

# SFL - 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2009

## Nouvelle progression des résultats opérationnels et nouvelle baisse des valeurs d'expertise et de l'ANR.

**Loyers : + 7,0 % à 96,0 M€**  
**Résultat opérationnel (hors variation de valeur): + 12,9 % à 84,6 M€**  
**Cash flow courant part du Groupe: + 25,5 % à 63,0 M€**  
**ANR (droits inclus) par action: 43,4 €**

**Paris, le 20 juillet 2009** - Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 20 juillet 2009 sous la présidence de Monsieur Yves Mansion, a arrêté les comptes au 30 juin 2009.

Ces comptes présentent d'une part une nouvelle progression des loyers, du résultat opérationnel et du cash flow courant et, d'autre part, une nouvelle baisse significative des valeurs d'expertise du patrimoine qui impacte d'autant le résultat net.

### Données consolidées (M€)

	30/06/2009	30/06/2008
Revenus locatifs	96,0	89,7
Résultat opérationnel hors variation valeur	84,6	74,9
Résultat net (part du Groupe)	-236,8	-180,8
Cash flow courant (part du Groupe)	63,0	50,2

	30/06/2009	31/12/2008
Valeur patrimoine hors droits	3 082	3 477
Valeur patrimoine droits inclus	3 255	3 672
ANR dilué hors droits par action	39,7 €	47,1 €
ANR dilué droits inclus par action	43,4 €	51,3 €

### Résultats

- Les loyers au 30 juin 2009 s'élèvent à 96,0 M€ contre 89,7 M€ au 30 juin 2008, en progression de 6,3 M€ soit 7,0 % et de 8,0 % à périmètre constant. Cette hausse provient de l'effet conjugué de l'indexation, de la commercialisation des surfaces de bureaux rénovées en 2008 de l'immeuble du Louvre et de la perception d'une indemnité de résiliation non récurrente de 3,8 M€ au premier semestre 2009.

- Le résultat opérationnel hors variation de valeur s'élève à 84,6 M€ au 30 juin 2009, en progression de 9,7 M€ soit 12,9 % par rapport au 30 juin 2008 où il atteignait 74,9 M€.

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 3,3 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



- L'évaluation au 30 juin 2009 du Patrimoine de la Société à dire d'expert baisse de 7,9 % à patrimoine constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2008. De ce fait, le résultat du premier semestre 2009 enregistre une perte liée à la variation de valeur des immeubles de 312,0 M€ contre une perte de 253,0 M€ au cours du premier semestre 2008.

- Les cessions d'immeubles réalisées au cours du premier semestre 2009 pour un total de 117 M€ dégagent une moins-value de 13,5 M€ par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2008, soit une décote moyenne de 9,3 %. Il n'y avait pas eu de cession au premier semestre 2008.

- les charges financières nettes au 30 juin 2009 s'élèvent à 17,7 M€ contre 23,4 M€ au 30 juin 2008, en diminution de 5,7 M€ principalement due à la baisse des taux d'intérêts constatée sur la période.

- compte tenu de ces éléments, le résultat net part du Groupe au 30 juin 2009 est en perte de 236,8 M€ contre une perte de 180,8 M€ au 30 juin 2008.

- Le cash flow courant part du Groupe (hors cessions) s'élève à 63,0 M€ au 30 juin 2009 contre 50,2 M€ au 30 juin 2008 en progression de 12,8 M€ principalement sous l'effet de la hausse des loyers et de la baisse des charges financières évoquées précédemment.

### Activité du 1<sup>er</sup> semestre 2009

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 30 juin 2009 est de 93,7 % contre 98,3 % au 31 décembre 2008. Cette évolution fait suite à la livraison en mars 2009 de l'immeuble entièrement restructuré du 103 rue de Grenelle. Dans un marché locatif atone, SFL a pu néanmoins commercialiser au cours du premier semestre 2009 environ 7 500 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces. En particulier, un premier bail de 1 600 m<sup>2</sup> a été signé sur le 103 Grenelle pour accueillir le siège européen du Groupe Barilla.

Dans un marché de l'investissement dont les volumes ont considérablement diminué, cinq immeubles ont été cédés au cours du premier semestre 2009 pour un total de 117 M€ à un niveau de rendement moyen de 6,3 %, illustration de la grande qualité des actifs de SFL.

Les travaux immobilisés réalisés au premier semestre 2009 s'élèvent à 39,0 M€. En particulier, les opérations de restructuration de l'hôtel Mandarin au 247 rue Saint-Honoré et de la Galerie des Champs-Élysées qui constituent les principaux chantiers de SFL actuellement en cours se sont poursuivies dans le respect des objectifs de livraisons prévues pour 2010.

### Refinancements

Au cours du premier semestre 2009, SFL a signé un avenant au contrat de crédit-bail de l'immeuble 131 Wagram qui arrivait à échéance en juin 2009 et qui a été prolongé de sept ans au taux de Euribor majoré de 200 bp.

Par ailleurs, dans un contexte de taux historiquement bas, SFL a mis en place des nouveaux contrats de swap de taux pour un nominal de 200 M€.

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



### Actif Net Réévalué

Le patrimoine de SFL est évalué à 3 082M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2009, en baisse de 7,9 % à patrimoine constant par rapport au 31 décembre 2008 (3 477 M€) et à 3 255 M€ en valeur de remplacement droits inclus.

La composition du patrimoine reste stable avec 77% de bureaux de grande qualité implantés principalement dans le Quartier Central des Affaires de Paris et 19 % de commerces situés sur les meilleures artères de la capitale.

L'endettement net de la Société s'élève à 1 114 M€ au 30 juin 2009, en légère diminution par rapport au 31 décembre 2008 (1 159 M€) et représente 34,2 % de la valeur du patrimoine. Le coût moyen de la dette au 30 juin 2009 est de 4,0 % et sa maturité de 2,5 années.

Compte tenu de ces éléments et après dilution, l'Actif Net Réévalué de la Société s'élève à 43,4 € par action en valeur de reconstitution droits inclus, en baisse de 15,4 % par rapport au 31 décembre 2008 (51,3 €) et à 39,7 € par action en valeur de liquidation hors droits.

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

