



ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 18 AVRIL 2013



PIECES DEPOSEES SUR LE BUREAU

I. Activité et résultats de 2012

II. Questions / Réponses

III. Résolutions de la compétence de l'Assemblée ordinaire

IV. Résolutions de la compétence de l'Assemblée extraordinaire

Commercialisation exceptionnelle

▶ **Plus de 37 000 m² loués**

▶ **Nouveaux clients : GE Energy, Misys, Moneygram, Simon Kucher, SJ Berwin, Zara.**

Investissements ambitieux

▶ **125 M€ Capex en développement**
▶ **Ozone, IN-OUT, Richelieu**

Livraison 92 Champs-Élysées

▶ **100% loué**

▶ **Expertise : +130% en 3 ans**

Cession Mandarin Oriental

▶ **Promesse de vente en novembre 2012 (vente réalisée le 08/02/2013)**

▶ **290 M€ ≈ +15% expertise 30/06/12**

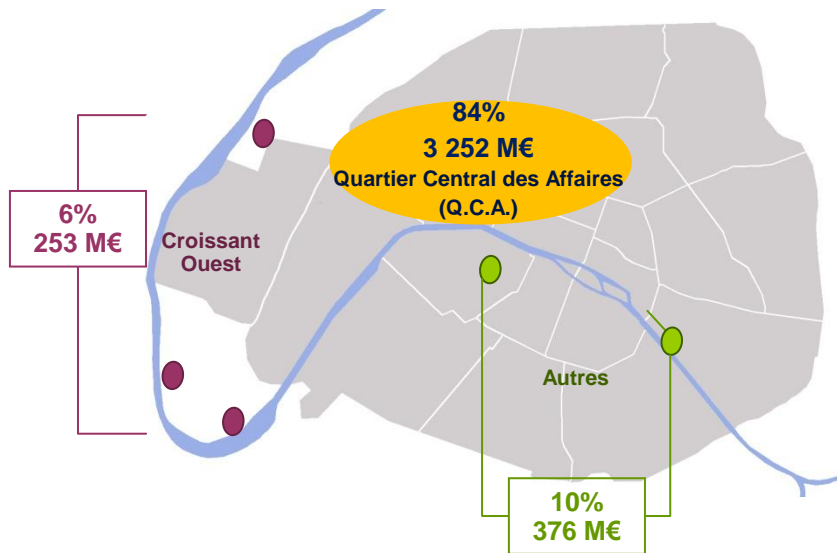
▶ **≈ +30% prix de revient**

Refinancement

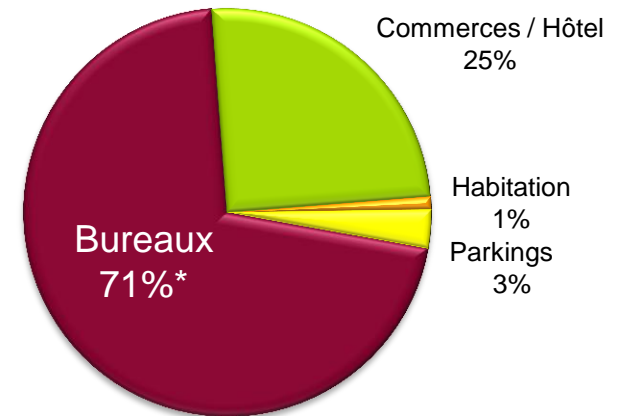
▶ **2nde émission obligataire 500 M€**

▶ **Refinancement hypothécaire Parholding 206 M€**

Concentration géographique (en valeur)



Concentration sectorielle (en valeur)



* 77% hors Mandarin Oriental

Patrimoine : 382 700 m² / 19 immeubles

PARIS Quartier Central des Affaires	Surfaces totales
Edouard VII	54 800 m ²
Louvre Des Entreprises- Louvre Des Antiquaires	47 800 m ²
Îlot Richelieu	33 200 m ²
Washington Plaza	47 000 m ²
Cézanne Saint-Honoré	29 300 m ²
Mandarin Oriental Paris	17 400 m ²
131, avenue de Wagram	9 200 m ²
96, avenue d'Iéna	8 800 m ²
Ozone, 92 Champs-Élysées	7 600 m ²
Haussmann Saint-Augustin	13 400 m ²
112, avenue de Wagram	5 400 m ²
6, rue de Hanovre	4 800 m ²
90, avenue des Champs-Élysées	9 000 m ²
Galerie des Champs-Élysées	6 400 m ²
Total	294 100 m²

