

## SFL : RESULTATS ANNUELS 2011

**Paris, le 16 février 2012** - Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 16 février 2012 sous la présidence de Monsieur Juan-José Brugera, a arrêté les comptes au 31 décembre 2011.

Ces comptes présentés par Monsieur Bertrand Julien-Laferrière, Directeur Général, affichent une baisse des revenus locatifs due principalement aux immeubles apportés fin 2010 à SIIC de Paris, une hausse des loyers à périmètre constant, une progression des valeurs d'expertise du patrimoine et une augmentation du résultat net qui intègre la contribution de la participation de SFL dans SIIC de Paris.

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

### Données consolidées (M€)

	2011	2010
Revenus locatifs	151,6	174,9
Résultat opérationnel hors cessions et var. val. des immeubles	125,4	146,6
Résultat net part du Groupe	180,9	164,6
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	81,2	96,7

	31/12/2011	31/12/2010
Capitaux propres part du Groupe	1 948	1 865
Valeur patrimoine hors droits	3 086	2 960
Valeur patrimoine droits inclus	3 241	3 120
ANNR EPRA	1 993	1 890
ANNR EPRA par action	42,8 €	40,6 €

### Résultats

- Les revenus locatifs s'élèvent à 151,6 M€ au 31 décembre 2011 contre 174,9 M€ au 31 décembre 2010, cette baisse provenant des immeubles cédés et ceux apportés à SIIC de Paris en 2010 (immeubles « Coface » et « Miroirs » à La Défense) qui représentent un manque à gagner de 19,7 M€ auquel s'ajoute l'indemnité de résiliation anticipée du bail des « Miroirs » enregistrée au troisième trimestre 2010 pour 16,9 M€, partiellement compensée par une indemnité de 4,1 M€ perçue en 2011 sur l'immeuble Edouard VII.

Sur le reste du patrimoine, les revenus des immeubles en exploitation progressent de 7,9 M€ (+ 6,6 %) au 31 décembre 2011 à périmètre constant du fait notamment de la hausse du taux d'occupation constatée sur l'année 2011. Par ailleurs, les immeubles en développement sur la période 2010 – 2011 dégagent une augmentation nette des loyers de 1,3 M€ au 31 décembre 2011 correspondant à une progression de 9,8 M€ des loyers des immeubles entrés en exploitation (112 Wagram et Mandarin Oriental Paris) et à une diminution de 8,5 M€ des revenus des surfaces en restructuration.

- Le résultat opérationnel hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles atteint 125,4 M€ au 31 décembre 2011 contre 146,6 M€ au 31 décembre 2010.

#### 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 3,2 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



- La cession de la boutique « Old England » située boulevard des Capucines à Paris, réalisée en décembre 2011, a dégagé une plus-value de 7,8 M€ au 31 décembre 2011. A contrario, les cessions réalisées en 2010 avaient dégagé une moins-value de 33,9 M€.

- L'évaluation au 31 décembre 2011 du Patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 5,8 % à patrimoine constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2010 (+ 2,8 % par rapport au 30 juin 2011), la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 98,1 M€ au 31 décembre 2011 (contre 107,0 M€ au 31 décembre 2010).

- Le résultat dans les entreprises associées provenant de la participation de 30 % au capital de SIIC de Paris acquise fin décembre 2010 s'élève à 18,7 M€ au 31 décembre 2011, dont 11,7 M€ contribuant au résultat net récurrent EPRA. En 2010, cette prise de participation avait dégagé un profit de 13,3 M€ 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 53,7 M€ au 31 décembre 2011 contre 47,9 M€ au 31 décembre 2010, en hausse de 5,8 M€ du fait notamment de l'augmentation significative du volume des lignes de crédit confirmées qui garantissent la bonne liquidité du Groupe et sa capacité d'investissement.

- Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net consolidé part du Groupe s'élève à 180,9 M€ au 31 décembre 2011 contre 164,6 M€ au 31 décembre 2010. 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 81,2 M€ au 31 décembre 2011 contre 96,7 M€ au 31 décembre 2010.

