



ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 24 AVRIL 2014



PIECES DEPOSEES SUR LE BUREAU

I. Activité et résultats de 2013

II. Questions / Réponses

III. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Ordinaire

IV. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Extraordinaire

Faits marquants 2013

Commercialisation

▶ **Près de 40 000 m² loués**

▶ **Nouveaux clients : Ariba, Hugo Boss, Klépierre, Pretty Simple**

▶ **Renouvellement : Natixis**

Investissements

▶ **122 M€ Capex**

▶ **#Cloud, IN/OUT, Washington Plaza**

Livraisons

▶ **IN/OUT : un campus de bureaux de 35 000 m² à Boulogne**

▶ **6 Hanovre : un immeuble « Art Nouveau » de 4 600 m²**

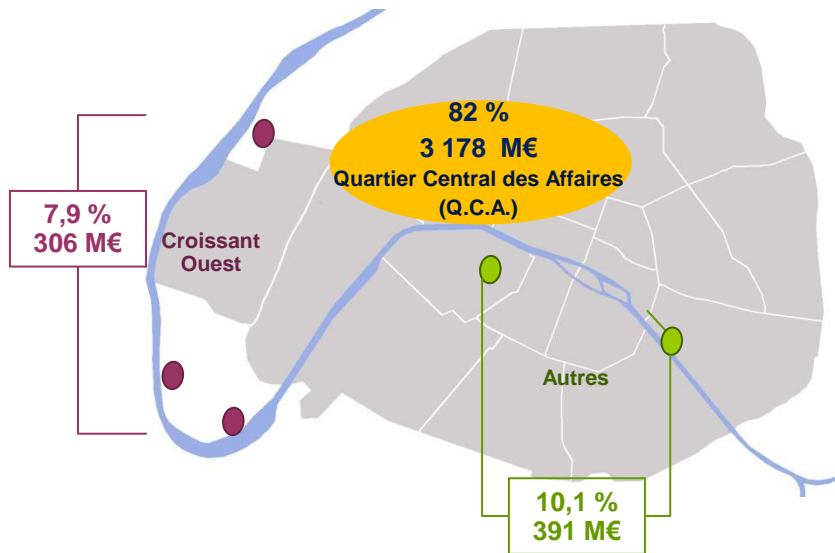
