

## SFL - Résultats Annuels 2013

Paris, le 12 février 2014

**Revenus locatifs : 149,3 M€ (+ 3,9% à périmètre constant)**  
**Résultat net part du Groupe : 147,3 M€**  
**Valeur patrimoine HD : 3 874 M€ (+ 7,9% à périmètre constant)**  
**ANNR EPRA : 46,7 € / action (+ 3,1 %)**

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 12 février 2014 sous la présidence de Monsieur Juan-José Brugera, a arrêté les comptes au 31 décembre 2013.

Ces comptes présentés par Monsieur Bertrand Julien-Laferrrière, Directeur Général, intègrent, à périmètre constant, une nouvelle hausse des loyers (+ 3,9 %) et une progression sensible des valeurs d'expertise (+ 7,9 %).

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

### Données consolidées (M€)

	31/12/2013	31/12/2012
Revenus locatifs	149,3	150,2
Résultat opérationnel hors cessions et var. val. des immeubles	119,8	122,5
Résultat net part du Groupe	147,3	283,2
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	58,7	69,5

	31/12/2013	31/12/2012
Capitaux propres part du Groupe	2 215	2 137
Valeur patrimoine consolidé hors droits	3 874	3 882
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	4 071	4 072
ANNR EPRA	2 172	2 108
ANNR EPRA par action	46,7 €	45,3 €



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](http://www.fonciere-lyonnaise.com)

## Résultats

- Les revenus locatifs s'élèvent à 149,3 M€ au 31 décembre 2013 contre 150,2 M€ au 31 décembre 2012 :

- A périmètre constant, les loyers augmentent de 4,6 M€ (+ 3,9 %) du fait des locations intervenues en 2012 et 2013 et de l'indexation des baux.
- Les loyers des immeubles en développement sur la période considérée baissent de 8,5 M€, du fait, principalement, de la restructuration de l'immeuble **#Cloud** (îlot Richelieu), partiellement compensée par la livraison de **Ozone** en fin d'année 2012.
- Les variations de périmètre dégagent une hausse des loyers de 3,0 M€ provenant, d'une part, de l'intégration globale de Parholding (filiale commune avec Predica de Crédit Agricole Assurances) au 31 décembre 2012 (+13,0 M€) et, d'autre part, de la vente du **Mandarin Oriental** en février 2013 (-10,0 M€).

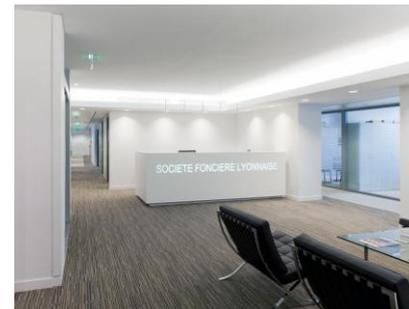
- Le résultat opérationnel, hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles, atteint 119,8 M€ au 31 décembre 2013 contre 122,5 M€ au 31 décembre 2012.

- L'évaluation au 31 décembre 2013 du patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 7,9 % à périmètre constant en un an, la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 145,3 M€ en 2013 (contre 236,3 M€ en 2012).

- 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 2013, dont 11,5 M€ contribuant au résultat net récurrent EPRA, contre respectivement 21,0 M€ et 13,2 M€ au 31 décembre 2012.

- Les charges financières nettes s'élèvent à 70,6 M€ au 31 décembre 2013 contre 72,2 M€ au 31 décembre 2012. Les impacts de variation de valeur et de recyclage des produits dérivés sur 2013 génèrent une charge de 18,2 M€ en 2013 (contre 16,0 M€ en 2012). Les charges financières récurrentes diminuent de 2,9 M€ au 31 décembre 2013, sous l'effet, principalement, de la baisse du taux moyen d'endettement.

- Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net consolidé part du Groupe s'élève à 147,3 M€ au 31 décembre 2013 contre 283,2 M€ au 31 décembre 2012. 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 58,7 M€ au 31 décembre 2013 contre 69,5 M€ au 31 décembre 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](http://www.fonciere-lyonnaise.com)

## Activité

### Activité locative :

En dépit d'un marché locatif en forte baisse en volume (- 25%) et très sélectif, SFL a commercialisé avec succès près de 40 000 m<sup>2</sup> de surfaces en 2013, dont notamment :

- **Edouard VII** (7 000 m<sup>2</sup>) avec le bail Klépierre
- **Louvre/ Saint Honoré** avec l'installation du Siège parisien d'Hugo Boss (2 500 m<sup>2</sup>) et le bail Ariba (1 600 m<sup>2</sup>)
- **6 Hanovre** entièrement loué à Pretty Simple après rénovation
- **Rives de Seine** (22 700 m<sup>2</sup>) avec la signature d'un nouveau bail Natixis

Le loyer facial moyen de bureau des nouvelles commercialisations 2013 ressort à 613 € / m<sup>2</sup> et l'économique à 523 € / m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation physique des immeubles en exploitation au 31 décembre 2013 baisse significativement à 82,0 % contre 95,3 % au 31 décembre 2012. Cette hausse de la vacance provient essentiellement de la livraison fin 2013, après restructuration complète, de l'immeuble **In/Out** à Boulogne.