PARIS AUTRES	Surfaces totales
Rives de Seine <i>Paris 12°</i>	22 700 m ²
103 Grenelle <i>Paris 7°</i>	17 300 m ²
Total	40 000 m²

CROISSANT OUEST	Surfaces totales
IN / OUT <i>Boulogne-Billancourt</i>	35 000 m ²
176, avenue Charles de Gaulle <i>Neuilly-sur-Seine</i>	7 300 m ²
Le Vaisseau <i>Issy-les-Moulineaux</i>	6 300 m ²
Total	48 600 m²

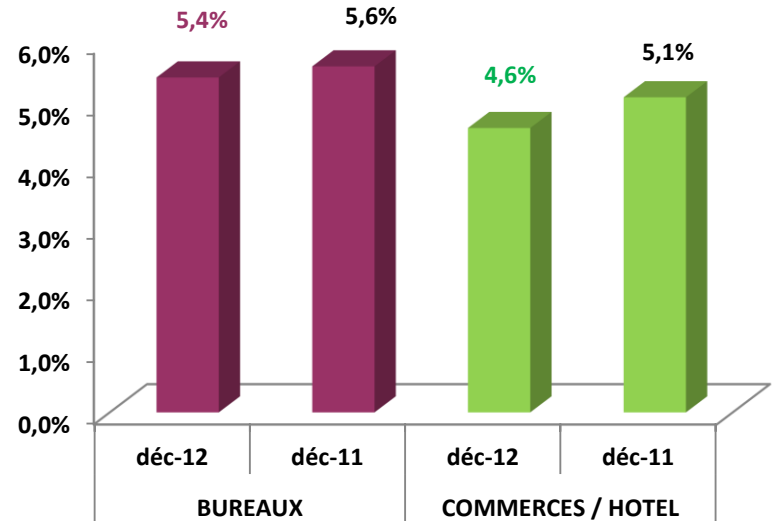
Valeurs d'expertise au 31 décembre 2012

Valeur du patrimoine consolidé : 3 882 M€ Hors Droits (+ 20 % vs 31/12/2011)
 4 072 M€ Droits Inclus

Périmètre Constant (HD)
 + 12 % vs 31/12/2011
 (+ 5,7 % sur 6 mois)

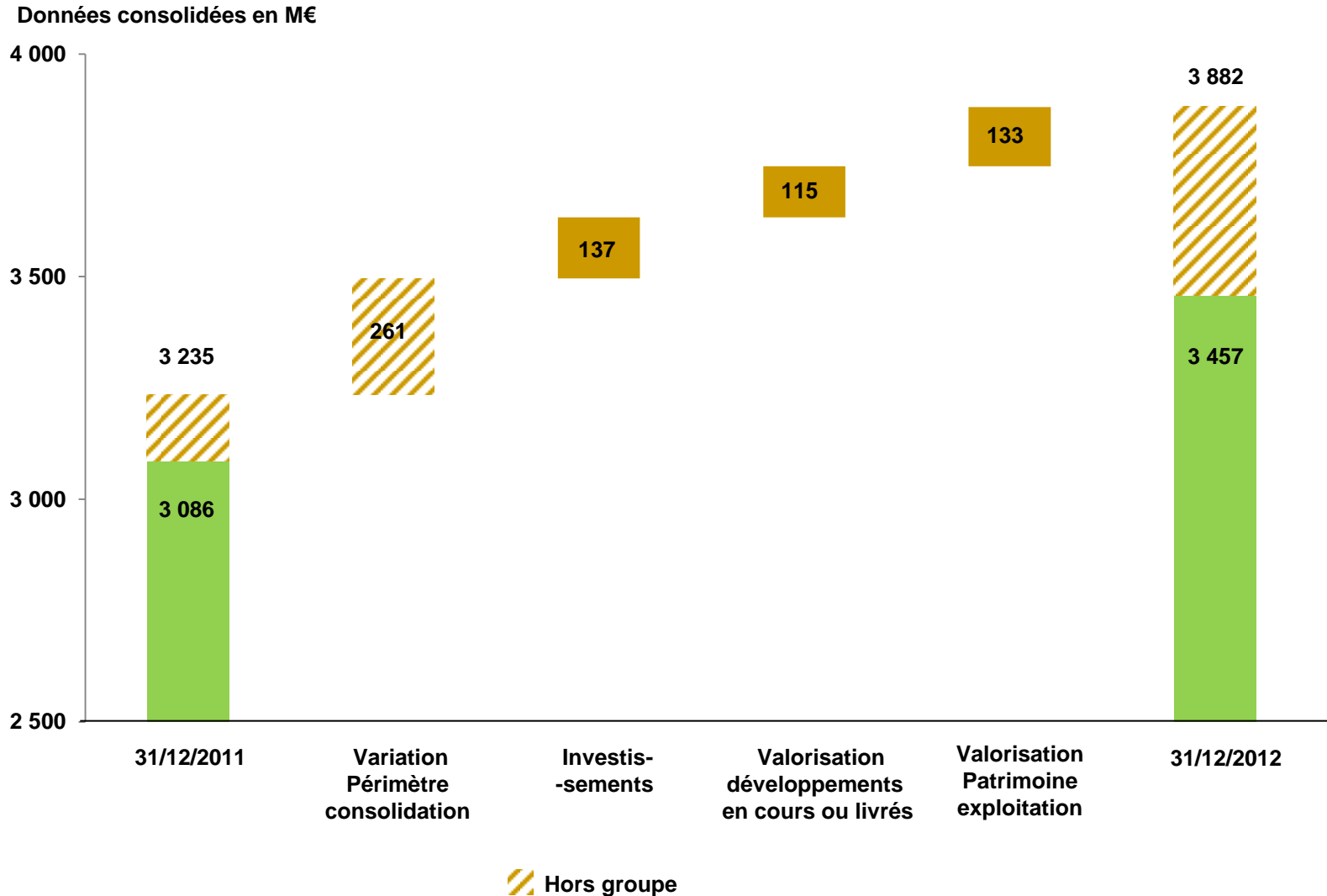
Valeur moyenne au m²
 10 233 €/m² HD
 (8 823€/m² HD au 31/12/11)