Cession Mandarin Oriental

▶ **Vente réalisée le 08/02/2013 pour 290 M€**

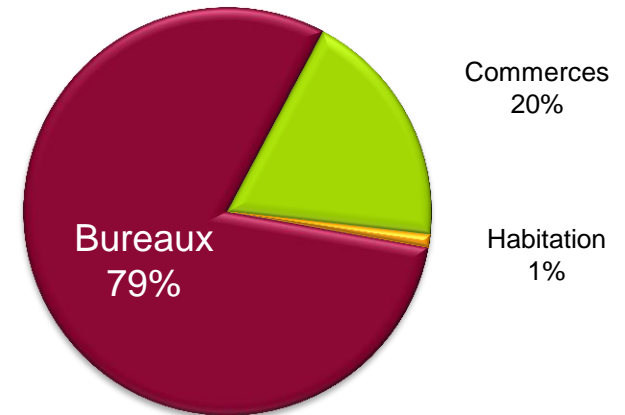
Refinancement

▶ **Crédit revolving syndiqué de 400 M€**

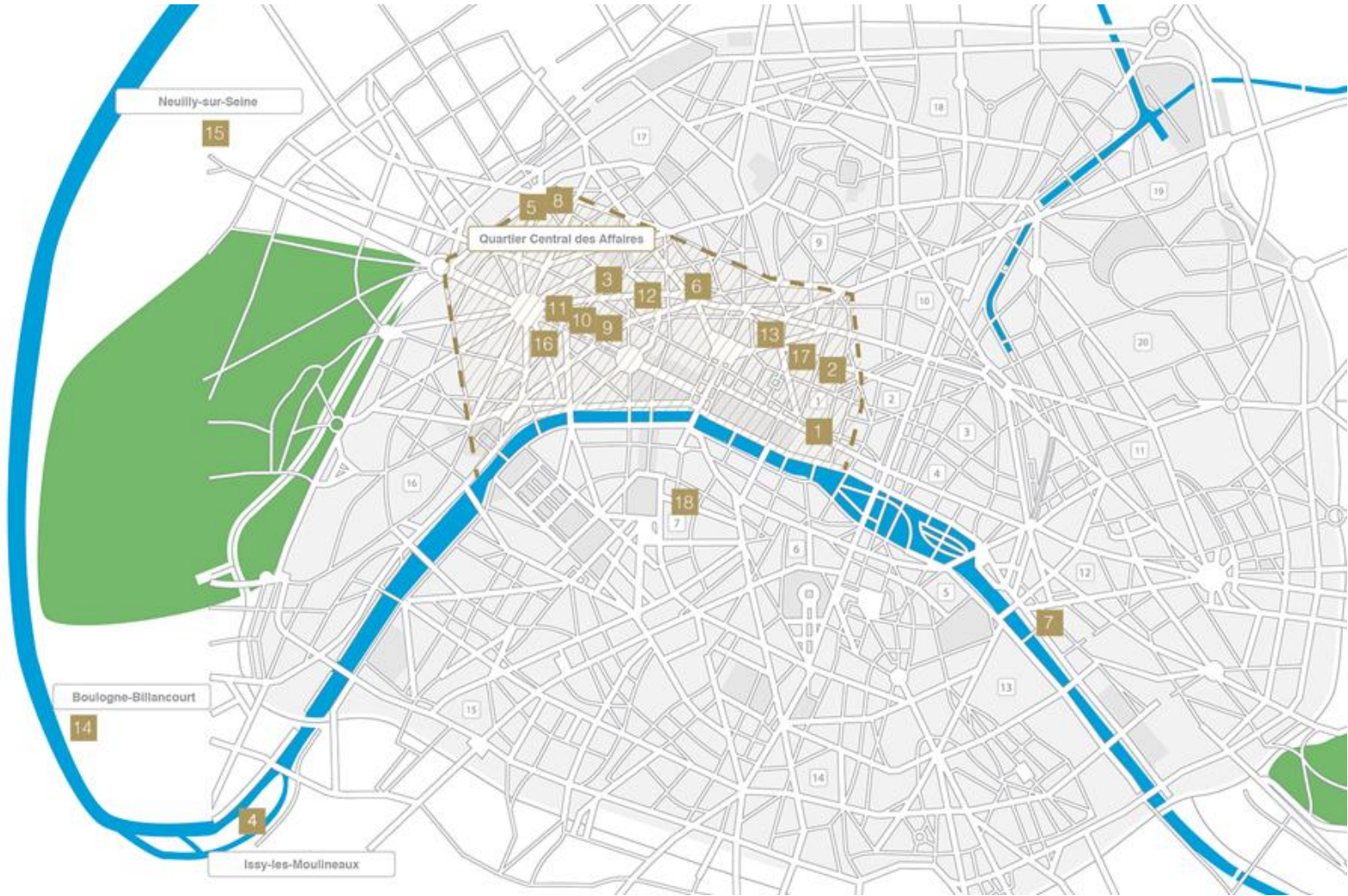
Concentration géographique (en valeur)



Concentration sectorielle (en valeur)



Foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien



- 1** LOUVRE DES ENTREPRISES & DES ANTIQUAIRES
2 #CLOUD
3 WASHINGTON PLAZA
4 LE VAISSEAU
5 131 WAGRAM
8 HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN
7 RIVES DE SEINE
8 112 WAGRAM
9 GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES
10 90 CHAMPS-ÉLYSÉES
11 OZONE
12 CÉZANNE SAINT-HONORÉ
13 ÉDOUARD VII
14 IN/OUT
15 178 CHARLES-DE-GAULLE
16 96 IÉNA
17 6 HANOVRE
18 103 GRENNELLE

