

## SFL - Résultats Annuels 2014

Paris, le 11 février 2015

**Revenus locatifs : 151,5 M€ (+ 4,3 % à périmètre constant)**

**Résultat net part du Groupe : 197,7 M€**

**ANNR EPRA : 49,4 € / action (+ 5,7 %)**

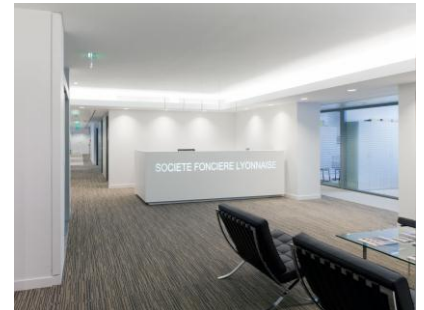
Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 11 février 2015 sous la présidence de Monsieur Juan-José Brugera, a arrêté les comptes au 31 décembre 2014 qui intègrent une nouvelle hausse des loyers à périmètre constant (+ 4,3 %) et une progression sensible des valeurs d'expertise (+ 9,5 % à périmètre constant).

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

### Données consolidées (M€)

|  | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|--|------------|------------|
| Revenus locatifs   | 151,5      | 149,3      |
| Résultat opérationnel hors cessions et var. val. des immeubles | 121,5      | 119,8      |
| Résultat net part du Groupe                                    | 197,7      | 147,3      |
| Résultat net récurrent part du Groupe EPRA                     | 52,5       | 58,7       |

|   | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|------------|------------|
| Capitaux propres part du Groupe           | 2 325      | 2 215      |
| Valeur patrimoine consolidé hors droits   | 4 466      | 3 874      |
| Valeur patrimoine consolidé droits inclus | 4 703      | 4 071      |
| ANNR EPRA                                 | 2 297      | 2 172      |
| ANNR EPRA par action                      | 49,4 €     | 46,7 €     |



### A PROPOS DE SFL :

Leader sur le segment prime de l'immobilier tertiaire parisien, la Société Foncière Lyonnaise se distingue par la qualité de son patrimoine évalué à 4,5 milliards d'euros, avec des immeubles concentrés dans le Quartier Central des Affaires de Paris (Louvre Saint-Honoré, Edouard VII, Washington Plaza...) et par la qualité de son portefeuille de clients, constitué de sociétés prestigieuses opérant dans le secteur du conseil, des médias, du digital, du luxe, de la finance et de l'assurance.

### 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 151,5 M€ au 31 décembre 2014 contre 149,3 M€ au 31 décembre 2013 :

- A périmètre constant, les loyers augmentent de 5,8 M€ (+ 4,3 %) du fait des commercialisations intervenues en 2013 et 2014.

- Les actifs en développement sur les périodes comparées présentent une baisse de revenus de 4,5 M€.

- Les variations de périmètre dégagent une baisse des loyers de 0,5 M€ provenant, d'une part, de la vente du **Mandarin Oriental** en février 2013 (-1,2 M€), et, d'autre part, de l'entrée dans le patrimoine de l'immeuble Condorcet acquis le 4 décembre 2014 (+ 0,7 M€).

- SFL a par ailleurs perçu en 2014 une indemnité de 1,5 M€ suite au départ anticipé d'un locataire.

- Le résultat opérationnel, hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles, atteint 121,5 M€ au 31 décembre 2014 contre 119,8 M€ au 31 décembre 2013.

- L'évaluation au 31 décembre 2014 du patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 9,5 % à périmètre constant en un an, la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 227,5 M€ en 2014 (contre 145,3 M€ en 2013).

- Le résultat dans les entreprises associées provenant de la participation dans SIIC de Paris jusqu'à sa cession en juillet 2014, s'élève à -2,2 M€ au 31 décembre 2014, dont un profit de 4,3 M€ contribuant au résultat net récurrent EPRA, contre respectivement 21,0 M€ et 11,5 M€ au 31 décembre 2013. La cession de cette participation, au prix de 304,9 M€, génère par ailleurs une plus-value de 8,5 M€.