Taux de rendement ⁽¹⁾
 5,3%
 (5,5% au 31/12/11)



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

Evolution de la valeur du Patrimoine



Revenus locatifs

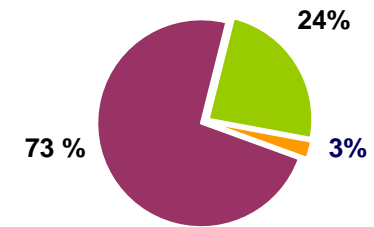
En M€

Revenus locatifs 2011	151,6
Δ périmètre constant	+8,0
Δ mises en production/restructurations	-3,7
Δ indemnités	-3,3
Δ cessions	-2,4
Revenus locatifs 2012	150,2

Variation des loyers à
périmètre constant
+7,5 %

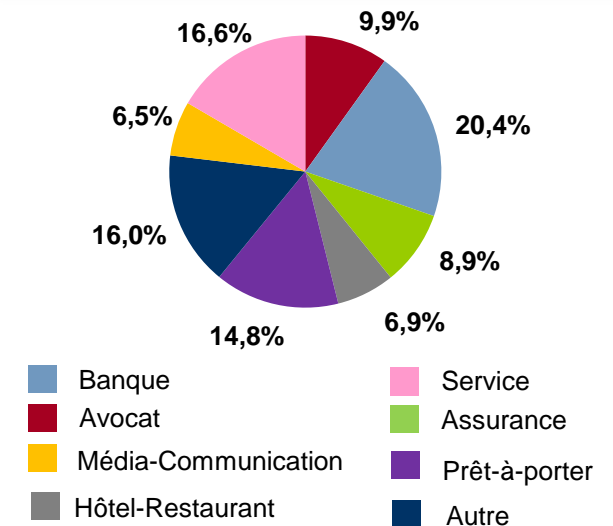
Variation des loyers
-0,9 %

Revenus locatifs 2012 : 150,2 M€



- Bureaux
- Commerces / Hôtel
- Autres (parkings + habitation + professionnels)

Répartition par activité 31/12/12



Une clientèle diversifiée d'entreprises leaders

Avocats

- Ashurst
- Bird & Bird
- Freshfields
- SJ Berwin

Services

- Hudson
- LEK Consulting
- Moneygram
- Mysis
- Spencer Stuart
- Valtech

Luxe / Mode

- GAP
- H&M
- Louis Vuitton
- Morgan
- Promod
- Zara

Immobilier

- Aberdeen
- Ateac
- CBRE Investors
- LaSalle
- Orion
- Regus

Média/Communication

- Facebook
- Lagardère
- L'Olympia
- TV5 Monde
- Universal

Finance

- Cinvest
- Citibank
- Comgest
- Dexia Asset Mgmt
- GIE Cartes Bleues
- Natixis

Assurances

- AG2R
- C.C.R
- RSA
- Zurich

Autres

- Barilla
- Constellium
- Dalkia
- ESMA
- GE Energy
- Générale de Santé

Commercialisations locatives

Commercialisation : 37 600m²



Washington Plaza
Paris 8^{ème}



Ozone
Paris 8^{ème}



103 Grenelle
Paris 7^{ème}

Bureaux

- 34 000 m² de commercialisation et recommercialisation
- Loyer facial moyen : 688 €/m²/an
- Loyer économique : 636 €/m²/an
- Loyer Part du Groupe : 17,8 M€

