



ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 22 AVRIL 2015



PIECES DEPOSEES SUR LE BUREAU

I. Activité et résultats de 2014

II. Questions / Réponses

III. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Ordinaire

IV. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Extraordinaire

Commercialisation

- ▶ Plus de 30 000 m² loués
- ▶ Pré commercialisation : 90 Champs-Élysées
- ▶ Nouveaux clients : Fast Retailing, Apax Partners...

SIIC de Paris

- ▶ Cession de la participation en juillet 2014
- ▶ Prix de cession : 305 M€

Acquisition

- ▶ Acquisition du siège de GrDF rue Condorcet (Paris 9^{ème})
- ▶ Ensemble immobilier de 24 900 m²
- ▶ Investissement de 230 M€

Développement

- ▶ 118 M€ Capex
- ▶ #Cloud.Paris, Washington Plaza, Louvre Saint-Honoré, 90 Champs-Élysées
- ▶ Livraison : Hotel Indigo Paris (Edouard VII) et Washington Plaza

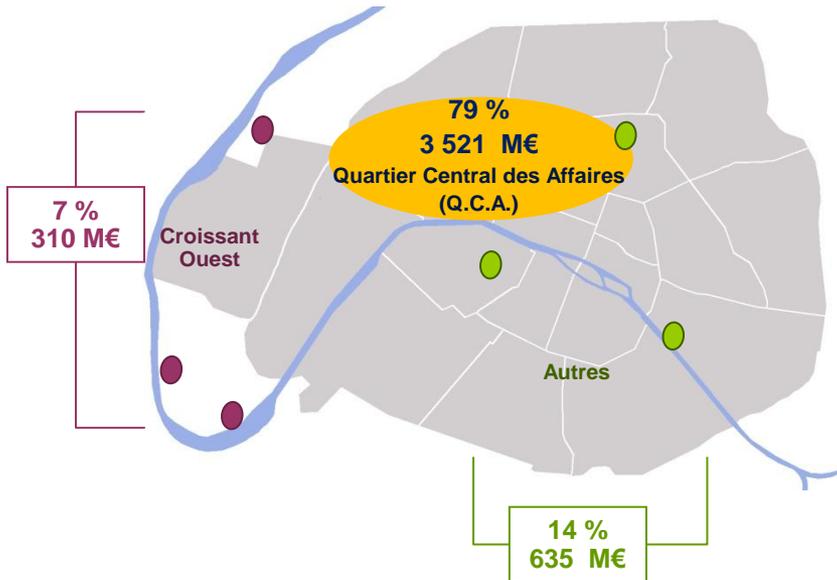
Financement

- ▶ Opérations liability management
- ▶ Lignes de back up

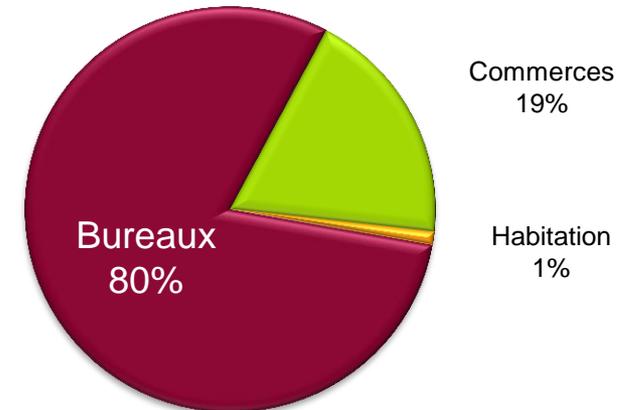
Actionnariat

- ▶ Colonial stable (53,1%)
- ▶ Entrée au capital : QIA (22,2%) via Qatar holding et DIC holding
- ▶ Renforcement de Prédica (13,2%)
- ▶ Sortie de : CACIB, RBS, Orion et Unibail

Concentration géographique (en valeur)



Concentration sectorielle (en valeur)



Valeur Hors Droits : 4 466 M€

Foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien



- 1 LOUVRE SAINT-HONORÉ 2 #CLOUD.PARIS 3 WASHINGTON PLAZA 4 LE VAISSEAU 5 131 WAGRAM 6 HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN 7 RIVES DE SEINE 8 112 WAGRAM
 9 GALERIE CHAMPS-ÉLYSÉES 10 90 CHAMPS-ÉLYSÉES 11 OZONE 12 CÉZANNE SAINT-HONORÉ 13 ÉDOUARD VII 14 IN/OUT 15 178 CHARLES-DE-GAULLE 16 98 IÉNA
 17 6 HANOVRE 18 103 GRENNELLE 19 CONDORCET

Patrimoine : 394 100m² / 19 immeubles

PARIS Quartier Central des Affaires	Surfaces totales
Edouard VII	54 100 m²
Louvre Saint-Honoré	47 700 m²
Washington Plaza	47 100 m²
#Cloud.Paris (rue Richelieu)	33 200 m²
Cézanne Saint-Honoré	29 000 m²
Hausmann Saint-Augustin	13 400 m²
131 Wagram	9 200 m²
96 Léna	8 900 m²
Galerie des Champs-Élysées	8 700 m²
90 Champs-Élysées	8 600 m²
Ozone (92 , avenue des Champs-Élysées)	7 700 m²
112 Wagram	6 000 m²
6 Hanovre	4 600 m²
Total	278 100 m²

PARIS AUTRES	Surfaces totales
Condorcet <i>Paris 9°</i>	24 900 m²
Rives de Seine <i>Paris 12°</i>	22 700 m²
103 Grenelle <i>Paris 7°</i>	19 700 m²
Total	67 300 m²

CROISSANT OUEST	Surfaces totales
IN / OUT <i>Boulogne-Billancourt</i>	35 000 m²
176 Charles de Gaulle <i>Neuilly-sur-Seine</i>	7 400 m²
Le Vaisseau <i>Issy-les-Moulineaux</i>	6 300 m²
Total	48 700 m²

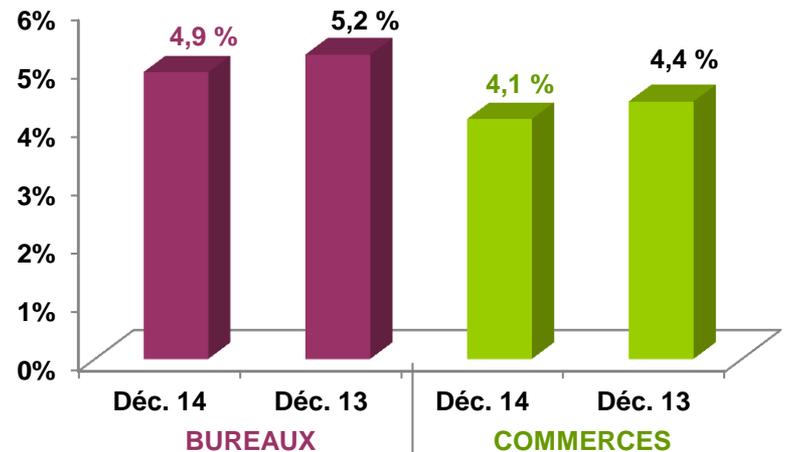
Valeurs d'expertise au 31 décembre 2014

Valeur du patrimoine consolidé : 4 466 M€ Hors Droits (+15,3% vs 31/12/2013)
4 703 M€ Droits Inclus