- Les charges financières nettes s'élèvent à 87,0 M€ au 31 décembre 2014 contre 70,6 M€ au 31 décembre 2013. Les impacts de variation de valeur et de recyclage des produits dérivés sur l'exercice, ainsi que le rachat en décembre 2014 d'obligations pour un montant nominal de 300 M€, génèrent une charge de 32,0 M€ en 2014 (contre 18,2 M€ en 2013). Les charges financières récurrentes augmentent de 1,5 M€ au 31 décembre 2014.

- Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net consolidé part du Groupe s'élève à 197,7 M€ au 31 décembre 2014 contre 147,3 M€ au 31 décembre 2013. 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 52,5 M€ au 31 décembre 2014 contre 58,7 M€ au 31 décembre 2013.



### A PROPOS DE SFL :

Leader sur le segment prime de l'immobilier tertiaire parisien, la Société Foncière Lyonnaise se distingue par la qualité de son patrimoine évalué à 4,5 milliards d'euros, avec des immeubles concentrés dans le Quartier Central des Affaires de Paris (Louvre Saint-Honoré, Edouard VII, Washington Plaza...) et par la qualité de son portefeuille de clients, constitué de sociétés prestigieuses opérant dans le secteur du conseil, des médias, du digital, du luxe, de la finance et de l'assurance.

### 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 :

Dans un marché locatif toujours difficile et sélectif mais dont les volumes ont progressé de 13% par rapport à 2013, SFL a commercialisé avec succès plus de 31 000 m<sup>2</sup> de surfaces en 2014, dont notamment :

- **Louvre Saint-Honoré** avec 7 500 m<sup>2</sup> de bureaux loués à Fast Retailing,
- **Edouard VII** avec 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux loués, dont le renouvellement du bail Ashurst (4 300 m<sup>2</sup>),
- **90 Champs-Élysées** avec la pré-commercialisation de 5 700 m<sup>2</sup> à une grande société internationale de conseil,
- **Cézanne Saint-Honoré** avec 3 800 m<sup>2</sup> loués à Apax Partners Midmarket (1 900 m<sup>2</sup>) et à un établissement financier international (1 900 m<sup>2</sup>).

Le loyer facial moyen de bureau des commercialisations 2014 ressort à 649 € / m<sup>2</sup> et l'économique à 558 € / m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 31 décembre 2014 atteint 87,1 % contre 82,0 % au 31 décembre 2013. L'immeuble **In/Out** à Boulogne, toujours en cours de commercialisation, représente 10,6% de vacance du patrimoine.

### Activité de développement :

Au cours de l'année 2014 les immeubles en développement ont représenté environ 50 000 m<sup>2</sup> de surfaces, dont notamment :

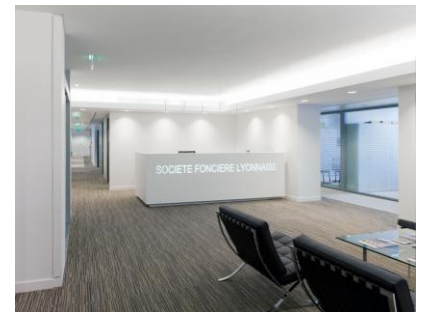
- le projet **#Cloud.paris** (33 000 m<sup>2</sup> de bureaux), rue de Richelieu, dont les travaux se sont poursuivis et qui sera livré au quatrième trimestre 2015,
- la refonte complète des espaces communs d'accueil du **Washington Plaza** initiée en 2013, et dont la livraison est intervenue fin 2014,
- la rénovation complète de l'hôtel Indigo (57 clés) dans l'ensemble **Edouard VII**, qui a été inauguré en octobre 2014,
- la rénovation du **90 Champs-Élysées**, qui sera livré en avril 2015.

Au total, le montant des investissements réalisés en 2014 s'élève à 118 M€.

### Activité patrimoniale :

SFL a vendu à Eurosic, le 23 juillet 2014, la totalité de sa participation de 29,63 % au capital de SIIC de Paris, pour un prix de 304,9 M€, dégageant une plus-value de 8,5 M€ dans les comptes consolidés.

