

SFL - NOUVELLE PROGRESSION DES RESULTATS OPERATIONNELS EN 2007 ET NOUVELLE AUGMENTATION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE

Loyers + 5,5 % à 170,4 M€
Résultat opérationnel + 9,3 % à 147,3 M€
Cash flow courant + 15,8 % à 2,13 € / action
Valeur du patrimoine +17,7 % à 3 909 M€ HD

Paris, le 14 février 2008 - Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 14 février 2008 sous la présidence de Monsieur Mariano Miguel, a arrêté les comptes au 31 décembre 2007 présentés par Monsieur Yves Mansion, Administrateur-Directeur Général.

Ces comptes présentent une nouvelle progression des loyers, du résultat opérationnel et du cash flow courant et un accroissement de la valeur de son patrimoine et de son Actif Net Réévalué.

Données consolidées (M€)

	31/12/07	31/12/06
Revenus locatifs	170,4	161,5
Résultat opérationnel hors variation valeur	147,3	134,8
Résultat net part du Groupe	416,5	606,6
Cash flow courant part du Groupe	97,2	79,2

	31/12/07	31/12/06
Valeur patrimoine hors droits	3 909	3 320
Valeur patrimoine droits inclus	4 132	3 511
ANR dilué hors droits par action	58,8 €	53,0 €
ANR dilué droits inclus par action	63,6 €	57,4 €

Résultats

- Les loyers au 31 décembre 2007 s'élèvent à 170,4 M€ contre 161,5 M€ au 31 décembre 2006, en progression de 5,5 %. A périmètre constant, les loyers progressent de 3,6 %.

- Le résultat opérationnel hors variation de valeur est de 147,3 M€ au 31 décembre 2007, en progression de 9,3 % par rapport au 31 décembre 2006 où il atteignait 134,8 M€.

La SFL, avec un patrimoine exceptionnel de plus de 3,9 milliards d'euros hors droits 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 immeubles de placement voient leur valeur à dire d'expert progresser de 365,1 M€ au cours de l'exercice 2007 (+ 12 % à périmètre constant). La variation de valeur au cours de l'exercice 2006 s'élevait à 533,8 M€.

- Les cessions de l'exercice 2007 ont dégagé un résultat de 3,3 M€ contre 49,5 M€ en 2006 où elles avaient été beaucoup plus significatives.

- Compte tenu de ces éléments, le résultat net part du Groupe atteint 416,5 M€ au 31 décembre 2007, en diminution par rapport au 31 décembre 2006 du fait de la moins forte progression de valeur du Patrimoine en 2007 qu'en 2006, les agrégats opérationnels du Groupe étant eux en progression.

- Le cash flow part du Groupe (hors cessions) s'élève à 97,2 M€ au 31 décembre 2007 contre 79,2 M€ au 31 décembre 2006, en progression de 22,8 % principalement sous l'effet de la hausse des loyers et de la baisse des impacts des franchises de loyers. Rapporté au nombre moyen d'actions, le cash flow progresse de 15,8 % en 2007 à 2,13 € par action contre 1,84 € par action en 2006.

Activité

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 31 décembre 2007 reste très élevé à 98,9 %, la Société ayant notamment loué au cours de l'année l'immeuble entièrement restructuré de 12 000 m² de bureaux du 104/110 boulevard Haussmann ainsi que les immeubles rénovés de l'avenue Velasquez et de la rue Alfred de Vigny.

Les acquisitions de l'année portent sur deux immeubles. Prédica a apporté à SFL pour 198,7 M€ rémunérés en actions nouvelles sa participation de 50% dans la SCI Paul Cézanne, ce qui permet à SFL de détenir 100 % de l'immeuble Cézanne Saint-Honoré. Par ailleurs, SFL a racheté à Teachers dans le cadre d'une opération d'échange, pour une valeur de 75 M€, 75% de l'immeuble du 96 avenue d'Iéna dont elle détenait déjà 25 %.

SFL a également signé en octobre 2007 avec la SEMAPA (Ville de Paris) le protocole portant sur l'acquisition des droits à construire de l'ensemble T8 de 35 000 m² environ de bureaux, commerces et logements. Cet immeuble à construire sur une dalle à livrer par la SEMAPA qui couvrira les voies de la gare d'Austerlitz dans le quartier de Paris Rive Gauche devrait être livré fin 2012.

Les cessions de l'exercice ont porté sur la vente à Teachers, dans le cadre de l'échange déjà mentionné, de participations minoritaires dans la tour Areva à La Défense pour une valeur de 72,4 M€ et sur la cession de l'immeuble du 46 avenue Kléber détenu à parité avec le groupe IDF pour une valeur d'immeuble de 20,7 M€ pour SFL.

Les opérations de restructurations en cours au 31 décembre 2007 concernent quatre immeubles pour un total de l'ordre de 47 000 m² auxquels viendront s'ajouter au cours du premier trimestre 2008 la restructuration de 12 000 m² de bureaux venant d'être libérés dans l'immeuble du Centre d'Affaires Le Louvre. Ces opérations représentent un potentiel de croissance des loyers de l'ordre de 40 M€ à venir sur la période 2008 – 2010.

La SFL, avec un patrimoine exceptionnel de plus de 3,9 milliards d'euros hors droits 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



Actif Net Réévalué et financement

Le patrimoine de SFL est évalué à 3 909 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2007, en hausse de 17,7 % par rapport au 31 décembre 2006 (3 320 M€) et à 4 132 M€ en valeur de remplacement droits inclus. La progression à périmètre constant de la valeur du patrimoine est de 12 % en 2007.

La composition du patrimoine reste concentrée sur les bureaux de grande qualité implantés dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris.

En matière de financement, SFL a procédé comme prévu en début d'année au remboursement anticipé de l'emprunt privé US de 125 M\$ et a mis en place trois nouvelles lignes de crédit corporate pour un montant global de 250 M€ sur des durées de 5 et 7 ans avec un spread de l'ordre de 50 bp.

L'endettement net de la Société s'élève à 1 043 M€ au 31 décembre 2007, soit 25,2 % de la valeur du patrimoine, avec un coût moyen au 31 décembre 2007 de 5,3 %.

Sur ces bases et après dilution complète, l'Actif Net Réévalué droits inclus s'élève à 63,6 € par action en hausse de 10,7 % par rapport au 31 décembre 2006 (57,4 €). L'ANR hors droits est de 58,8 € par action contre 53,0 € au 31 décembre 2006.

Gouvernance

A la suite de la décision du Conseil du 5 février d'ouvrir une data-room au bénéfice de Investment Corporation of Dubaï (ICD), le Conseil a décidé ce jour la création d'un Comité des Administrateurs Indépendants constitué de Messieurs Tony Wyand, Jean Arvis, Jacques Calvet et Yves Defline.

Ce comité temporaire a pour mission de donner son avis au Conseil d'Administration sur les opérations susceptibles d'intervenir dans le cadre du changement de contrôle éventuel de la Société.

La SFL, avec un patrimoine exceptionnel de plus de 3,9 milliards d'euros hors droits 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 (SIIIC) en 2003.

MARCHÉ DE COTATION :

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