Patrimoine : 369 200m² / 18 immeubles

PARIS Quartier Central des Affaires	Surfaces totales
Edouard VII	54 100 m ²
Louvre Des Entreprises & Des Antiquaires	47 700 m ²
Washington Plaza	47 100 m ²
#Cloud (rue Richelieu)	33 200 m ²
Cézanne Saint-Honoré	29 000 m ²
Hausmann Saint-Augustin	13 400 m ²
131 Wagram	9 200 m ²
96 Iéna	8 900 m ²
Galerie des Champs-Élysées	8 700 m ²
90 Champs-Élysées	8 600 m ²
Ozone (92 , avenue des Champs-Élysées)	7 700 m ²
112 Wagram	6 000 m ²
6 Hanovre	4 600 m ²
Total	278 100 m²

PARIS AUTRES	Surfaces totales
Rives de Seine <i>Paris 12°</i>	22 700 m ²
103 Grenelle <i>Paris 7°</i>	19 700 m ²
Total	42 400 m²

CROISSANT OUEST	Surfaces totales
IN / OUT <i>Boulogne-Billancourt</i>	35 000 m ²
176 Charles de Gaulle <i>Neuilly-sur-Seine</i>	7 400 m ²
Le Vaisseau <i>Issy-les-Moulineaux</i>	6 300 m ²
Total	48 700 m²

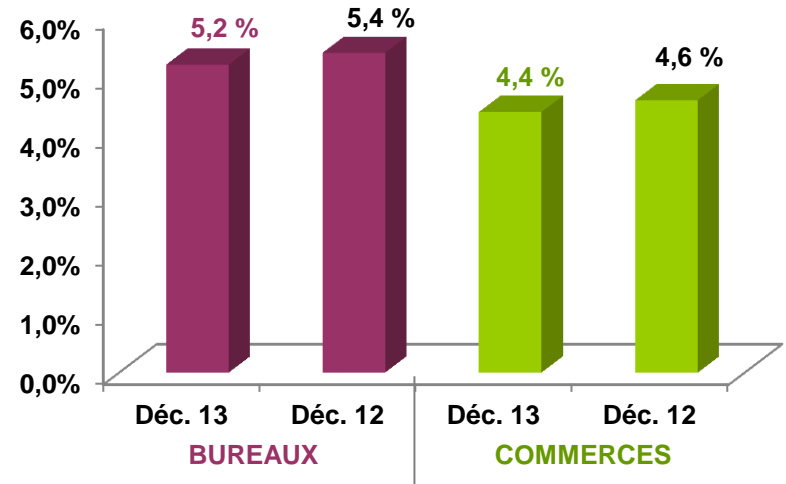
Valeurs d'expertise au 31 décembre 2013

Valeur du patrimoine consolidé : 3 874 M€ Hors Droits
4 071 M€ Droits Inclus

Périmètre Constant (HD)
+ 7,9 % vs 31/12/12
(+ 3,5 % sur 6 mois)

Valeur moyenne au m²
10 490 €/m² HD
(10 233€/m² HD au 31/12/12)