Le 4 décembre 2014, SFL a acquis un immeuble de bureaux de 25 000 m<sup>2</sup> environ, situé rue Condorcet dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Cet actif, qui représente un investissement de 230 M€, est intégralement loué par GrDF, occupant historique de l'immeuble, pour une période ferme expirant en 2024.



### A PROPOS DE SFL :

Leader sur le segment prime de l'immobilier tertiaire parisien, la Société Foncière Lyonnaise se distingue par la qualité de son patrimoine évalué à 4,5 milliards d'euros, avec des immeubles concentrés dans le Quartier Central des Affaires de Paris (Louvre Saint-Honoré, Edouard VII, Washington Plaza...) et par la qualité de son portefeuille de clients, constitué de sociétés prestigieuses opérant dans le secteur du conseil, des médias, du digital, du luxe, de la finance et de l'assurance.

### 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 émis le 26 novembre 2014 un nouvel emprunt obligataire, de 500 M€ à 7 ans assorti d'un coupon de 1,875 %. Parallèlement, SFL a procédé au rachat d'obligations pour un montant nominal de 300 M€ sur deux souches obligataires à échéance mai 2016 et novembre 2017.

En 2014, SFL a également mis en place deux lignes de crédit revolving de 150 M€ sur 5 ans, en remplacement de lignes arrivées à maturité ou proche de l'être.

L'endettement net consolidé de la Société atteint 1 572 M€ au 31 décembre 2014 contre 1 457 M€ au 31 décembre 2013, ce qui représente 33,4 % de la valeur du patrimoine. A cette même date, SFL bénéficie de 600 M€ de lignes de crédit non utilisées. Au 31 décembre 2014, le coût moyen de la dette après couverture a baissé à 2,9 % (contre 3,3 % un an plus tôt) et la maturité moyenne a augmenté à 4,0 années (contre 3,4).

## Actif Net Réévalué

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 4 466 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2014, en progression de 15,3 % sur un an (3 874 M€ au 31 décembre 2013), compte tenu notamment de l'acquisition de l'immeuble Condorcet. A périmètre constant, la valeur du patrimoine a augmenté de 9,5 % en 2014, les taux de rendement de marché sur les actifs prime s'étant à nouveau resserrés sur cette période.

Le patrimoine est composé de 19 immeubles de grande qualité, principalement de bureaux, implantés dans le cœur de Paris (93 %) et dans les meilleurs emplacements du Croissant Ouest parisien (7 %).

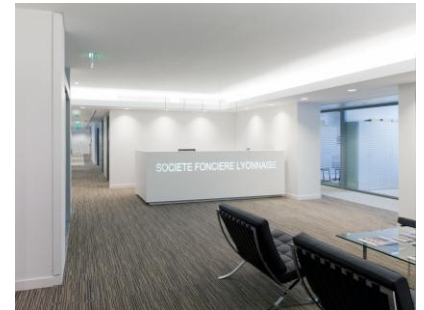
Le rendement locatif moyen du patrimoine s'élève à 4,8 % au 31 décembre 2014 contre 5,1 % au 31 décembre 2013.

L'Actif triple Net Réévalué de la Société (EPRA), s'élève au 31 décembre 2014 à 2 297 M€, soit 49,4 € par action contre 46,7 € par action au 31 décembre 2013, en progression de 5,7 %.

## Dividende

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale qui se tiendra le 22 avril 2015 un dividende de 1,40 € par action.

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



### A PROPOS DE SFL :

Leader sur le segment prime de l'immobilier tertiaire parisien, la Société Foncière Lyonnaise se distingue par la qualité de son patrimoine évalué à 4,5 milliards d'euros, avec des immeubles concentrés dans le Quartier Central des Affaires de Paris (Louvre Saint-Honoré, Edouard VII, Washington Plaza...) et par la qualité de son portefeuille de clients, constitué de sociétés prestigieuses opérant dans le secteur du conseil, des médias, du digital, du luxe, de la finance et de l'assurance.

### 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)