

SFL - Résultats au 30 juin 2013

Résilience des loyers et des valeurs d'expertise

Paris, le 23 juillet 2013

Revenus locatifs : 74,6 M€ (+ 5,7 % à périmètre constant)
Valeur du Patrimoine : 3 745 M€ (+ 4,3 % à périmètre constant)
Résultat net part du Groupe : 82,2 M€

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 23 juillet 2013 sous la présidence de Monsieur Juan Jose Brugera, a arrêté les comptes au 30 juin 2013.

Ces comptes présentés par Monsieur Bertrand Julien-Laferrrière, Directeur Général, affichent à périmètre constant une nouvelle hausse des loyers (+ 5,7 %) et des valeurs d'expertise du patrimoine (+ 4,3 %).

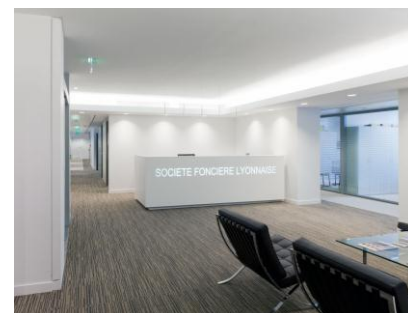
Cette performance valide le business model de SFL, foncière spécialisée dans l'immobilier prime parisien et confirme la résilience des revenus locatifs sur ce segment de marché.

Les procédures relatives à l'examen limité des commissaires aux comptes sont effectuées et le rapport sur l'information semestrielle est en cours d'émission.

Données consolidées (M€)

	30/06/2013	30/06/2012
Revenus locatifs	74,6	74,6
Résultat opérationnel hors cessions et var. val. des immeubles	59,8	60,6
Résultat net part du Groupe	82,2	154,8
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	29,7	34,6

	30/06/2013	31/12/2012
Capitaux propres part du Groupe	2 169	2 137
Valeur patrimoine consolidé hors droits	3 745	3 882
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	3 936	4 072
ANNR EPRA	2 134	2 108
ANNR EPRA par action	45,9 €	45,3 €



SFL, avec un patrimoine exceptionnel de 3,9 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

www.fonciere-lyonnaise.com

Résultats

- Les revenus locatifs s'élèvent à 74,6 M€ au 30 juin 2013, au même niveau qu'au 30 juin 2012.

A périmètre constant, les loyers augmentent de 3,3 M€ (+ 5,7 %) du fait des locations intervenues au cours de l'année 2012 et de l'indexation des baux. SFL signe ainsi une nouvelle fois une augmentation de ses loyers à périmètre constant, dynamique ininterrompue depuis 2011, malgré l'environnement économique dégradé de l'immobilier. Les actifs en développement sur 2012 / 2013 génèrent une baisse de loyers de 5,3 M€ due, notamment, à l'entrée en restructuration de l'îlot Richelieu en août 2012 et à la rénovation de surfaces de bureaux dans l'immeuble du Louvre, partiellement compensées par la livraison de l'immeuble Ozone en fin d'année 2012.

Les variations de périmètre dégagent une hausse des loyers de 2,1 M€ provenant, d'une part, de l'intégration globale de Parholding au 31 décembre 2012 (+6,5 M€) et, d'autre part, de la vente du Mandarin Oriental en février 2013 (-4,4 M€).

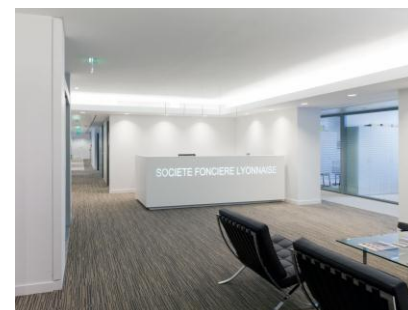
- Le résultat opérationnel hors impact des cessions et de la valorisation du patrimoine atteint 59,8 M€ au 30 juin 2013 contre 60,6 M€ au 30 juin 2012.

- L'évaluation au 30 juin 2013 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 4,3 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2012. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 79,7 M€ au 30 juin 2013 contre 136,6 M€ au 30 juin 2012.

- Le résultat dans les entreprises associées provenant de la participation de 29,6 % au capital de SIIC de Paris s'élève à 11,6 M€ au 30 juin 2013 dont 6,7 M€ contribuant au résultat net récurrent EPRA contre, respectivement, 9,3 M€ et 6,9 M€ au 30 juin 2012.

- Les charges financières nettes s'élèvent à 35,0 M€ au 30 juin 2013 contre 35,4 M€ au 30 juin 2012. L'ajustement de valeur des instruments financiers génère une charge de 8,7 M€ au 30 juin 2013 contre 7,1 M€ au 30 juin 2012. Les charges financières récurrentes diminuent de 2 M€, sous l'effet, principalement, de la baisse du taux moyen d'endettement.

- Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe au 30 juin 2013 s'élève à 82,2M€ contre 154,8 M€ au 30 juin 2012. 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 29,7 M€ au 30 juin 2013 contre 34,6 M€ au 30 juin 2012.



