

# SFL : PROGRESSION DES RESULTATS OPERATIONNELS EN 2008 ET BAISSSE DE LA VALEUR DU PATRIMOINE

**Loyers : + 6,5 % à 181,5 M€**  
**Résultat opérationnel (hors impact valeur patrimoine) : + 3,4 % à 152,3 M€**  
**Cash flow courant part du Groupe : + 2,8 % à 100,0 M€**  
**Valeur du patrimoine : - 11 % à 3 672 M€ droits inclus**  
**ANR (droits inclus) par action : 51,3 €**

**Paris, le 17 février 2009** - Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 10 février 2009 sous la présidence de Monsieur Yves Mansion, a arrêté les comptes au 31 décembre 2008.

Ces comptes présentent une nouvelle progression des loyers, du résultat opérationnel et du cash flow courant qui atteignent des niveaux historiquement élevés mais intègrent une baisse des valeurs d'expertise du patrimoine qui provoque en normes IFRS une perte significative sur l'exercice.

## Données consolidées (M€)

	31/12/2008	31/12/2007
Revenus locatifs	181,5	170,4
Résultat opérationnel hors impact valeur patrimoine	152,3	147,3
Résultat net part du Groupe	-393,0	416,5
Cash flow courant part du Groupe	100,0	97,2

	31/12/2008	31/12/2007
Valeur patrimoine hors droits	3 477	3 909
Valeur patrimoine droits inclus	3 672	4 132
ANR dilué hors droits par action	47,1 €	58,8 €
ANR dilué droits inclus par action	51,3 €	63,6 €

## Résultats

- Les loyers au 31 décembre 2008 s'élevaient à 181,5 M€ contre 170,4 M€ au 31 décembre 2007, en progression de 11,1 M€ soit + 6,5 %. A périmètre constant, les loyers progressent de 3,6 % (ou de 8,5% en excluant l'immeuble du Louvre en restructuration partielle depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008). Les immeubles acquis ou livrés en 2007 (Cézanne Saint-Honoré, Iéna et 104-110 Haussmann) ont apporté 9,0 M€ de loyers supplémentaires en 2008 alors que les immeubles cédés ou en restructuration génèrent une baisse de loyers de 3,3 M€ sur cette même période.

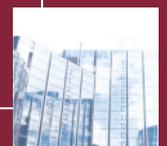
Société  
**SFL**  
 Nicolas Reynaud  
 Tel : 01 42 97 01 65  
 n.reynaud@fonciere-lyonnaise.com

Communication  
**INFLUENCES**  
 Contact Presse : Catherine Durand-Meddahi  
 Tel : 01 44 82 67 07  
 c.meddahi@agence-influences.fr

La SFL, avec un patrimoine exceptionnel de près de 3,7 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



- Le résultat opérationnel hors impact de la valorisation du patrimoine est de 152,3 M€ au 31 décembre 2008, en progression de 5,0 M€ soit 3,4 % par rapport au 31 décembre 2007 où il atteignait 147,3 M€.

- L'évaluation au 31 décembre 2008 du Patrimoine de la Société à dire d'expert baisse de 11,5 % à patrimoine constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2007. De ce fait, le résultat 2008 enregistre une perte de 546,5 M€ au titre de la variation de valeur ou de la dépréciation des immeubles alors que l'exercice 2007 avait enregistré un produit de 365,1 M€ à ce titre.

- Il n'y a pas eu de résultat de cessions significatif en 2008 comme en 2007.

- Les impôts représentent un produit de 31,6 M€ au 31 décembre 2008 contre une charge de 36,4 M€ au 31 décembre 2007, l'essentiel de ces montants correspondant aux impôts différés liés à la variation de valeur des immeubles du patrimoine ne bénéficiant pas du régime d'exonération des SIIC.

- Compte tenu de ces éléments, le résultat net part du Groupe en normes IFRS affiche une perte de 393,0 M€ au 31 décembre 2008 contre un bénéfice de 416,5 M€ au 31 décembre 2007 en dépit de la bonne progression des agrégats opérationnels du Groupe au cours de l'exercice.