## Activité

Dans un marché locatif très sélectif et dont les délais de négociation se sont allongés, SFL a commercialisé avec succès au cours de l'exercice 2011 plus de 20 000 m<sup>2</sup> de surfaces à un loyer facial moyen de 648 € / m<sup>2</sup> pour les bureaux (562 € / m<sup>2</sup> en loyer économique). En conséquence, le taux d'occupation physique des immeubles en exploitation a progressé à 94 % au 31 décembre 2011 contre 90 % au 31 décembre 2010, les immeubles 103 Grenelle et Washington-Plaza concentrant les deux tiers des espaces vacants. Les immeubles du 112 Wagram, livré en octobre 2010, et du Mandarin Oriental Paris, livré en avril 2011, sont occupés à 100 %.

Les travaux immobilisés réalisés en 2011 s'élèvent à 61 M€ et concernent principalement les opérations de restructuration du Mandarin Oriental Paris, de l'immeuble Ozone au 92 Champs-Élysées dont les commerces sont entièrement loués suite à l'obtention de la CNAC pour la boutique amiral de Zara et qui sera livré au second semestre 2012, et du campus urbain In / Out à Boulogne dont le permis de construire définitif a été obtenu en novembre 2011 et qui sera livré au premier semestre 2013.

Au cours de l'année 2011, SFL n'a pas fait d'acquisition d'immeuble mais elle dispose des capacités financières pour saisir les opportunités d'investissement qui pourraient se présenter sur le marché. Par ailleurs, SFL a vendu en décembre 2011 la boutique « Old England » située boulevard des Capucines à Paris, petit actif non stratégique, à un prix présentant une prime de 18 % sur la dernière valeur d'expertise.

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 3,2 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



## Financement

SFL a procédé en mai 2011 à une émission obligataire inaugurale de 500 M€ à 5 ans bénéficiant de la notation BBB- (stable) attribuée par l'agence Standard & Poor's à SFL en avril 2011. Cette émission a permis de rembourser les tirages en cours sur les lignes de crédit revolving tout en les conservant en lignes confirmées non utilisées.

L'endettement net de la Société atteint 1 243 M€ au 31 décembre 2011 contre 1 202 M€ au 31 décembre 2010 et représente 35,5 % de la valeur du patrimoine augmentée de la participation dans SIIC de Paris. A cette même date, SFL bénéficie de 610 M€ de lignes de crédit non utilisées. Au 31 décembre 2011, le coût moyen de la dette après couverture est de 4,2 % et la maturité moyenne de 3,7 années.

## Actif Net Réévalué

Le patrimoine de SFL est évalué à 3 086 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2011, en hausse de 4,3 % par rapport au 31 décembre 2010 (2 960 M€) et à 3 241 M€ en valeur de remplacement droits inclus. A patrimoine constant, la valeur du patrimoine augmente de 5,8 % en 2011, notamment sous l'effet de revalorisation des immeubles récemment livrés ou en cours de restructuration.

Le patrimoine de SFL est constitué de 75 % de bureaux de grande qualité implantés principalement dans le Quartier Central des Affaires de Paris et de 24 % de commerces / hôtel situés sur les meilleures artères de la Capitale. Globalement, 94 % de ce patrimoine est concentré dans le cœur de Paris et les 6 % restants dans les meilleurs emplacements du Croissant Ouest parisien.

Le rendement locatif moyen du patrimoine s'élève à 5,5 % au 31 décembre 2011 contre 5,8 % au 31 décembre 2010.

L'Actif triple Net Réévalué de la Société (EPRA), s'élève au 31 décembre 2011 à 1 993 M€, soit 42,8 € par action contre 40,6 € par action au 31 décembre 2010, en progression de 5,4 %.

## Dividende

Le Conseil d'Administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale qui se tiendra le 19 avril 2012 un dividende de 1,40 € par action.

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

La SFL, avec un patrimoine exceptionnel de 3,2 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