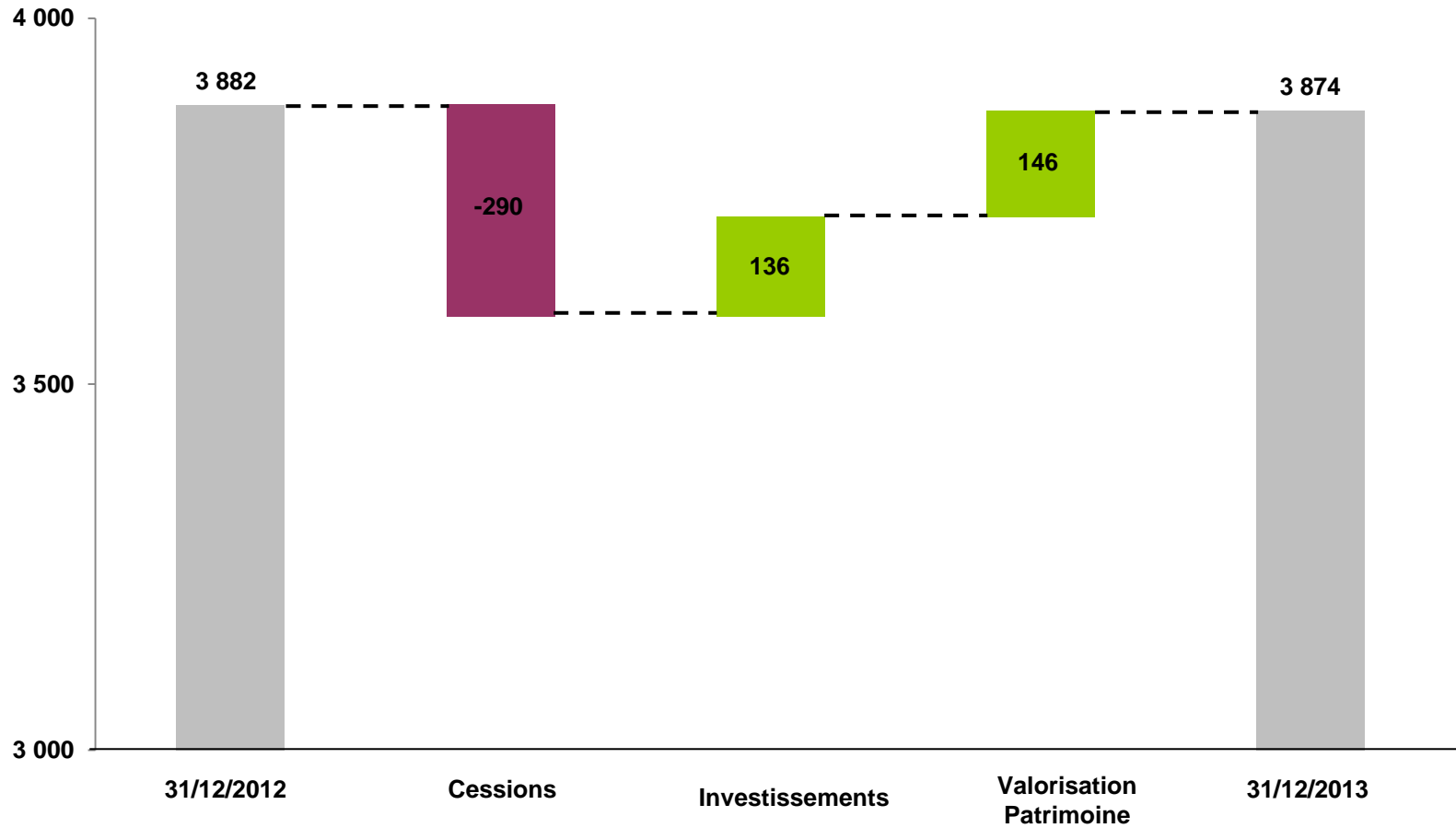
Taux de rendement ⁽¹⁾
5,1 %
(5,3% au 31/12/12)



(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€



Revenus locatifs

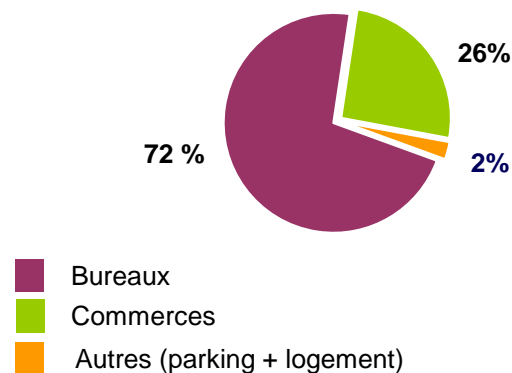
En M€

Revenus locatifs 2012	150,2
Δ périmètre constant	+4,6
Δ mises en production/restructurations	-8,5
Δ cessions	-10,0
Δ var. périmètre	+13,0
Revenus locatifs 2013	149,3