- Le cash flow part du Groupe (hors cession) s'élève à 100,0 M€ au 31 décembre 2008 contre 97,2 M€ au 31 décembre 2007, en progression de 2,8 %. Rapporté au nombre moyen d'actions, celui-ci représente 2,15 € par action en 2008 contre 2,13 € par action en 2007.

## Activité

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 31 décembre 2008 s'élève à 98,3 %, la Société ayant commercialisé plus de 43 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces au cours de l'année 2008. Néanmoins, ce taux d'occupation diminue à 93,5 % si l'on tient compte de l'immeuble 103 Grenelle représentant environ 17 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs vacants à ce jour et dont la livraison interviendra au cours du premier trimestre 2009.

Les arbitrages patrimoniaux de l'année 2008 se résument à la cession de l'immeuble 19 Malesherbes pour 12,8 M€ et à l'acquisition en VEFA d'un immeuble de 6 000 m<sup>2</sup> environ de bureaux et commerce situé 108 avenue de Wagram à Paris pour 56 M€. Ces deux opérations finalisées au dernier trimestre 2008 avaient été engagées avant la crise financière de l'été 2008 qui a bloqué toutes nouvelles transactions depuis lors.

Les opérations de restructurations en cours au 31 décembre 2008 concernent quatre immeubles représentant une surface totale de l'ordre de 47 000 m<sup>2</sup>. En particulier, l'immeuble 103 Grenelle sera livré au 1<sup>er</sup> trimestre 2009 et les travaux de réalisation de l'hôtel Mandarin au 247 rue Saint-Honoré ont démarré en novembre 2008. Par ailleurs, la rénovation complète de 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux libérés fin décembre 2007 dans l'immeuble du Louvre est partiellement achevée, plus de la moitié de ces surfaces ayant déjà été relouées.

## Actif Net Réévalué et financement

Le patrimoine de SFL est évalué à 3 477 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2008, en baisse de 11,0 % par rapport au 31 décembre 2007 (3 909 M€) et à 3 672 M€ en valeur de remplacement droits inclus. A patrimoine constant, la valeur du patrimoine baisse de 11,5 % en 2008.

La composition du patrimoine reste stable avec 79 % de bureaux de grande qualité implantés principalement dans le Quartier Central des Affaires de Paris et 17 % de commerces situés sur les meilleures artères de la capitale.

La SFL, avec un patrimoine exceptionnel de près de 3,7 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



Le rendement locatif du patrimoine s'élève à 5,8 % au 31 décembre 2008 contre 4,9 % un an auparavant.

L'endettement net de la Société s'élève à 1 159 M€ au 31 décembre 2008 contre 1 043 M€ au 31 décembre 2007, soit 31,5 % de la valeur du patrimoine. Le coût moyen au 31 décembre 2008 de la dette est de 4,4% et sa maturité de 2,6 années.

Compte tenu de ces éléments et après dilution, l'Actif Net Réévalué de la Société s'élève au 31 décembre 2008 à 51,3 € par action en valeur de reconstitution droits inclus, en baisse de 19,3 % par rapport au 31 décembre 2007 (63,6 €) et à 47,1 € par action en valeur de liquidation hors droits.

### Actionnariat

L'actionnariat de SFL a évolué significativement au cours du mois de janvier 2009, dans le contexte de désengagement partiel annoncé en septembre 2008 par l'actionnaire de contrôle COLONIAL.

A ce jour et à la connaissance de la Société, le capital de SFL est réparti de la façon suivante :

	Répartition du Capital	Droits de vote
COLONIAL	53,41%	53,99%
GROUPE CREDIT AGRICOLE	13,89%	14,04%
dont : - PREDICA	5,09%	5,15%
- CALYON	8,80%	8,89%
ORION	7,25%	7,33%
EUROHYPO AG	7,25%	7,33%
ROYAL BANK OF SCOTLAND	7,25%	7,33%
REIG CAPITAL GROUP	4,38%	4,43%
Autres	6,57%	5,55%

La participation de COLONIAL est ainsi ramenée en dessous du seuil de détention de 60 % du capital, permettant le maintien durable du régime fiscal de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) pour SFL.

La SFL, avec un patrimoine exceptionnel de près de 3,7 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

