

SFL : RESULTATS ANNUELS 2009

Loyers : + 0,8 % à 183 M€
Résultat net récurrent part du Groupe : + 11,9 % à 108,3 M€
Résultat net part du Groupe : - 252,2 M€ (vs - 393,0 M€)
Cash flow courant part du Groupe: + 10,1 % à 110,1 M€
Valeur du patrimoine : - 11 % à 3 094 M€ hors droits
ANR (droits inclus) par action : - 15,5 % à 43,3 €
Dividende : 2,10 € par action

Paris, le 12 février 2010 - Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 12 février 2010 sous la présidence de Monsieur Yves Mansion, a arrêté les comptes au 31 décembre 2009.

Ces comptes présentent une nouvelle progression des agrégats opérationnels grâce à la bonne tenue des loyers et à la réduction des charges d'exploitation et des frais financiers. La valeur d'expertise du patrimoine qui est restée stable au deuxième semestre 2009 présente une baisse de - 7,8 % à périmètre constant sur l'année entière qui se traduit par une perte nette significative sur l'exercice.

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

Données consolidées (M€)

	31/12/2009	31/12/2008
Revenus locatifs	183,0	181,5
Résultat opérationnel hors cessions et var. valeur des immeubles	158,1	152,3
Résultat net part du Groupe:	(252,2)	(393,0)
<i>dont résultat net récurrent part du Groupe</i>	108,3	96,8
Cash flow courant part du Groupe	110,1	100,0

	31/12/2009	31/12/2008
Capitaux propres part du Groupe	1 816	2 161
Valeur patrimoine hors droits	3 094	3 477
Valeur patrimoine droits inclus	3 266	3 672
ANR dilué hors droits par action	39,6 €	47,1 €
ANR dilué droits inclus par action	43,3 €	51,3 €

Résultats

- Les loyers au 31 décembre 2009 s'élèvent à 183,0 M€ contre 181,5 M€ au 31 décembre 2008, en progression de 1,5 M€. A périmètre constant, les loyers progressent de 5,0 M€ soit 2,9 % du fait notamment de l'indexation encore positive en 2009 alors que l'évolution négative des derniers indices parus se répercutera sur l'exercice 2010. Par ailleurs, les immeubles cédés génèrent une baisse de loyers de 3,7 M€ sur cette même période.

- Le résultat opérationnel hors impact des cessions et de la valorisation du patrimoine atteint 158,1 au 31 décembre 2009, en progression de 5,8 M€ soit 3,8 % par rapport au 31 décembre 2008 où il atteignait 152,3 M€ du fait notamment de la progression des loyers (cf supra) et de la réduction des frais généraux de 2,5 M€ en 2009.

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 près de 3,3 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 charges financières nettes s'élèvent à 40,9 M€ au 31 décembre 2009 contre 53,1 M€ au 31 décembre 2008, présentant une baisse de 12,2 M€ principalement due à la baisse des taux d'intérêts de référence sur la période.

- Les cessions d'immeubles de l'exercice 2009 ont dégagé une moins-value de 14,0 M€ sur l'exercice par rapport à leur valeur d'expertise au 31 décembre 2008, représentant une décote moyenne de 9,3 %.

- L'évaluation au 31 décembre 2009 du Patrimoine de la Société à dire d'expert baisse de 7,8 % à patrimoine constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2008. Il est à remarquer que cette baisse a été constatée sur le premier semestre 2009, tandis que la valorisation du patrimoine est restée stable sur le second semestre. Le résultat 2009 enregistre une perte liée à la variation de valeur de 385,5 M€, moins forte qu'en 2008 où la perte avait atteint 546,5 M€ (dépréciation comprise).

- Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe en normes IFRS affiche une diminution de perte nette à 252,2 M€ au 31 décembre 2009 contre une perte de 393,0 M€ au 31 décembre 2008. Le résultat net récurrent part du Groupe, établi hors effets des cessions et variation de valeur des immeubles et des instruments financiers et impôt associé qui rendent toute comparaison difficile, atteint 108,3 M€ au 31 décembre 2009 contre 96,8 M€ au 31 décembre 2008 en progression de 11,9 %.