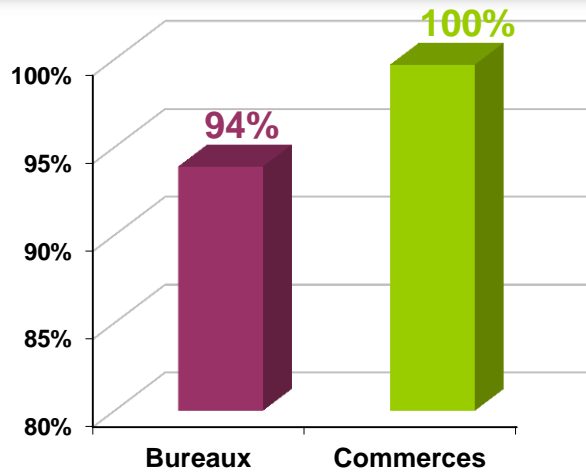
Les principales locations au 31/12/2012

Immeuble	Usage	Surface (m ²)	Client
HAUSMANN SAINT-AUGUSTIN	BUREAUX	12 000	La Mondiale
WASHINGTON PLAZA	BUREAUX	6 600	Misys
OZONE	BUREAUX	3 500	SJ Berwin
103 GRENELLE	BUREAUX	2 900	GE Energy
103 GRENELLE	BUREAUX	2 200	ESMA
OZONE	COMMERCES	2 000	ZARA

Taux d'occupation

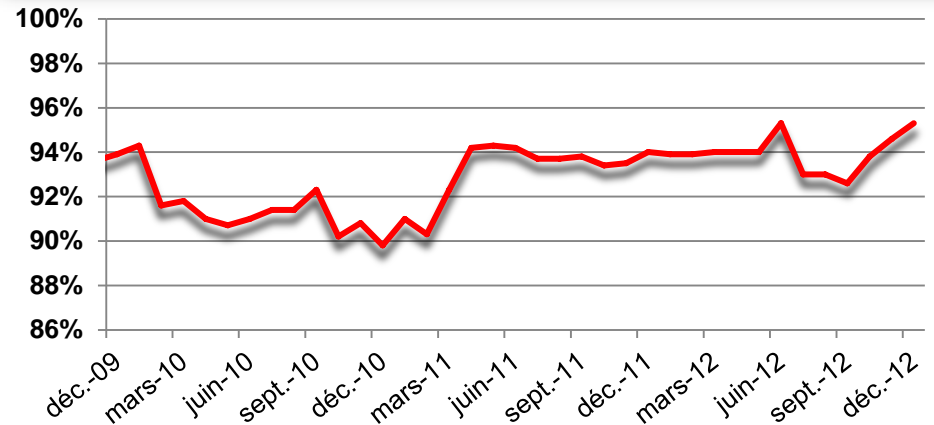
Taux d'occupation physique⁽¹⁾ au 31/12/12 : 95,3%
(94,0% au 31/12/11)

Taux d'occupation
(Immeubles en exploitation)



Taux de vacance financière (EPRA) :
5,7%

Évolution du taux d'occupation ⁽²⁾



Principaux enjeux de vacance

Au 31/12/12 en pdG

Immeubles	m ² vacants	en % ⁽³⁾
LDE-LDA	4 400	1,9%
Washington Plaza (66%)	3 000	1,3%

(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

Développements en cours

Au 31/12/2011	61 200 m²	
Entrée en Exploitation	-15 700 m²	
OZONE	-7 600 m ²	
LDE	-3 900 m ²	
Autres	-4 200 m ²	
Entrée en Développement	47 400 m²	
Richelieu	33 200 m ²	
LDE - LDA	8 600 m ²	
Autres	5 600 m ²	
Au 31/12/2012	92 900 m²	Livraison :
IN/OUT	35 000 m ²	S2 2013
Richelieu	33 200 m ²	S2 2015
LDE-LDA	10 400 m ²	2013/2016
Edouard VII	6 600 m ²	S1 2013
Autres	7 700 m ²	