Périmètre Constant (HD)
+ 9,5 % vs 31/12/13
(+ 3,9 % sur 6 mois)

Valeur moyenne au m²
11 327 €/m² HD
(10 490 €/m² HD au 31/12/13)

Taux de rendement ⁽¹⁾
4,8 %
(5,1% au 31/12/13)

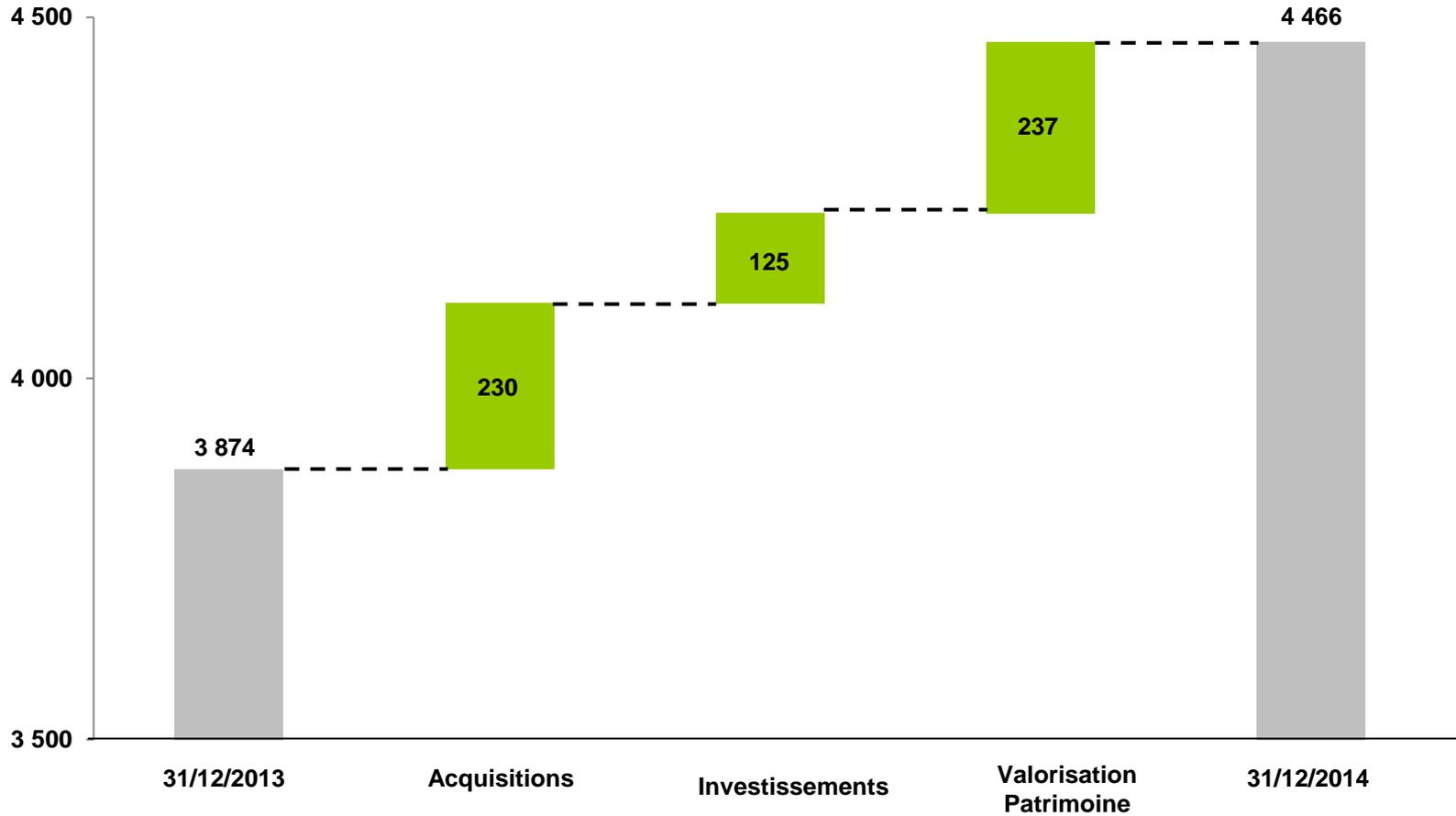


EPRA topped-up NIY
3,9 %

(1) (loyers nets en cours + VLM des lots vacants) / (valeur d'expertise DI + CAPEX actualisés)

Evolution de la valeur du Patrimoine

Données consolidées en M€ HD



Revenus locatifs

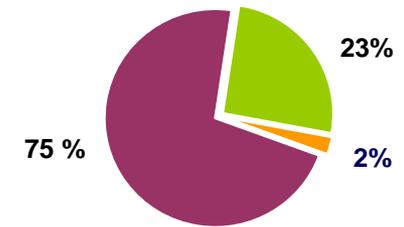
En M€

Revenus locatifs 2013	149,3
Δ périmètre constant	+5,8
Δ mises en production/restructurations	-4,5
Δ cessions – acquisitions	-0,5
Δ indemnités	+1,5
Revenus locatifs 2014	151,5

Variation des loyers à
périmètre constant
+4,3 %

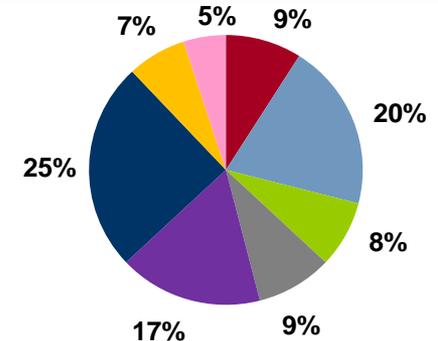
Variation des loyers
+1,5 %

Revenus locatifs 2014 : 151,5 M€



■ Bureaux
■ Commerces
■ Autres

Répartition par activité 31/12/14



■ Finance
■ Avocat
■ Média-Communication
■ Conseil
■ Immobilier
■ Assurance
■ Luxe-Mode
■ Autre

Un portefeuille de clients à très forte valeur ajoutée (1/2)

Avocats

Conseil

Luxe / Mode

Immobilier

ashurst

Hudson

BOSS
HUGO BOSS

Aberdeen
Asset management

Bird & Bird

L.E.K.