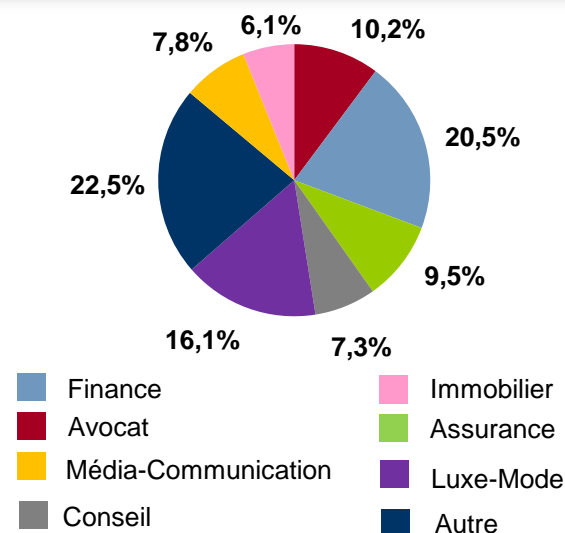
Variation des loyers à
périmètre constant
+3,9 %

Variation des loyers
-0,6 %

Revenus locatifs 2013 : 149,3 M€



Répartition par activité 31/12/13



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

Avocats

ashurst

Bird & Bird

 Freshfields

KING & WOOD
MALLESONS
SJ BERWIN

Conseil

Hudson

 L.E.K.

 MISYS

 SpencerStuart

valtech_

Luxe / Mode

BOSS
HUGO BOSS

H&M

LV
LOUIS VUITTON

 MORGAN

promod

ZARA

Immobilier

Aberdeen
Asset management

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

FRG
IMMOBILIER

 KLEPIERRE

 LASALLE
INVESTMENT MANAGEMENT

 ORION
CAPITAL
MANAGERS

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

Média/Communication

facebook

Lagardère

TV5MONDE

NBCUniversal

Finance



Cinven

citibank

COMGEST



NATIXIS

Assurances



AG2R LA MONDIALE



RSA

ZURICH

Autres



Constellium

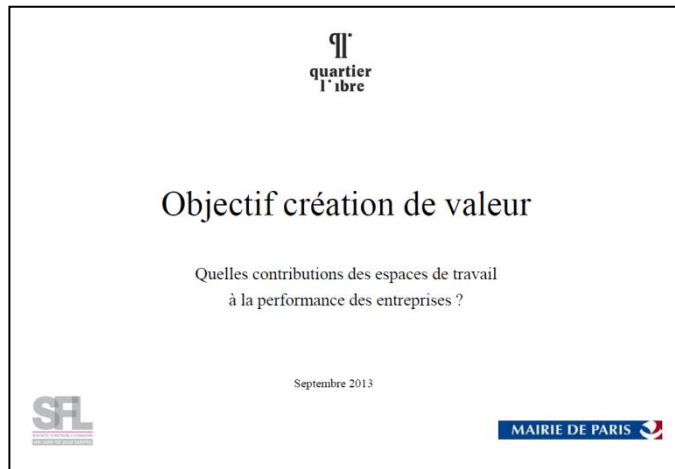
Dalkia



GE Energy

Générale de santé

MoneyGram



► Etude SFL / Quartier Libre
Septembre 2013



► Baromètre SFL / IFOP
2^{ème} trimestre 2014



► Etude Jones Lang LaSalle
Janvier 2014

Commercialisations locatives

Commercialisation : 39 400 m²

Bureaux

- 16 700 m² de commercialisation (hors recommercialisation)
- Loyer facial moyen : 613 €/m²/an
- Loyer économique : 523 €/m²/an
- Loyer Part du Groupe : 10,3 M€

