

SFL : RESULTATS ANNUELS 2010

Paris, le 10 février 2011 - Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 10 février 2011 sous la présidence de Monsieur Juan-José Brugera, a arrêté les comptes au 31 décembre 2010.

Ces comptes présentés par Monsieur Bertrand Julien-Laferrière, Directeur Général, démontrent une bonne résistance des agrégats opérationnels dans un marché locatif qui est resté difficile pendant les trois premiers trimestres de l'année. Par ailleurs, la valeur d'expertise du patrimoine affiche, après deux années de baisse, une hausse de 7,1 % à périmètre constant, conséquence du renforcement de la présence des investisseurs dans le secteur prime de l'immobilier parisien.

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

Données consolidées (M€)

| | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|--|------------|------------|
| Revenus locatifs | 174,9 | 183,0 |
| Résultat opérationnel hors cessions et var. val. des immeubles | 146,6 | 158,1 |
| Résultat net part du Groupe | 164,6 | (252,2) |
| <i>dont résultat net récurrent part du Groupe</i> | 96,7 | 108,3 |
| Cash flow courant part du Groupe | 104,1 | 110,1 |

| | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Capitaux propres part du Groupe | 1 865 | 1 816 |
| Valeur patrimoine hors droits | 2 960 | 3 094 |
| Valeur patrimoine droits inclus | 3 120 | 3 266 |
| ANR dilué hors droits par action | 40,6 € | 39,6 € |
| ANR dilué droits inclus par action | 44,1 € | 43,3 € |

■ Ces résultats se traduisent donc par :

- Une diminution du résultat net récurrent (pdG) de - 10,7 %
- Une augmentation du résultat net (pdG) de 416,8 M€
- Une évolution de la valeur du patrimoine de + 7,1 % à périmètre constant

■ Le résultat net récurrent par action passe de 2,33 € au 31 décembre 2009 à 2,08 € au 31 décembre 2010 et l'actif net réévalué hors droits par action de 39,6 € à 40,6 € sur la même période.

La SFL, avec un patrimoine exceptionnel de plus de 3,1 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



COMMENTAIRES

Résultats

- Les loyers au 31 décembre 2010 s'élèvent à 174,9 M€ contre 183,0 M€ au 31 décembre 2009, en baisse de 8,1 M€. A périmètre constant, les loyers diminuent de 9,0 M€ soit - 6,5 % du fait notamment de l'indexation des baux négative en 2010 et des renégociations. Les immeubles cédés en 2009 et 2010 et les immeubles en restructuration (Le Gallo et 92 Champs-Élysées) présentent un manque à gagner de 16,0 M€ en 2010. A l'inverse, la Galerie des Champs-Élysées où se situe le nouveau flag ship parisien H&M et l'immeuble du 103 Grenelle génèrent une hausse de loyers en 2010 de 3,7 M€. Enfin, l'indemnité de résiliation anticipée du bail de la tour « Les Miroirs » à La Défense présente un impact de 16,9 M€ en 2010 alors que l'exercice 2009 avait enregistré une indemnité de cette nature de 3,8 M€ sur l'immeuble Washington-Plaza.

- Le résultat opérationnel hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles atteint 146,6 M€ au 31 décembre 2010 contre 158,1 M€ au 31 décembre 2009.

- Les cessions d'immeubles de l'exercice 2010 portent sur l'hôtel Henri IV à Saint Germain en Laye, vendu au premier semestre, et sur les tours « Coface » et « Miroirs – bâtiment C » situées à La Défense, apportées à SIIC de Paris en décembre 2010. Ces cessions ont dégagé une moins-value de 33,9 M€ sur l'exercice par rapport aux dernières valeurs d'expertise comptabilisées, du fait de la cristallisation en cours d'année du départ anticipé du locataire des Miroirs et de l'annonce du départ à terme du locataire Coface.

- L'évaluation au 31 décembre 2010 du Patrimoine de la Société à dire d'expert progresse de 7,1 % à patrimoine constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2009. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 107,0 M€ sur l'exercice 2010 contre une perte de - 385,5 M€ en 2009.

- La prise de participation dans SIIC de Paris a dégagé un profit de 13,3 M€ en 2010 correspondant à l'écart entre la quote-part de situation nette détenue et le coût net de l'acquisition.

- Les charges financières nettes s'élèvent à 47,9 M€ au 31 décembre 2010 contre 40,9 M€ au 31 décembre 2009, en hausse de 7,0 M€ dont 3,6 M€ au titre de l'ajustement de valeur des instruments financiers.

- Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe en normes IFRS s'élève à 164,6 M€ au 31 décembre 2010 contre une perte de 252,2 M€ au 31 décembre 2009. Le résultat net récurrent part du Groupe, établi hors effet des cessions et variation de valeur des immeubles et des instruments financiers et impôts associés qui rendent toute comparaison difficile, atteint 96,7 M€ au 31 décembre 2010 contre 108,3 M€ au 31 décembre 2009.