H&M

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

Freshfields

MISYS

ZARA

FRG
IMMOBILIER

SpencerStuart

MORGAN

KLEPIERRE

KING & WOOD
MALLESONS

valtech_

promod

LA SALLE
INVESTMENT MANAGEMENT

FAST RETAILING

ORION
ORION
CAPITAL
MANAGERS

Un portefeuille de clients à très forte valeur ajoutée (2/2)

Média/Communication

facebook

Lagardère

TV5MONDE

NBCUniversal

Pretty Simple

Finance



Cinven

citibank



Apax PARTNERS

NATIXIS

Assurances



RSA

ZURICH

Autres



Commercialisation : 31 200 m²



Louvre Saint-Honoré
Paris 1^{er}



90 Champs-Élysées
Paris 8^{ème}



Cézanne Saint-Honoré
Paris 8^{ème}



Edouard VII
Paris 9^{ème}

Bureaux

- 29 300 m² de commercialisation (avec recommercialisation)
- Loyer facial moyen : 649 €/m²/an
- Loyer économique : 558 €/m²/an
- Loyer annuel : 20 M€

Les principales locations au 31/12/2014

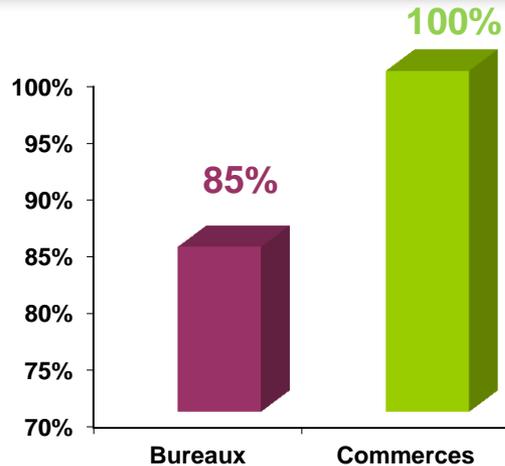
Immeuble	Usage	Surface (m ²)	Client
Louvre Saint-Honoré	Bureaux	7 500	FAST RETAILING
90 Champs-Élysées	Bureaux	5 700	Société internationale de conseil
Cézanne Saint-Honoré	Bureaux	1 900	APAX PARTNERS
Cézanne Saint-Honoré	Bureaux	1 900	Banque internationale
Edouard VII	Bureaux	4 300	ASHURST

■ Nouveaux baux ■ Recommercialisation

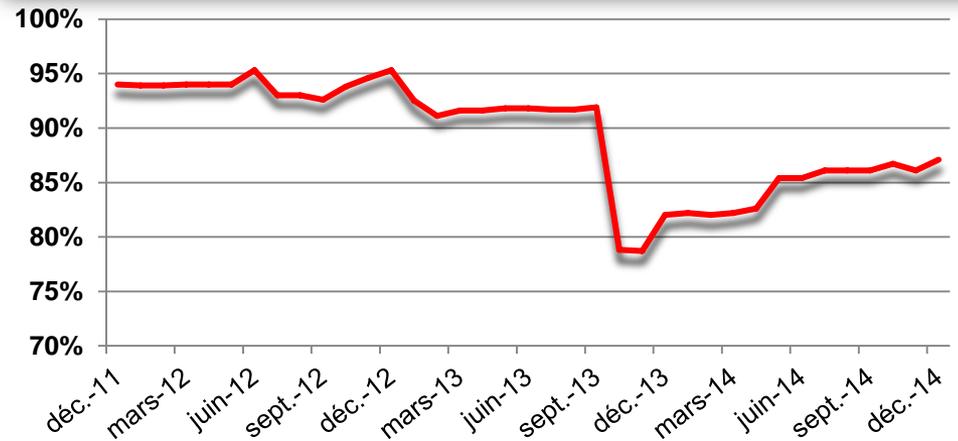
Taux d'occupation

Taux d'occupation physique⁽¹⁾ au 31/12/14 : 87,1%
(82,0% au 31/12/13)

Taux d'occupation
(Immeubles en exploitation)



Évolution du taux d'occupation⁽²⁾



Taux de vacance financière (EPRA) :
12,5% (pdG)

Principaux enjeux de vacance

Au 31/12/14 en pdG

Immeuble	en % ⁽³⁾
IN/OUT	10,6%

(1) : Exprimé en surfaces part du groupe, hors surfaces en travaux et immeubles en restructuration

(2) : Spot fin de mois, en surfaces pdG

(3) : Exprimé en % du patrimoine en exploitation et en pdG

Cession SIIC de Paris

- ▶ **Cession le 23 juillet 2014 à EUROSIC de la totalité de la participation de 29,63% du capital de SIIC de Paris**
- ▶ **Prix de cession : 305 M€ (23,88 € / action)**
- ▶ **Valeur d'acquisition (2010) : 236 M€ (18,48 € / action)**
- ▶ **Plus-value consolidée = 8,5 M€
Plus-value sociale = 67,5 M€**

Acquisition (décembre 2014)

Condorcet – PARIS 9^{ème}



▶ **Ensemble immobilier de 24 900 m²
à proximité immédiate de la Gare du Nord**

▶ **Investissement de 230 millions d'euros**

▶ **Siège social historique de la société GrDF**

▶ **Loué pour 10 années fermes**

En pdG

Au 31/12/2013	50 500 m²	
Entrée en Exploitation	-2 200 m²	
176 CHARLES DE GAULLE	-1 900 m ²	
Autres	-300 m ²	
Entrée en Développement	4 100 m²	
WASHINGTON PLAZA	2 600 m ²	
Autres	1 500 m ²	
Au 31/12/2014	52 400 m²	Livraison :
#CLOUD.PARIS	33 200 m ²	T4 2015
LOUVRE SAINT HONORE	11 000 m ²	
90 CHAMPS-ELYSEES	3 300 m ²	T2 2015
WASHINGTON PLAZA	3 700 m ²	
Autres	1 200 m ²	