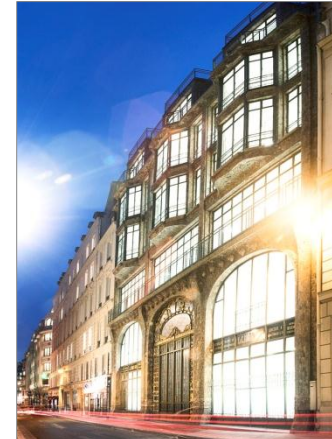
Activité commerciale



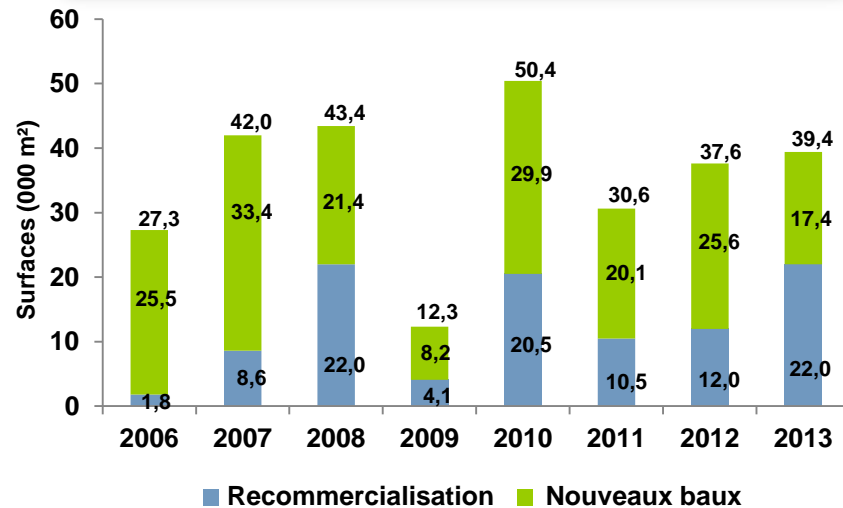
Rives de Seine
Paris 12^{ème}



Edouard VII
Paris 9^{ème}



6 Hanovre
Paris 2^{ème}



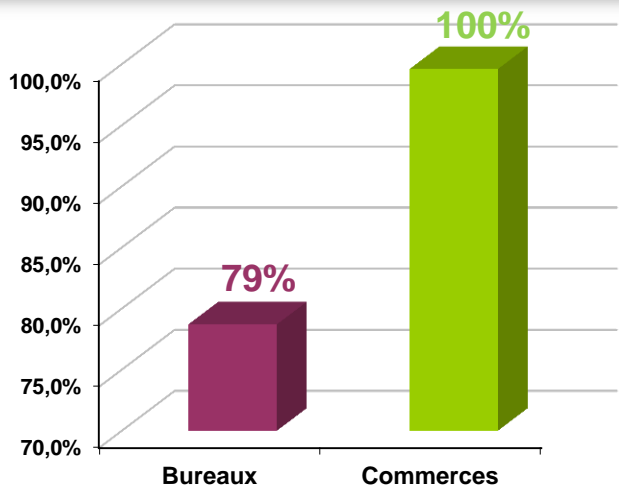
Les principales locations au 31/12/2013

Immeuble	Usage	Surface (m ²)	Client
Edouard VII	Bureaux	7 000	KLEPIERRE
6 Hanovre	Bureaux	3 300	PRETTY SIMPLE
LDE-LDA	Bureaux	2 400	HUGO BOSS
LDE-LDA	Bureaux	1 600	ARIBA
103 Grenelle	Bureaux	700	AMBASSADE DE NZL
Rives de Seine	Bureaux	22 700	NATIXIS