► **Potentiel de loyers : 49 M€**



*Edouard VII
Paris 9^{ème}*



*IN / OUT
92100 Boulogne-Billancourt*



*Richelieu
Paris 2^{ème}*



*LDE-LDA
Paris 1^{er}*



► Début Travaux : Janvier 2012



IN/OUT en décembre 2012

► Livraison prévisionnelle : Juillet 2013





Chantier IN/OUT



Le projet Richelieu

83, rue de Richelieu – PARIS 2^{ème}



Une grande opération de
redéveloppement

▶ 33 200 m² de bureaux neufs
Livraison deuxième semestre 2015

Lancement du projet

▶ PC délivré : juillet 2012

▶ Purgé du recours des tiers : septembre 2012 (aucun recours)

▶ Lancement travaux curage : octobre 2012

▶ Marché de travaux entreprise générale (Vinci Construction France) : janvier 2013

Le projet Richelieu



Angle Richelieu / Ménars



Le nouveau Washington plaza



Réinvention du centre d'affaires Washington Plaza

- ▶ **Transformation du fonctionnement, de l'identité et de l'image de ce site**
- ▶ **Création d'un grand lobby côté Friedland et d'une galerie intérieure spectaculaire ouverte sur des espaces paysagés privatifs**
- ▶ **Reconstitution de grands plateaux de 1 500 m² à 2 200 m²**
- ▶ **Période travaux par phase : 2013 / 2014**
- ▶ **Prise à bail Misys 6 500 m² dans le nouveau Washington Plaza**

Le nouveau Washington plaza



▶ **Grand Lobby Friedland**

Galerie intérieure ◀



92, Avenue des Champs-Élysées – PARIS 8^{ème}



▶ **Surface : 7 600 m²**

▶ **Livraison Nov./Dec. 2012**

▶ **Loyers > 10 M€**

▶ **Loyer économique bureaux moyen : 700 €/m²**

Création de valeur exemplaire

▶ **Valorisation : x 2,3 en 3 ans**

▶ **Création de valeur 2009/2012 ≈ +50% net capex**

Promesse de vente du Mandarin Oriental Paris

HOTEL MANDARIN ORIENTAL PARIS



16 000 m²

DSQUARED²

810 m²

PORTS
1961

520 m²



Promesse de vente en novembre 2012

Cession réalisée en février 2013

Prix net vendeur 290 M€

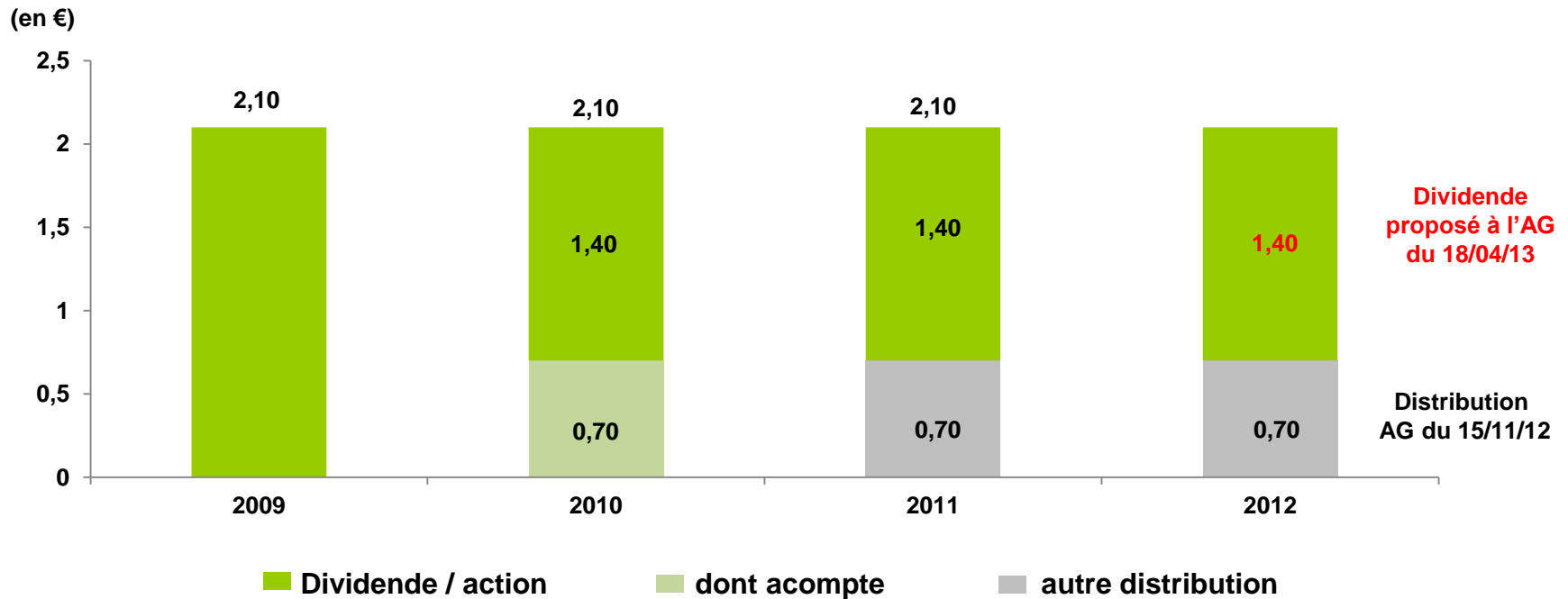
- ≈ +15% expertise 30/06/12
- ≈ +30% prix de revient