- Le cash flow courant part du Groupe s'élève à 110,1 M€ au 31 décembre 2009 contre 100,0 M€ au 31 décembre 2008, en progression de 10,1 %. Rapporté au nombre moyen d'actions, celui-ci représente 2,37 € par action en 2009 contre 2,15 € par action en 2008.

Activité

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 31 décembre 2009 est de 93,9 % contre 98,3 % au 31 décembre 2008. Cette dégradation provient notamment de la livraison en mars 2009 de l'immeuble entièrement restructuré du 103 rue de Grenelle qui, dans un marché locatif atone, n'a été que très partiellement loué à ce jour. SFL a pu néanmoins commercialiser en 2009 environ 12 000 m² de bureaux et commerces dans de bonnes conditions, notamment dans l'immeuble du Louvre.

Dans un marché de l'investissement dont les volumes sont restés à un niveau très faible, cinq immeubles ont été cédés en 2009 pour un total de 117 M€ à un niveau de rendement moyen de 6,3 %. Par ailleurs, SFL s'est désengagée du projet de développement de l'immeuble T8 sur Paris Rive Gauche.

Les travaux immobilisés réalisés en 2009 s'élèvent à 96,6 M€. En particulier, les opérations de restructuration de l'hôtel Mandarin Oriental au 247 rue Saint-Honoré et de la Galerie des Champs-Élysées qui constituent les principaux chantiers actuels de SFL se poursuivent dans des conditions satisfaisantes. Par ailleurs, les autorisations administratives nécessaires à la restructuration de l'immeuble du 92 Champs-Élysées sont aujourd'hui obtenues, permettant d'envisager le démarrage prochain du chantier. Enfin, l'immeuble du quai Le Gallo à Boulogne entre dans le périmètre des immeubles à restructurer suite au départ de son locataire principal.

La SFL, avec un patrimoine exceptionnel de près de 3,3 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



Financement

En 2009, SFL a mis en place une nouvelle ligne de crédit corporate de 300 M€ d'une maturité de 5 ans *in fine* ainsi qu'une ligne de financement hypothécaire sans recours de 172 M€ à 3 ans pour sa filiale Parholding détenu à parité avec Prédica.

Par ailleurs, dans un contexte de taux historiquement bas, SFL a mis en place des nouveaux contrats de swap de taux pour un nominal de 350 M€.

Actif Net Réévalué

Le patrimoine de SFL est évalué à 3 094 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2009, en baisse de 11,0 % par rapport au 31 décembre 2008 (3 477 M€) et à 3 266 M€ en valeur de remplacement droits inclus. A patrimoine constant, la valeur du patrimoine baisse de 7,8 % en 2009.

La composition du patrimoine reste stable avec 79 % de bureaux de grande qualité implantés principalement dans le Quartier Central des Affaires de Paris et 20 % de commerces situés sur les meilleures artères de la capitale.

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

L'endettement net de la Société s'élève à 1 117 M€ au 31 décembre 2009 contre 1 159 M€ au 31 décembre 2008, soit 34,2 % de la valeur du patrimoine. Le coût moyen de la dette au 31 décembre 2009 est de 4,6 % et sa maturité de 3,2 ans.

L'Actif Net Réévalué de la Société, après dilution, s'élève au 31 décembre 2009 à 43,3 € par action en valeur de reconstitution droits inclus, en baisse de 15,5 % par rapport au 31 décembre 2008 (51,3 €) et à 39,6 € par action en valeur de liquidation hors droits.

Dividende

Compte tenu d'un cash flow courant part du Groupe de 2,37 € par action en 2009, le Conseil d'Administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale, un dividende de 2,10 € par action.

Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration, à la fin de sa réunion, a accepté la démission d'Yves Defline de son mandat d'administrateur et a décidé de coopter M. Aref Lahham, gérant d'Orion Capital, pour le remplacer. Le Conseil a aussi décidé de proposer à M. Yves Defline de continuer à participer à ses travaux en qualité de censeur.

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

La SFL, avec un patrimoine exceptionnel de près de 3,3 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