SFL, avec un patrimoine exceptionnel de 3,9 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

www.fonciere-lyonnaise.com

Activité du 1^{er} semestre 2013

Activité locative :

Dans un marché locatif atone, environ 27 000 m² de surfaces ont été commercialisées ou recommercialisées au premier semestre 2013 (dont principalement la signature d'un nouveau bail avec Natixis sur l'immeuble Rives de Seine) à un loyer facial moyen de 506 € / m² pour les bureaux (463 € / m² économique). Le taux d'occupation des immeubles en exploitation est de 91,8 % au 30 juin 2013 contre 95,3 % au 31 décembre 2012, cette hausse de la vacance provenant, pour l'essentiel, de la livraison au premier trimestre de 6 500 m² de surfaces de bureaux entièrement rénovées dans l'ensemble Edouard VII dont la commercialisation est en cours.

Le profil des loyers sécurisés s'est bonifié suite à la signature de baux longs avec les deux principaux clients de SFL en 2012 (La Mondiale sur 12 000 m²) et en 2013 (Natixis sur 22 700 m²).

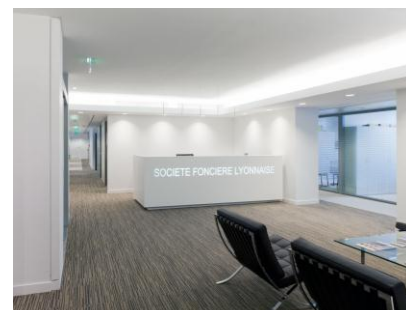
Activité de développement :

Les travaux immobilisés réalisés au premier semestre 2013 s'élèvent à 65 M€ et concernent principalement les grands projets de développement de l'immeuble In/Out à Boulogne qui sera inauguré au mois de septembre et de l'îlot Richelieu dont les travaux de gros œuvre ont démarré au cours du premier semestre et dont la livraison est prévue mi-2015. Au 30 juin 2013, le pipeline de développement porte sur 90 000 m² environ constitués principalement des deux opérations cités précédemment et de surfaces complémentaires dans les immeubles du Louvre et du 90 Champs-Élysées.

Activité patrimoniale :

Conformément aux termes de la promesse de vente signée en novembre 2012, SFL a vendu en février 2013 l'immeuble du Mandarin Oriental au prix net vendeur de 290 M€. Ce prix représente une plus-value de l'ordre de 30 % sur le prix de revient de l'opération et une prime de 15% sur la valeur d'expertise au 30 juin 2012, dernière valeur avant l'annonce de la transaction.

Il n'y a pas eu d'acquisition nouvelle au cours du premier semestre 2013.



SFL, avec un patrimoine exceptionnel de 3,9 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

www.fonciere-lyonnaise.com

Financement

L'endettement net de la Société atteint 1 401 M€ au 30 juin 2013 contre 1 547 M€ au 31 décembre 2012 et représente 33,1 % de la valeur du patrimoine augmentée de la participation dans SIIC de Paris. A cette même date, SFL bénéficie de 725 M€ de lignes de crédit non utilisées. Au 30 juin 2013, le coût moyen de la dette après couverture est de 3,5 % et la maturité moyenne de 3,5 années.

SFL a signé le 4 juillet 2013 un nouveau crédit revolving syndiqué de 400 M€ qui vient remplacer un crédit existant de 300 M€, portant ainsi le montant de ses lignes disponibles à 825 M€ (cf communiqué du 4 juillet 2013).

Actif Net Réévalué

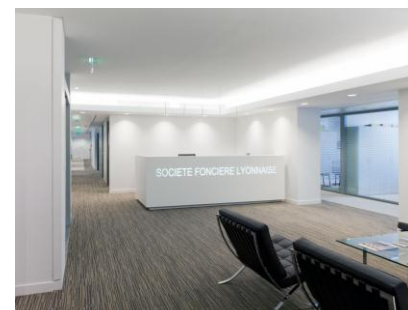
Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 3 745 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2013, en diminution par rapport au 31 décembre 2012 (3 882 M€) du fait de la vente de l'immeuble du Mandarin Oriental. A périmètre constant, la valeur du patrimoine augmente de 4,3 % par rapport au 31 décembre 2012.

Le patrimoine est composé de 18 immeubles de grande qualité, principalement de bureaux, implantés dans le cœur de Paris (92 %) et dans les meilleurs emplacements du Croissant Ouest parisien (8 %).

Le rendement locatif moyen du patrimoine est de 5,2 % au 30 juin 2013 contre 5,3 % au 31 décembre 2012.

L'Actif triple Net Réévalué de SFL (EPRA) s'élève au 30 juin 2013 à 2 134 M€, soit 45,9 € par action contre 45,3 € par action au 31 décembre 2012, en progression de 1,2 %.

Plus d'information sur www.fonciere-lyonnaise.com



SFL, avec un patrimoine exceptionnel de 3,9 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

www.fonciere-lyonnaise.com