Chiffres clés

	2012	2011
Loyers IFRS	150,2 M€	151,6 M€
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	122,5 M€	125,4 M€
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	236,3 M€	105,8 M€
Résultat net pdG	283,2 M€	180,9 M€
<i>Résultat net pdG par action</i>	6,14 €	3,89 €
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	69,5 M€	81,2 M€
<i>Résultat net récurrent pdG par action</i>	1,49 €	1,74 €

	2012	2011
Valeur du patrimoine consolidé HD (Hors SIIC de Paris)	3 882 M€	3 235 M€
ANR par action (EPRA NNAV)	45,3 €	42,8 €

Proposition de dividende à l'Assemblée Générale



Paiement du dividende :
1,40 € / action, le 25 avril 2013

I. Activité et résultats de 2012

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 2012

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 2012***

Perte comptable : 41 971 857,69 €

***Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos
le 31 décembre 2012***

Affectation du résultat

- **Perte comptable** : 41 971 857,69 €
- **Report à nouveau antérieur** : 665 411,60 €
- **Prime d'émission, de fusion, d'apport** : 1 030 629 063,71 €

Dividende net par action : 1,40 €

Date de mise en paiement : 25 avril 2013

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

***Renouvellement du mandat de
Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO,
Administrateur***

***Renouvellement du mandat de
Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP,
Administrateur***

***Renouvellement du mandat de
Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA,
Administrateur***

***Renouvellement du mandat de
Monsieur Aref LAHHAM,
Administrateur***

***Renouvellement du mandat de
Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA,
Administrateur***

***Renouvellement du mandat de
Monsieur Anthony WYAND,
Administrateur***

***Renouvellement du mandat de
la Société REIG CAPITAL GROUP Luxembourg Sarl,
Administrateur***

***Renouvellement du mandat de
Monsieur Jean ARVIS,
Administrateur***

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

***Renouvellement du mandat de
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT,
Commissaire aux comptes titulaire***

***Renouvellement du mandat de
Madame Anik CHAUMARTIN,
Commissaire aux comptes suppléant***

***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 : 55 € / action

Montant maximum des fonds destinés au rachat : 255 909 390 €

Durée de l'autorisation : 18 mois



Pouvoirs en vue des formalités

I. Activité et résultats de 2012

II. Questions / Réponses

III. Résolutions de la compétence de l'Assemblée ordinaire

IV. Résolutions de la compétence de l'Assemblée 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 de la Société,
avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires***

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital :
100.000.000 €

Montant nominal maximum des titres de créances 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 de 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 créances 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 de 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 créances 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,
en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société***

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital :
100.000.000 €

Montant nominal des titres de créances 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,
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 €

***Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des valeurs mobilières
donnant droit à l'attribution de titres de créance
et ne donnant pas lieu à augmentation de capital***

Durée de l'autorisation : 26 mois

Montant nominal maximum des valeurs mobilières à émettre :
2.000.000.000 €

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

SOCIÉTÉ FONCIÈRE 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**

Part maximum du capital concerné : 10 %

Durée de l'autorisation : 18 mois

Pouvoirs en vue des formalités

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

www.fonciere-lyonnaise.com



La foncière de référence sur le segment prime de l'immobilier tertiaire parisien

- SOCIÉTÉ
- PATRIMOINE
- FINANCES
- PUBLICATIONS
- ENGAGEMENTS DURABLES



Qui sommes-nous ?