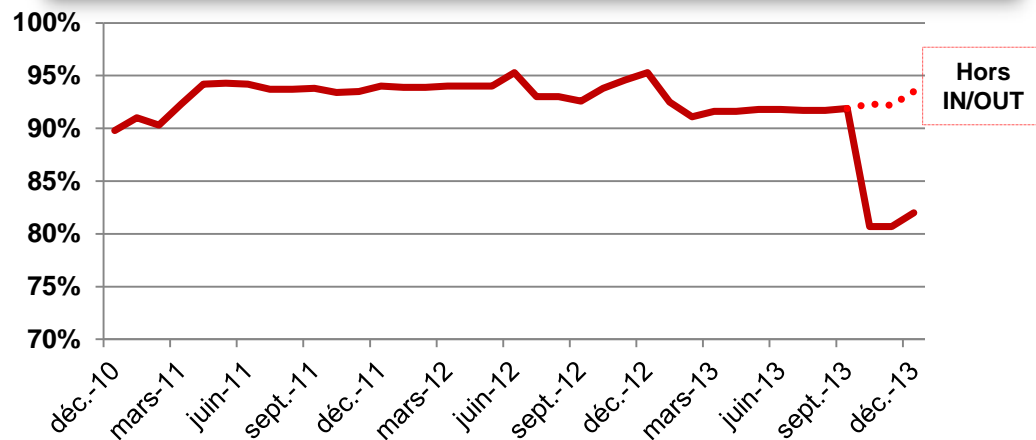
Taux d'occupation

Taux d'occupation physique⁽¹⁾ au 31/12/13 : 82,0%
(95,3% au 31/12/12)

Taux d'occupation
(Immeubles en exploitation)



Évolution du taux d'occupation⁽²⁾



Taux de vacance financière (EPRA) :
16,7%
(dont IN/OUT 8,9%)

Principaux enjeux de vacance

Au 31/12/13 en pdG

Immeubles	vacants en % ⁽³⁾
IN/OUT	11,6%
Edouard VII	3,3%*
LDE	1,1%
Washington Plaza (66%)	1,0%

* Dont 2,8% loués n'ayant pas pris effet au 31/12/13

(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

Vente du 249/251 Saint-Honoré

Mandarin Oriental Paris

- ▶ **Acquisition : Juillet 2006**
- ▶ **Livraison : Avril 2011**
- ▶ **Cession : Février 2013**
- ▶ **Surface totale : 17 400 m²**
- ▶ **Locataires :**
 - Mandarin Oriental Hotel Group
 - Dsquared²
 - Ports1961
- ▶ **Architecture et Design :**
 - Wilmotte et Associés
 - SM Design
 - Agence Jouin Manku



Création de valeur exemplaire

- ▶ **Acquéreur : Mandarin Oriental Hotel Group**
- ▶ **Prix de vente : 290 millions d'euros nets vendeur**
- ▶ **Création de valeur : +30%**
- ▶ **Assiette distribution régime SIIC : 72 M€**