► **Potentiel de loyers ≈ 33,4 M€ (pdG)**



#Cloud.Paris
Paris 2^{ème}



Louvre Saint-Honoré
Paris 1^{er}

Hotel Indigo Paris – Edouard VII

PARIS 9^{ème}



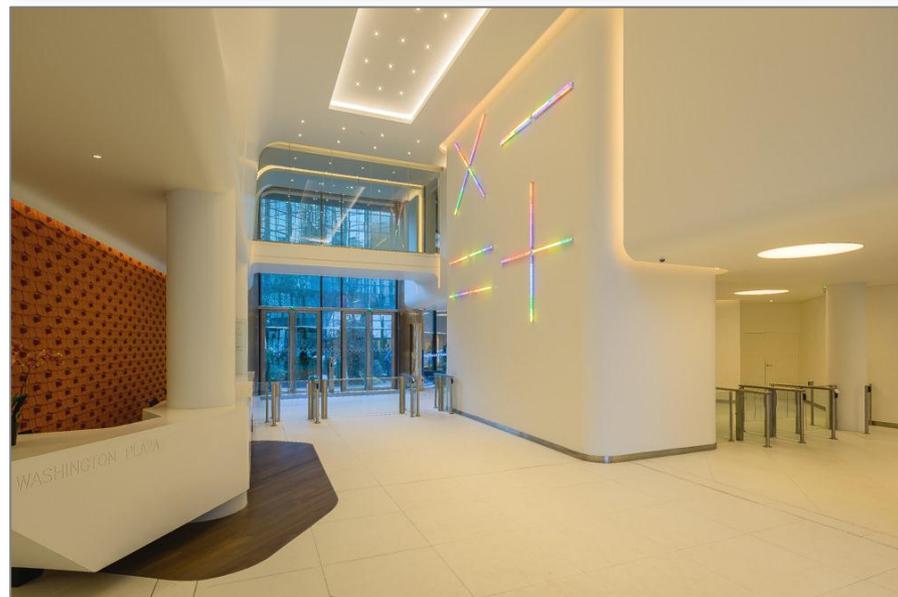
Designer : Jean-Philippe Nuel

Livraison en octobre 2014 du boutique-hôtel de 57 chambres dont 7 suites en duplex, un restaurant et un wine bar

1^{er} hôtel Indigo (InterContinental Hotels Group - IHG) ouvert en France sur Edouard VII

Washington Plaza

PARIS 8^{ème}



Architecte : DTACC

Paysagiste : Neveu Rouyer

Livraison fin 2014 des nouveaux lobbies, de la Galerie intérieure, et des espaces extérieurs végétalisés

#Cloud.Paris
PARIS 2^{ème}



▶ **Architecte : PCA**

▶ **Obtention du Passeport HQE Exceptionnel pour phase Programme / Conception**

▶ **Début gros œuvre : juin 2013**

▶ **33 200 m² de bureaux neufs
Livraison : T4 2015**

▶ **Commercialisation en cours
10 000 m² pré-loués à Exane**

90 Champs-Élysées
PARIS 8^{ème}



▶ **Architecte : HBA
Designer : Agent M**

▶ **Immeuble certifié BREEAM
Projet, niveau Good**

▶ **Pré-commercialisation à un cabinet de conseil international : février 2014**

▶ **6 000 m² de bureaux neufs
Livraison : 31 mars 2015**

Opérations liability management

Objectif : allongement de la maturité moyenne de la dette et réduction de son coût moyen futur

▶ **Nouvelle émission obligataire 500 M€ - novembre 2021 - coupon 1,875%**

▶ **Rachat sur souche obligataire existante :**

- Nominal : 200 M€ - mai 2016 - coupon 4,625%

- Nominal : 100 M€ - novembre 2017 - coupon 3,500%

▶ **Prix rachat : 322,4 M€**

Lignes de back-up

▶ **Mise en place de deux nouvelles lignes revolving à 5 ans, 150 M€ nominal chacune**

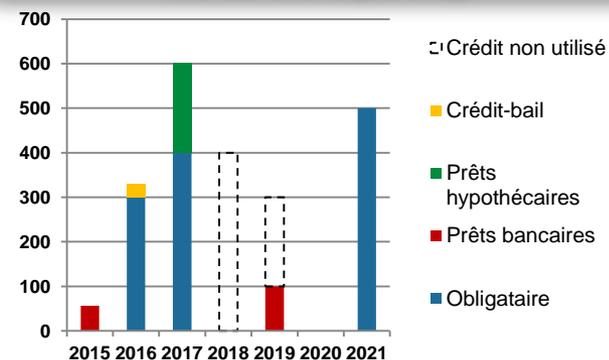
Structure de l'endettement consolidé

(en M€)	31/12/14	31/12/13	Variation
Emprunts obligataires	1 200	1 000	+ 200
Crédits syndiqués	0	50	- 50
Crédits-bails	30	33	- 3
Autres crédits bancaires	359	403	- 45
Total dette brute	1 589	1 486	+ 102
Trésorerie	17	29	- 12
Dette nette	1 572	1 457	+ 114
Lignes de crédit non utilisées	600	700	- 100

Patrimoine DI	4 703	4 071	+ 632
Participation SIIC de Paris	-	302	- 302

Loan To Value	33,4%	33,3%	+ 0,1%
Maturité moyenne (années)	4,0	3,4	+ 0,7
Coût moyen spot (après couvertures)	2,9%	3,3%	- 0,4%

Echéancier de la dette au 31/12/14 (en M€)



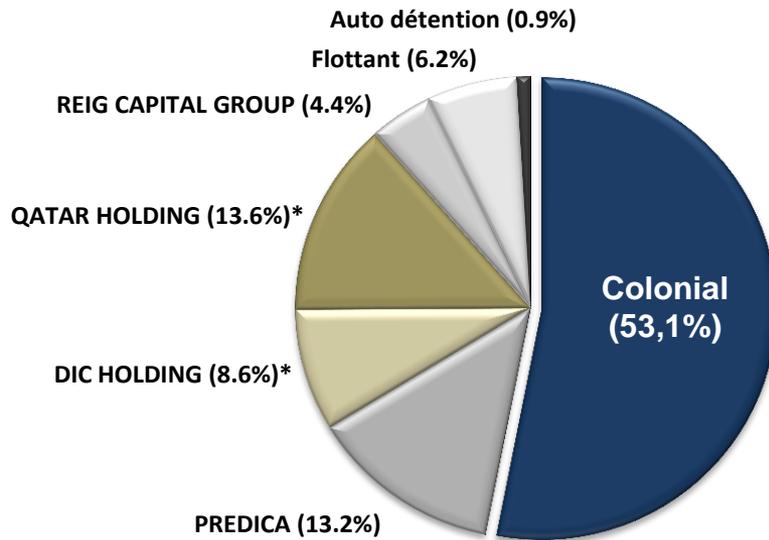
Notation S&P :
BBB- / A-3
Perspective stable

Chiffres clés

	2014	2013
Loyers IFRS	151,5 M€	149,3 M€
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	121,5 M€	119,8 M€
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	236,0 M€	145,1 M€
Résultat net pdG	197,7 M€	147,3 M€
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	52,5 M€	58,7 M€
<i>par action</i>	1,13 €	1,26 €