Activité

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 31 décembre 2010 est de 90 % contre 94 % au 31 décembre 2009, les principaux enjeux de vacance étant concentrés sur les immeubles 103 Grenelle, Washington-Plaza et le 112 Wagram, acquis en VEFA en 2008 et livré en octobre 2010. Au total, ce sont environ 50 000 m² de surfaces qui ont été commercialisées en 2010, dans un marché atone sur les trois premiers trimestres et plus dynamique au quatrième trimestre. En particulier, deux baux prenant effet en janvier 2011 ont été signés en décembre 2010, l'un avec l'European Securities and Markets Authority (ESMA) pour environ 3 100 m² situés au 103 Grenelle et l'autre avec Louis Vuitton Malletier pour environ 2 100 m² situés au Louvre Des Entreprises (LDE).

Société

SFL

Nicolas Reynaud

Tel : 01 42 97 01 65

n.reynaud@fonciere-lyonnaise.com

Communication

INFLUENCES

Contact Presse : Catherine Meddahi

Tel : 01 44 82 67 07

c.meddahi@agence-influences.fr

La SFL, avec un patrimoine exceptionnel de plus de 3,1 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



Les travaux immobilisés réalisés en 2010 s'élèvent à 56 M€ et concernent notamment les opérations de restructuration de l'hôtel Mandarin Oriental au 247 rue Saint-Honoré, du 92 Champs-Élysées et de la Galerie des Champs-Élysées. Par ailleurs, le permis de construire concernant la restructuration aux meilleures normes de l'immeuble du quai Le Gallo à Boulogne a été déposé fin 2010 et devrait être délivré en début d'année 2011.

Au cours de l'année 2010, SFL n'a pas fait d'acquisition directe d'immeuble mais a pris une participation minoritaire significative au capital de SIIC de Paris. Cette acquisition s'est faite par voie d'apport de deux immeubles non stratégiques situés à La Défense (tour Coface et tour Miroirs bâtiment C) rémunéré en actions nouvelles de SIIC de Paris dont une partie a été cédée immédiatement à Realia pour 50 M€. A l'issue de ces opérations, SFL détient 29,99 % environ du capital de SIIC de Paris et Realia environ 59,73 %.

Financement

En 2010, SFL a mis en place une nouvelle ligne de crédit revolving corporate de 350 M€ d'une maturité de 5 ans in fine, la maturité moyenne de la dette au 31 décembre 2010 étant portée à 3,4 ans contre 3,2 ans au 31 décembre 2009.

Actif Net Réévalué et financement

Le patrimoine de SFL est évalué à 2 960 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2010, en baisse de 4,3 % par rapport au 31 décembre 2009 (3 094 M€) et à 3 120 M€ en valeur de remplacement droits inclus. A patrimoine constant, la valeur du patrimoine augmente de 7,1 % en 2010.

Le patrimoine de SFL est constitué de 74 % de bureaux de grande qualité implantés principalement dans le Quartier Central des Affaires de Paris et de 25 % de commerces situés sur les meilleures artères de la Capitale. 94 % de ce patrimoine est ainsi concentré dans le cœur de Paris.

Le rendement locatif moyen du patrimoine s'élève à 5,8 % au 31 décembre 2010 contre 6,3 % au 31 décembre 2009.

L'endettement net de la Société atteint 1 202 M€ au 31 décembre 2010 contre 1 117 M€ au 31 décembre 2009, soit 35,6 % de la valeur du patrimoine augmentée de la valeur de la participation dans SIIC de Paris.

L'Actif Net Réévalué de la Société, après dilution, s'élève au 31 décembre 2010 à 44,1 € par action en valeur de reconstitution droits inclus, en hausse de 1,7 % par rapport au 31 décembre 2009 (43,3 €) et à 40,6 € par action en valeur de liquidation hors droits.

Dividende

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale un dividende de € 2,10 par action, soit un solde à distribuer de € 1,40 par action compte tenu de l'acompte versé en décembre 2010.

Perspective

Dans un marché immobilier qui semble retrouver une bonne dynamique, le choix des investisseurs et des entreprises clientes toujours plus orienté vers les produits de qualité conforte le positionnement de SFL comme acteur de référence de l'immobilier tertiaire parisien prime.

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

Société

SFL

Nicolas Reynaud

Tel : 01 42 97 01 65

n.reynaud@fonciere-lyonnaise.com

Communication

INFLUENCES

Contact Presse : Catherine Meddahi

Tel : 01 44 82 67 07

c.meddahi@agence-influences.fr

La SFL, avec un patrimoine exceptionnel de plus de 3,1 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 (SIC) en 2003.

MARCHÉ DE COTATION :

Euronext Paris Compartiment

A – Euronext Paris ISIN

FR0000033409 – Bloomberg :

FLY FP – Reuters : FLYP PA