Avec un patrimoine exceptionnel de 4,1 milliards d'euros centré sur le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris, SFL constitue le vecteur privilégié d'accès au marché immobilier de bureaux et de commerces de la capitale.

[en savoir plus](#)

Actualités & communiqués

10/04/2013 Rapport Annuel 2012

15/02/2013 Résultats Annuels 2012

10/04/2013 La Société annonce la publication de son Document de référence 2012

28/03/2013 Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 18 avril 2013

14/02/2013 SFL - Résultats Annuels 2012

[en savoir plus](#)

Cours de l'action

au 11/04/2013 - 09:14:44

€40,75

[Rapport annuel](#)
 ISIN: FR0000033409

Nos projets d'exception



Le projet immobilier IN/OUT

◁ ○ ○ ▷

Résultats au 31 décembre 2012

En M€	2012	2011	Var. (%)
Revenus locatifs	150,2	151,6	-0,9%
Charges immobilières nettes de récupération	-12,4	-10,6	+17,1%
Loyers nets	137,8	141,0	-2,3%
Autres Revenus et produits	4,0	3,4	
Amortissements et Provisions	-0,9	-0,3	
Personnel et frais généraux	-18,4	-18,8	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	122,5	125,4	-2,3%
Résultat des cessions	0	7,7	
Variation de valeur des immeubles	236,3	98,1	
Résultat dans les entreprises associées	21,0	18,7	
Résultat financier	-72,2	-53,7	
Impôts	-8,1	-3,0	
Résultat net	299,5	193,1	+55,0%
Résultat des Minoritaires	-16,3	-12,2	
Résultat net pdG	283,2	180,9	+56,6%
<i>Dont résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)</i>	<i>69,5</i>	<i>81,2</i>	<i>-14,4%</i>

Bilan consolidé

En M€	31/12/12	31/12/11
Actif		
Immeubles de placement	3 529	3 182
Participation SIIC de Paris	287	266
Autres actifs non-courants	30	32
Total actifs non-courants	3 846	3 480
Immeubles destinés à la vente	287	0
Autres actifs courants	86	67
Total actifs courants	373	67
Total Actif	4 218	3 547
Passif		
Capitaux propres pdG	2 137	1 948
Intérêts minoritaires	198	89
Total capitaux propres	2 335	2 037
Passifs non-courants	1 643	1 003
Passifs courants	240	507
Total Passif	4 218	3 547

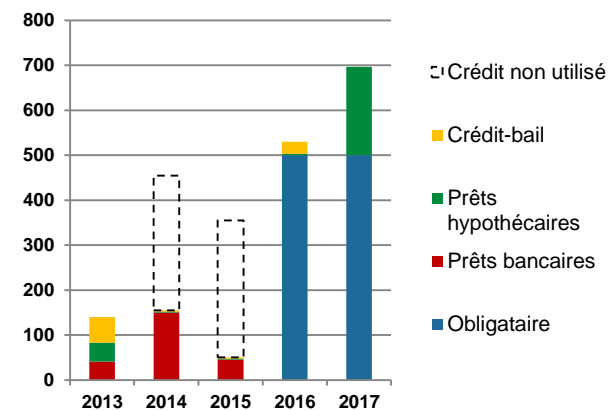
Structure de l'endettement consolidé

(en M€)	31/12/12		31/12/11
	Consolidé	PdG	PdG
Emprunts obligataires	1 000	1 000	500
Revolving syndiqués	45	45	240
Autres crédits bancaires	438	335	411
Crédit-bail immobilier	89	89	103
Total dette brute	1 572	1 469	1 255
Trésorerie	25	14	11
Dette nette	1 547	1 455	1 243
Lignes de crédit non utilisées	605	605	610

Patrimoine DI	4 072	3 621	3 241
Participation SIIC de Paris	287	287	266

Loan To Value	35,5%	37,2%	35,5%
Maturité moyenne (années)	3,9	3,8	3,7
Coût moyen spot (après couvertures)	3,6%	3,7%	4,2%

