les charges financières nettes s'élèvent à 72,2 M€ au 31 décembre 2012 contre 53,7 M€ au 31 décembre 2011. Elles intègrent à hauteur de 16,0 M€ les impacts de variation de valeur et de recyclage des produits dérivés sur 2012 (contre 4,8 M€ en 2011). Les charges financières récurrentes augmentent de 6,9 M€ au 31 décembre 2012, sous l'effet notamment de la hausse du volume de l'endettement.

- Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net consolidé part du Groupe s'élève à 283,2 M€ au 31 décembre 2012 contre 180,9 M€ au 31 décembre 2011. 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 69,5 M€ au 31 décembre 2012 contre 81,2 M€ au 31 décembre 2011.

Activité

Activité locative :

Dans un marché locatif difficile et très sélectif, SFL a réalisé une année exceptionnelle au plan de la commercialisation en 2012 avec plus de 37 000 m² de surfaces louées, dont 24 000 m² de nouveaux baux. Le loyer facial moyen s'est établi à 688 € / m² et le loyer économique à 636 € / m² pour les bureaux (cf communiqué du 16 janvier 2013). Le taux d'occupation physique des immeubles en exploitation a progressé à 95,3 % au 31 décembre 2012 contre 94,0 % au 31 décembre 2011 et intègre la commercialisation à 100% de l'immeuble Ozone livré fin 2012.



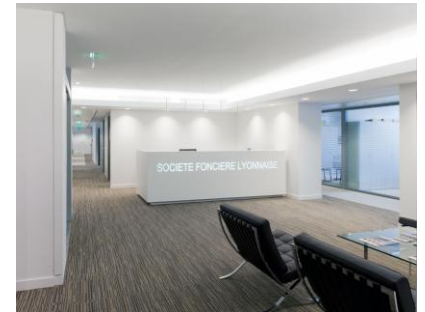
SFL, avec un patrimoine exceptionnel de 4,1 milliards d'euros droits inclus centré sur le Quartier Central des Affaires de Paris, constitue le vecteur privilégié d'accès au marché immobilier de bureaux et de commerces de la capitale. Le groupe, leader sur ce marché, se positionne aujourd'hui résolument vers la gestion dynamique d'actifs immobiliers de grande qualité. SFL a opté pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) en 2003.

MARCHÉ DE COTATION :

Euronext Paris Compartiment A
– Euronext Paris ISIN
FR0000033409 – Bloomberg :
FLY FP – Reuters : FLYP PA

NOTATION S&P : BBB- stable

www.fonciere-lyonnaise.com



Activité de développement :

SFL a poursuivi en 2012 son ambitieux programme de développement en investissant 125 M€ de travaux de restructuration. En particulier, l'immeuble Ozone au 92 Champs-Élysées qui a été livré et entièrement loué à des prix record, le projet In/Out à Boulogne qui sera livré à l'été prochain et les rénovations complètes de grandes surfaces de bureaux dans les immeubles Edouard VII et Louvre représentent les principaux postes d'investissement de l'exercice. Par ailleurs, l'immeuble de la rue de Richelieu (33.000 m²) dont le permis de construire a été obtenu en juillet 2012, a vu démarrer ses travaux de restructuration qui devraient s'achever mi-2015.

Activité patrimoniale :

L'ensemble immobilier du 251 rue Saint-Honoré à Paris 1^{er}, qui abrite l'hôtel Mandarin Oriental et deux boutiques de prestige, a fait l'objet d'une promesse de vente de 290 millions d'euros net vendeur en novembre 2012. Cette opération présente une prime d'environ 30 % sur le prix de revient total de l'opération et de près de 15% par rapport à la valeur d'expertise au 30 juin 2012 (19 % par rapport à l'expertise du 31/12/2011). La vente de l'immeuble a été signée, conformément aux termes de la promesse, le 8 février 2013 (cf communiqué du 8 février 2013).

Le pipeline de développement représente environ 90.000 m² au 31 décembre 2012 concentré principalement sur les deux grandes opérations In/Out (livrable en juillet 2013) et Richelieu (livrable à mi-2015) et constitue un important potentiel de revenus locatifs complémentaires à partir de 2014.

Au cours de l'année 2012, SFL n'a pas fait d'acquisition d'immeuble.