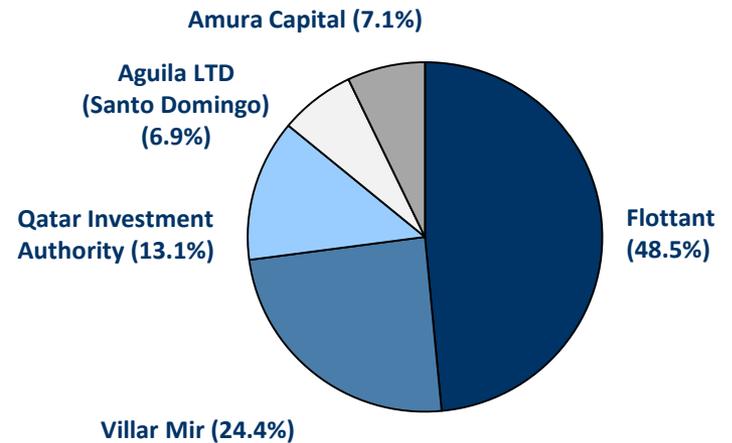
	2014	2013
Capitaux propres part du Groupe	2 325 M€	2 215 M€
Valeur du patrimoine consolidé HD	4 466 M€	3 874 M€
ANNR EPRA	2 297 M€	2 172 M€
ANNR EPRA par action	49,4 €	46,7 €

Structure de l'actionnariat de SFL
(46.5 millions d'actions)