Corrigé de l'impact d'**In/Out**, le taux d'occupation serait de 93,5% et de 96,6 % en y ajoutant les baux signés au 31 décembre 2013 qui ne prendront effet qu'en 2014.

### Activité de développement :

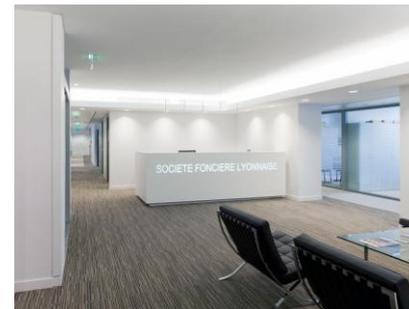
Au cours de l'année 2013 les immeubles en développement ont représenté environ 90 000 m<sup>2</sup> de surfaces soit près de 25% du patrimoine de SFL. Gage de création de valeur pour le futur, 122 M€ de travaux ont été investis en 2013. En particulier, l'immeuble **In/Out** à Boulogne qui a été livré en octobre 2013, les travaux de gros œuvres du projet **#Cloud**, rue de Richelieu, qui sera livré au second semestre 2015 et la refonte complète des espaces communs d'accueil du **Washington Plaza** représentent les principaux postes d'investissement de l'exercice.

Suite à la livraison de **In/Out**, le pipeline de développement a diminué au 31 décembre 2013 et représente environ 50 000 m<sup>2</sup> (dont 33 000 m<sup>2</sup> sur le projet **#Cloud**). Ces restructurations, récemment livrées ou en cours de travaux, constituent un important potentiel de revenus locatifs complémentaires pour SFL de l'ordre de 50 M€.

### Activité patrimoniale :

Conformément aux termes de la promesse de vente signée en novembre 2012, SFL a vendu en février 2013 l'immeuble du **Mandarin Oriental** au prix net vendeur de 290 M€. Ce prix représente une plus-value de l'ordre de 30 % sur le prix de revient de l'opération et une prime de 15% sur la valeur d'expertise au 30 juin 2012, dernière valeur avant l'annonce de la transaction.

Au cours de l'année 2013, SFL n'a pas fait d'acquisition d'immeuble.



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](http://www.fonciere-lyonnaise.com)

## Financement

SFL a mis en place en juillet 2013 un crédit revolving syndiqué de 400 M€ d'une durée de cinq ans *in fine* en remplacement d'un crédit de 300 M€ échéance octobre 2014, augmentant ainsi sa liquidité disponible tout en allongeant la maturité moyenne de sa dette et en réduisant sa marge de financement.

L'endettement net consolidé de la Société atteint 1 457 M€ au 31 décembre 2013 contre 1 547 M€ au 31 décembre 2012, ce qui représente 33,3 % de la valeur du patrimoine augmentée de la participation dans SIIC de Paris. A cette même date, SFL bénéficie de 700 M€ de lignes de crédit non utilisées. Au 31 décembre 2013, le coût moyen de la dette après couverture a baissé à 3,3 % (contre 3,6 % un an plus tôt) et la maturité moyenne est de 3,4 années.

## Actif Net Réévalué

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 3 874 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2013, quasiment stable par rapport au 31 décembre 2012 (3 882 M€), la baisse due à la vente du **Mandarin Oriental** ayant été compensée par la hausse de valeur du patrimoine. A périmètre constant, la valeur du patrimoine a augmenté de 7,9 % en 2013, les taux de rendement de marché sur les actifs prime s'étant légèrement resserrés sur cette période.

Le patrimoine est composé de 18 immeubles de grande qualité, principalement de bureaux, implantés dans le cœur de Paris (92 %) et dans les meilleurs emplacements du Croissant Ouest parisien (8 %).

Le rendement locatif moyen du patrimoine s'élève à 5,1 % au 31 décembre 2013 contre 5,3 % au 31 décembre 2012.

L'Actif triple Net Réévalué de la Société (EPRA), s'élève au 31 décembre 2013 à 2 172 M€, soit 46,7 € par action contre 45,3 € par action au 31 décembre 2012, en progression de 3,1 %.

## Dividende

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale qui se tiendra le 24 avril 2014 un dividende de 2,10 € par action, soit un solde à distribuer de 1,40 € par action compte tenu de l'acompte de 0,70 € versé en octobre 2013.

Plus d'information sur [www.fonciere-lyonnaise.com](http://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](http://www.fonciere-lyonnaise.com)