Financement

SFL a procédé en novembre 2012 à une nouvelle émission obligataire de 500 M€ à 5 ans venant confirmer le mouvement de diversification des sources de financement initié en 2011. Cette émission a permis de rembourser les tirages en cours sur les lignes de crédit revolving tout en les conservant en lignes confirmées non utilisées et de solder un ensemble de produits de couverture devenus inefficaces.

L'endettement net consolidé de la Société atteint 1 547 M€ au 31 décembre 2012 (dont près des deux tiers d'emprunts obligataires) et représente 35,5 % de la valeur du patrimoine augmentée de la participation dans SIIC de Paris. A cette même date, SFL bénéficie de 605 M€ de lignes de crédit non utilisées. Au 31 décembre 2012, le coût moyen de la dette après couverture est de 3,6 % et la maturité moyenne de 3,9 années.

SFL, avec un patrimoine exceptionnel de 4,1 milliards d'euros droits inclus centré sur le Quartier Central des Affaires de Paris, constitue le vecteur privilégié d'accès au marché immobilier de bureaux et de commerces de la capitale. Le groupe, leader sur ce marché, se positionne aujourd'hui résolument vers la gestion dynamique d'actifs immobiliers de grande qualité. SFL a opté pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) en 2003.

MARCHÉ DE COTATION :

Euronext Paris Compartiment A
– Euronext Paris ISIN
FR0000033409 – Bloomberg :
FLY FP – Reuters : FLYP PA

NOTATION S&P : BBB- stable

www.fonciere-lyonnaise.com

Actif Net Réévalué

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué au 31 décembre 2012 à 3 882 M€ en valeur de marché, hors droits, et à 4 072 M€ en valeur de remplacement, droits inclus. Ces valeurs intègrent pour la première fois à cette date, la consolidation globale - à la suite de l'évolution du pacte d'actionnaires - des immeubles détenus en partenariat avec Predica dans la filiale Parholding (104 Haussmann, Galerie/90 Champs-Élysées). À périmètre constant, la valeur du patrimoine a augmenté de 12 % en 2012, cette hausse étant due pour une large part aux actifs en développement ou venant d'être restructurés comme Ozone, 251 Saint-Honoré, Richelieu ou In/Out et à une légère compression des taux de rendement de marché sur les actifs prime.

Le patrimoine est composé de 19 immeubles (18 depuis la cession du Mandarin-Oriental) de grande qualité principalement de bureaux implantés dans le cœur de Paris (94 %) et dans les meilleurs emplacements du Croissant Ouest parisien (6 %). Il est, après cession du Mandarin Oriental, constitué à 80 % de surfaces de bureaux.

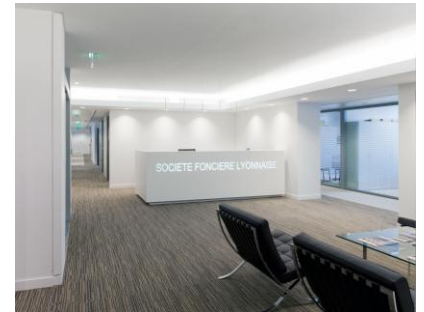
Le rendement locatif moyen du patrimoine s'élève à 5,2 % au 31 décembre 2012 contre 5,5 % au 31 décembre 2011.

L'Actif triple Net Réévalué de la Société (EPRA), s'élève au 31 décembre 2012 à 2 108 M€, soit 45,3 € par action contre 42,8 € par action au 31 décembre 2011, en progression de 5,8 %.

Dividende

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale qui se tiendra le 18 avril 2013 un dividende de € 1,40 par action.

Plus d'information sur www.fonciere-lyonnaise.com



SFL, avec un patrimoine exceptionnel de 4,1 milliards d'euros droits inclus centré sur le Quartier Central des Affaires de Paris, constitue le vecteur privilégié d'accès au marché immobilier de bureaux et de commerces de la capitale. Le groupe, leader sur ce marché, se positionne aujourd'hui résolument vers la gestion dynamique d'actifs immobiliers de grande qualité. SFL a opté pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) en 2003.

MARCHÉ DE COTATION :

Euronext Paris Compartiment A
– Euronext Paris ISIN
FR0000033409 – Bloomberg :
FLY FP – Reuters : FLYP PA

NOTATION S&P : BBB- stable

www.fonciere-lyonnaise.com