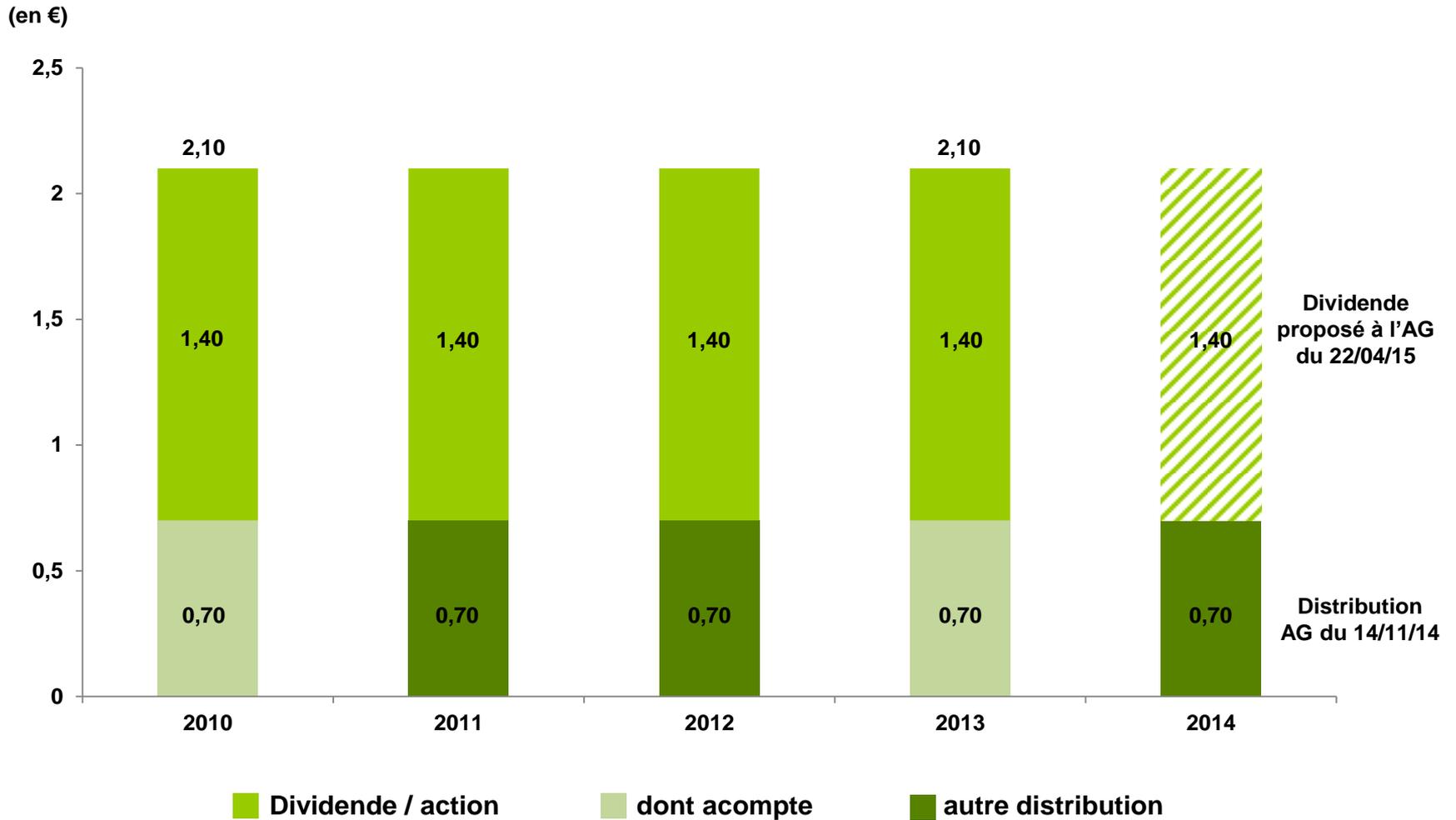


* Agissant de concert

Structure de l'actionnariat de COLONIAL



Dividende par action

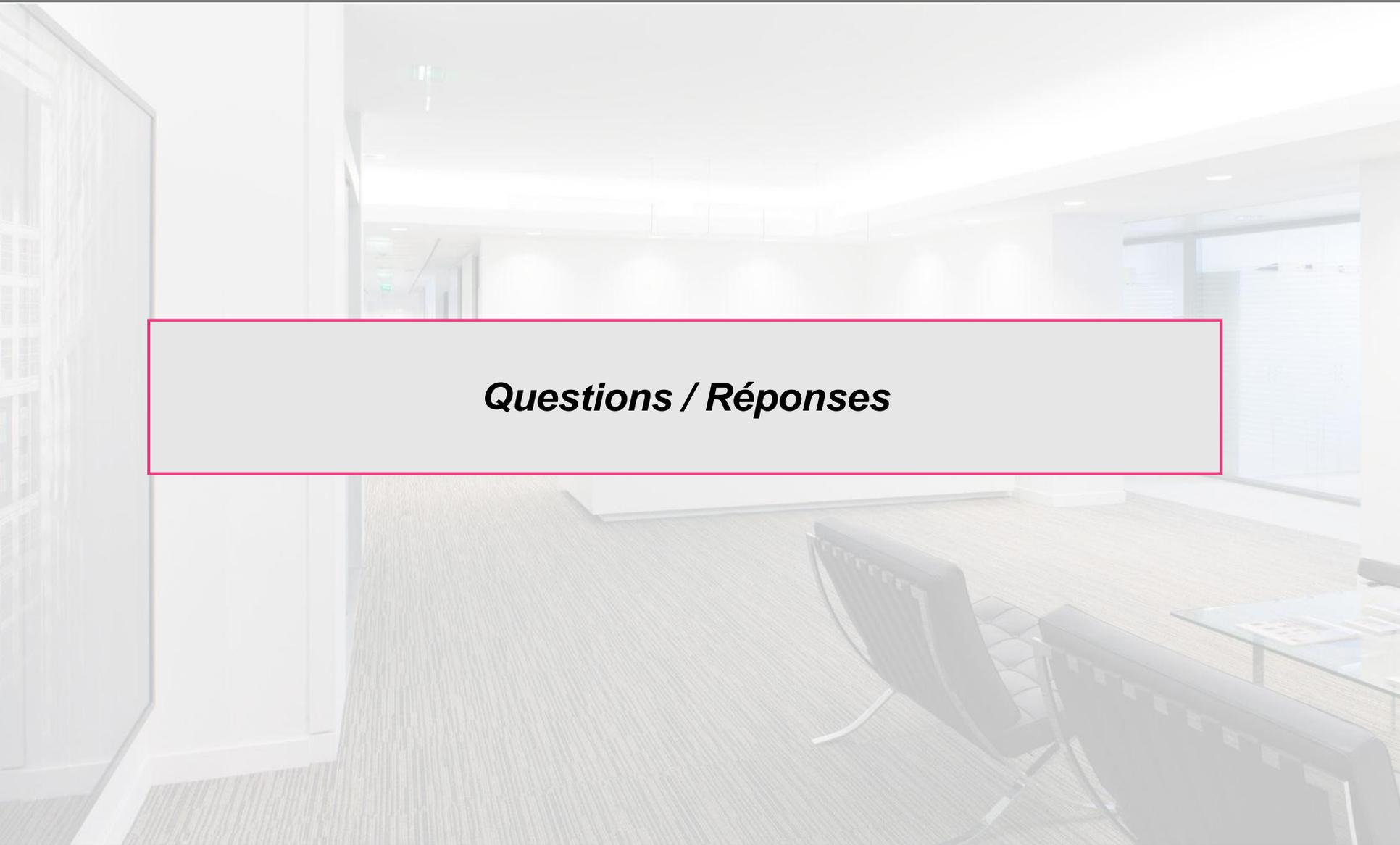


I. Activité et résultats de 2014

II. Questions / Réponses

III. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Ordinaire

IV. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Extraordinaire



Questions / Réponses

I. Activité et résultats de 2014

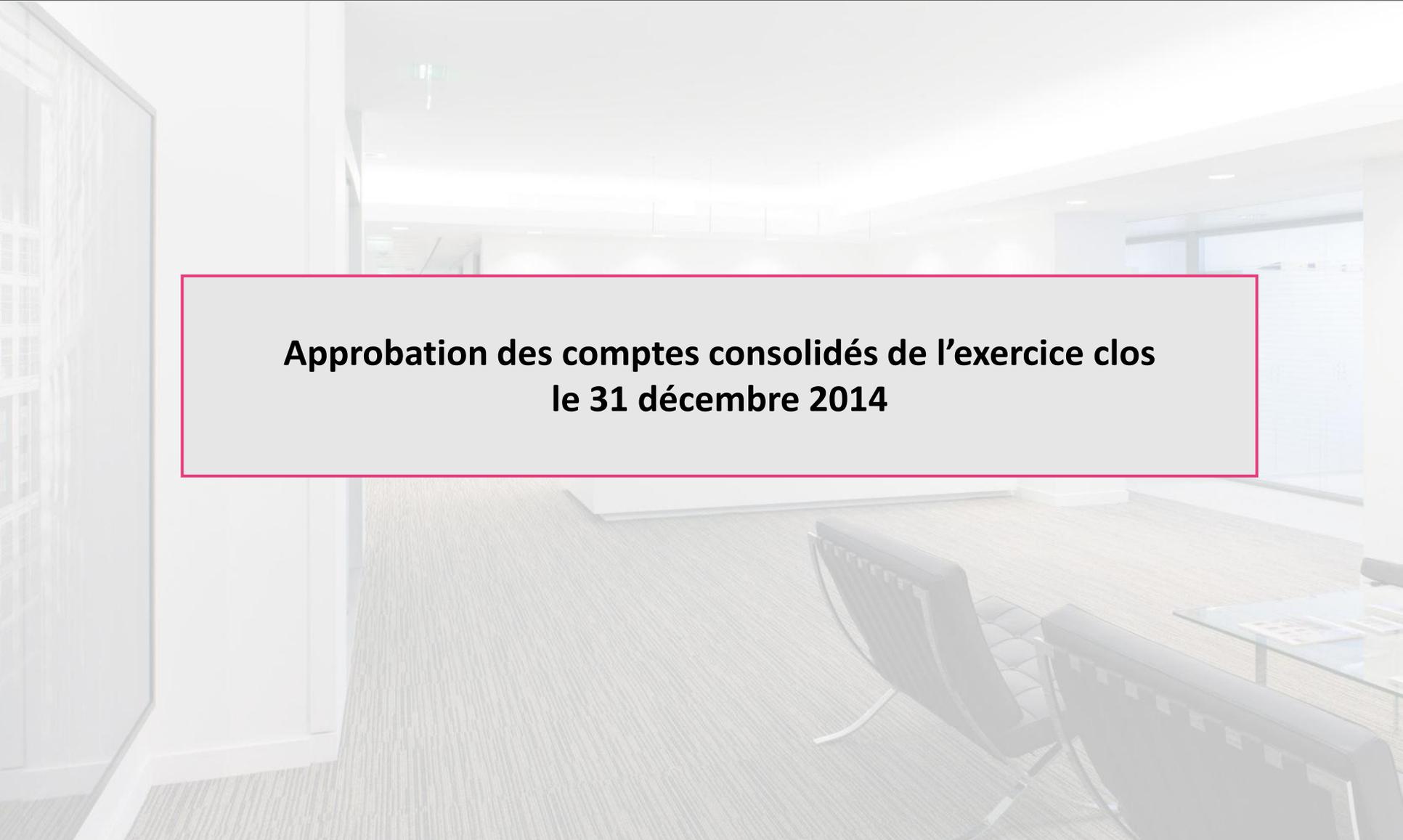
II. Questions / Réponses

III. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Ordinaire

IV. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Extraordinaire

**Approbation des comptes annuels de l'exercice clos
le 31 décembre 2014**

Bénéfice comptable : 31 476 110,47 €



**Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos
le 31 décembre 2014**

Affectation du résultat

- *Bénéfice comptable* : 31 476 110,47 €
- *Report à nouveau antérieur* : 915 525,10 €
- *Soit un bénéfice distribuable de* : 32 391 635,57 €

Dividende net par action : 1,40 €

Date de mise en paiement : 29 avril 2015

**Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les
conventions visées aux articles L.225-38 et suivants
du Code de commerce**

**Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les
engagements visés à l'article L.225-42-1
du Code de commerce**

**Renouvellement du mandat de
Madame Angels ARDERIU IBARS,
Administrateur**

**Renouvellement du mandat de
Madame Anne-Marie de CHALAMBERT,
Administrateur**

**Renouvellement du mandat de
Monsieur Jacques CALVET,
Administrateur**

**Avis sur les éléments de rémunération de
Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO,
Président du Conseil d'administration**

**Avis sur les éléments de rémunération de
Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE,
Directeur Général**

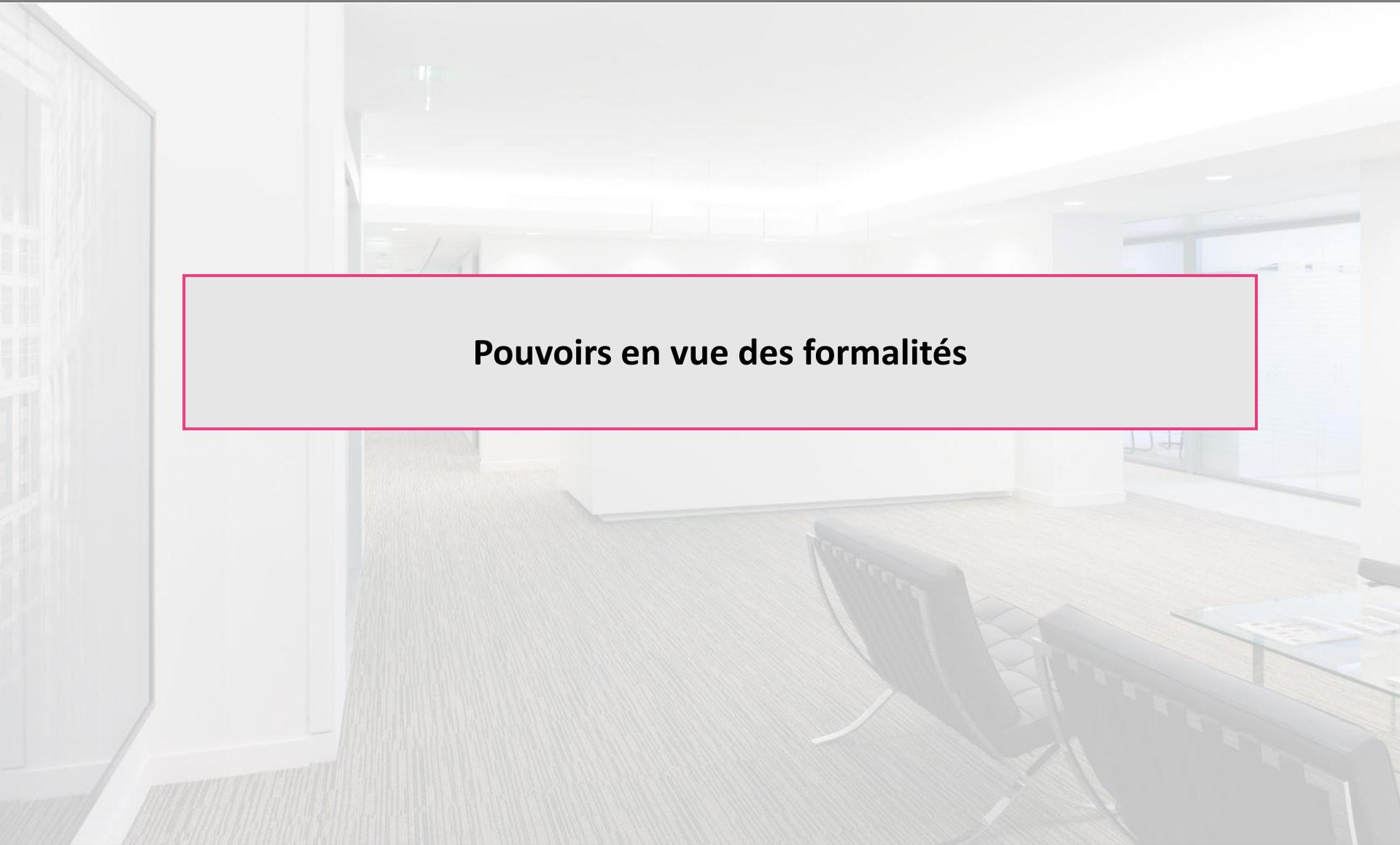
**Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet
d'acheter, de conserver ou de transférer
des actions Société Foncière Lyonnaise**

*Part maximum du capital concerné : 10 %
(sauf opération de fusion, de scission ou apport : 5 %)*

Prix maximum d'achat : 60 € / action

Montant des fonds destinés au rachat : 279 173 880 €

Durée de l'autorisation : 18 mois



Pouvoirs en vue des formalités

I. Activité et résultats de 2014

II. Questions / Réponses

III. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Ordinaire

IV. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Extraordinaire

1^{re} résolution extraordinaire

Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

Durée de l'autorisation : 26 mois

*Plafond du montant nominal d'augmentation de capital :
100 000 000 €*

*Montant nominal maximum des titres de créance pouvant être émis :
2 000 000 000 €*

Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans le cadre d'une offre au public

Durée de l'autorisation : 26 mois

*Plafond du montant nominal d'augmentation de capital :
100 000 000 €*

*Montant nominal maximum des titres de créance pouvant être émis :
2 000 000 000 €*

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société
et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires
à émettre immédiatement ou à terme par la Société,
avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
par placement privé visé au II de l'article
L.411-2 du Code monétaire et financier**

Durée de l'autorisation : 26 mois

*Plafond du montant nominal d'augmentation de capital :
100 000 000 €*

Part maximum du capital concerné : 20 % / an

*Montant nominal maximum des titres de créance pouvant être émis :
2 000 000 000 €*

**Autorisation au Conseil d'administration,
en cas d'émission,
avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières
donnant accès à des actions ordinaires,
par offre au public ou
par offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier,
de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Part du capital concerné : 10 % maximum

**Autorisation au Conseil d'administration,
en cas d'augmentation de capital
avec ou sans suppression
du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
d'augmenter le nombre de titres à émettre**

Durée de l'autorisation : 26 mois

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des actions ordinaires
et des valeurs mobilières donnant accès
à des actions ordinaires à émettre
en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société**

Durée de l'autorisation : 26 mois

*Plafond du montant nominal d'augmentation de capital :
100 000 000 €*

*Montant nominal des titres de créance pouvant être émis :
2 000 000 000 €*

**Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des actions ordinaires
et des valeurs mobilières donnant accès
à des actions ordinaires à émettre,
en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société
et constitués de titres de capital
ou de valeurs mobilières donnant accès au capital,
hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 10 %

*Montant nominal maximum des titres de créances pouvant être émis :
2 000 000 000 €*