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



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

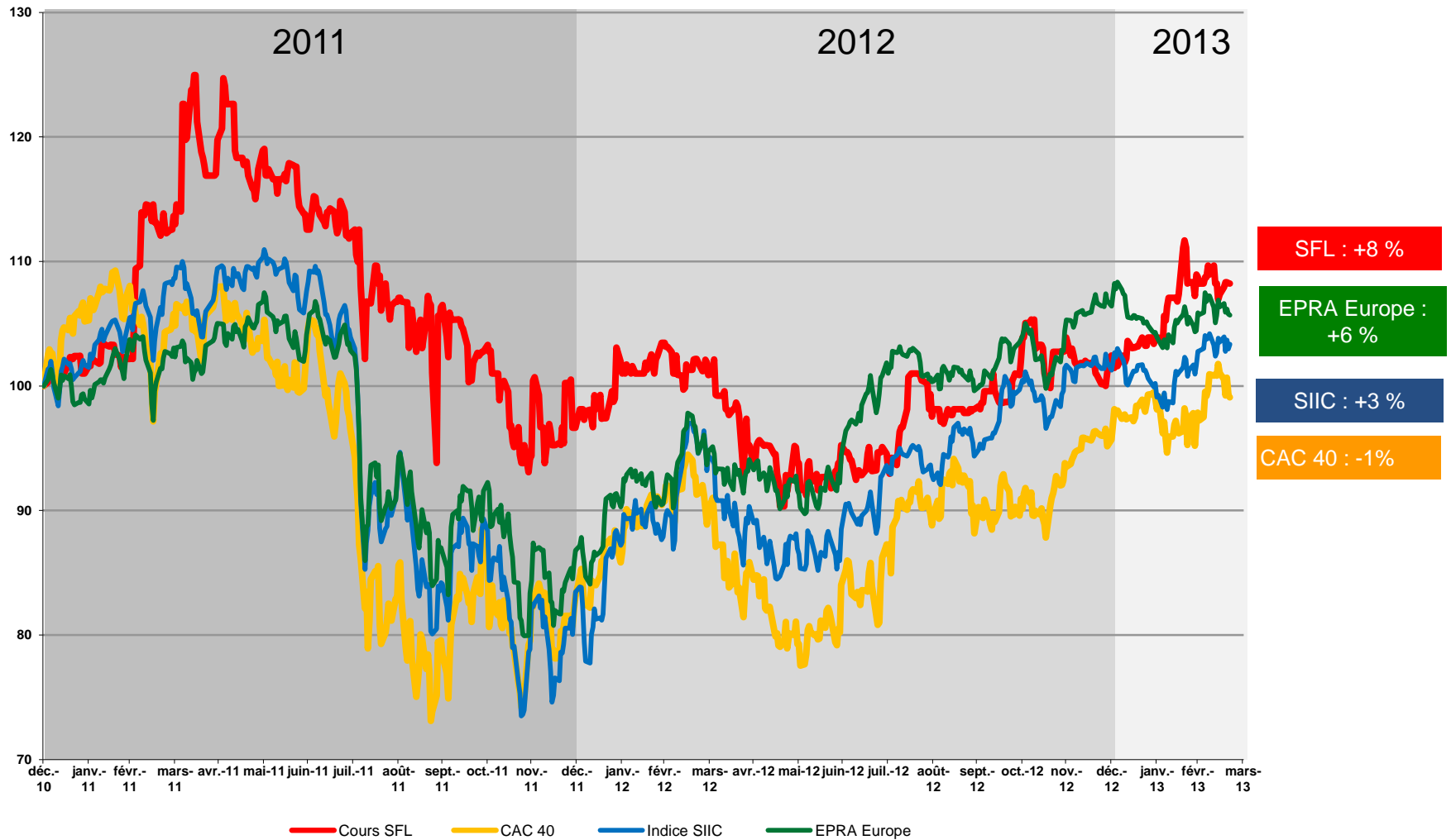
Actif Net Réévalué

M€	31/12/12	31/12/11
Capitaux propres pdG	2 137	1 948
Autocontrôle et Stock Options	16	16
Plus values latentes	9	3
Annulation JV instruments financiers	18	47
Annulation impôts différés	67	63
ANR EPRA	2 246	2 078
ANR EPRA / action	48,3 €	44,7 €
JV instruments financiers	-18	-47
JV dette taux fixe	-54	25
Impôts différés	-67	-63
ANNNR EPRA	2 108	1 993
ANNNR EPRA / action	45,3 €	42,8 €
Droits de mutation	164	154
ANR droits inclus	2 271	2 147
ANR droits inclus / action	48,8 €	46,1 €

Evolution ANNNR EPRA (en M€)

ANNNR 31/12/11	1 992,5
Var. Val. des actifs pdG et plus value de cession	+239,1
Var. Val. instruments financiers (yc dette)	-96,4
RNR pdG	+69,5
Distribution	-96,7
Autres	-0,4
ANNNR 31/12/12	2 107,6

Parcours boursier



(1) Base 100 : 31/12/10 ; données jusqu'au 22/3/2013

Sources : Euronext/Epra