Limitation globale des autorisations

Montant nominal maximum des augmentations de capital :
100 000 000 €

**Autorisation au Conseil d'administration
à l'effet d'attribuer gratuitement
des actions ordinaires de la Société
aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL**

Durée : 38 mois

*Limitation du nombre d'actions attribuées gratuitement : 1 % du capital
(mandataires sociaux : 0,2 % du capital)*

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'augmenter le capital de la Société
par incorporation de réserves, bénéfices ou primes**

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

Durée de l'autorisation : 26 mois

*Plafond du montant nominal d'augmentation de capital :
25 000 000 €*

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet de procéder à des augmentations de capital
réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise,
sans droit préférentiel de souscription**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 500 000 €

**Autorisation donnée au Conseil d'administration
pour réduire le capital social
par annulation d'actions auto-détenues**

Part maximum du capital concerné : 10 %

Durée de l'autorisation : 18 mois

**Modification de l'article 18 des statuts :
modification de l'âge limite du Président**

*Âge limite du Président porté
de 70 ans à 75 ans*

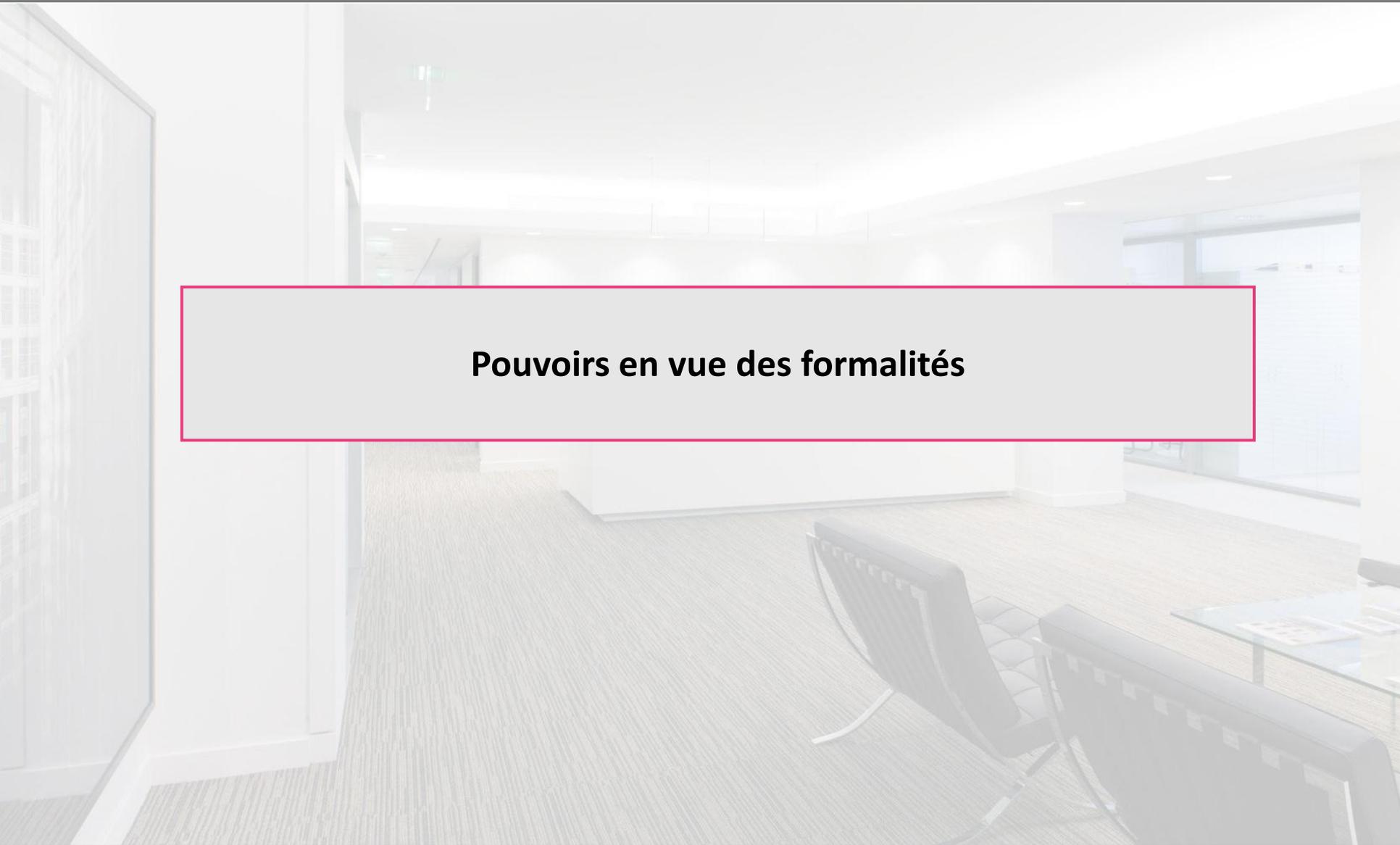
**Modification de l'article 25 des statuts :
modification de la date
et des modalités d'établissement de la liste
des personnes habilitées à participer aux assemblées**

*Article R.225-85-I du Code de commerce :
Inscription en compte des titres
au 2^e jour ouvré précédent l'assemblée*

**Modification de l'article 29 des statuts :
décision de ne pas conférer de droit de vote double**

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

Article L.225-123 alinéa 3 du Code de commerce



Pouvoirs en vue des formalités

www.fonciere-lyonnaise.com



[Recherche](#)
[FRA](#) | [ENG](#)

[SOCIÉTÉ](#) | [MÉTIER](#) | [ACTIFS](#) | [FINANCES](#) | [ENGAGEMENT DURABLE](#) | [PUBLICATIONS](#)



La foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien

1 LOUVRE SAINT-HONORÉ	2 #CLOUD.PARIS	3 WASHINGTON PLAZA	4 LE VAISSEAU	5 131 WAGRAM	6 HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN	7 RIVES DE SEINE	8 112 WAGRAM
9 GALERIE CHAMPS-ÉLYSÉES	10 90 CHAMPS-ÉLYSÉES	11 OZONE	12 CÉZANNE SAINT-HONORÉ	13 ÉDOUARD VII	14 IN'OUT	15 176 CHARLES-DE-GAULLE	16 96 IÉNA
17 6 HANOVRE	18 103 GRENELLE	19 CONDORCET					

Communiqués

- La Société annonce la publication de son Document de référence 2014

- Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 22 avril 2015

[en savoir +](#)

Vidéo



Agenda

- Mercredi 22 Avril 2015
Assemblée générale mixte à 11h00

- Jeudi 23 Juillet 2015
Présentation des Résultats Semestriels 2015

[en savoir +](#)

Nos projets d'exception



[RSS](#) | [Plan du site](#) | [Contact](#) | [Mentions légales](#)