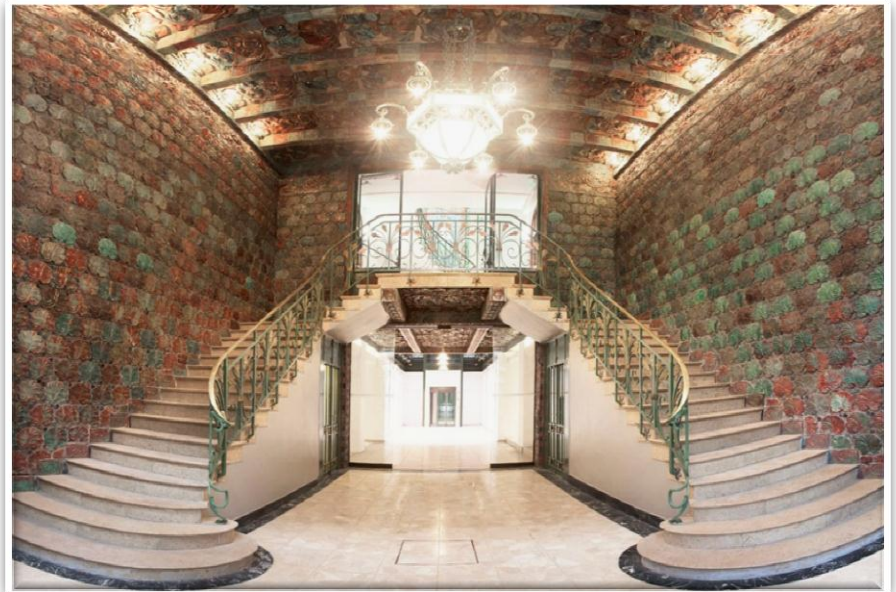


6, rue de Hanovre – PARIS 2^{ème}

▶ immeuble « Art Nouveau » de 4 600 m²

▶ Livraison 2013 après rénovation

▶ 100% loué à Pretty Simple au 31/12/13



IN/OUT

▶ **Un campus Urbain exceptionnel**

▶ **Surface : 35 000 m²
dont un Pavillon Services de 4 100 m²**

▶ **Architectes :**

- Agence Jouin Manku
- DTACC

▶ **Début travaux : janvier 2012**

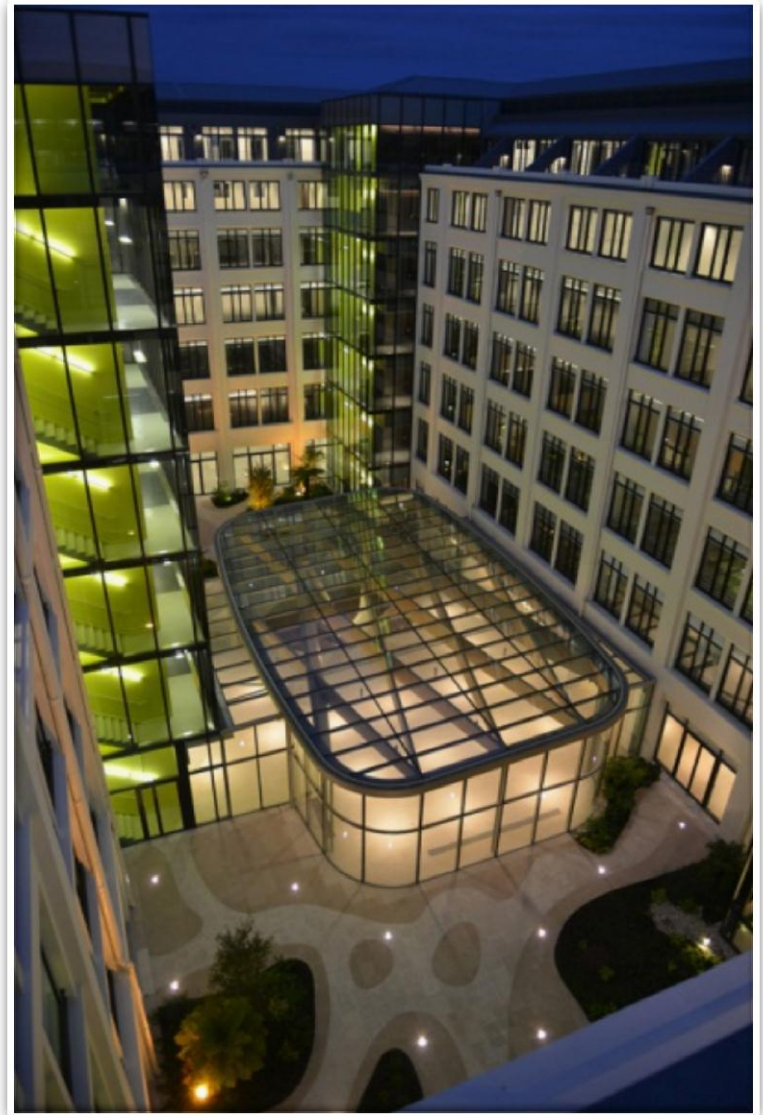
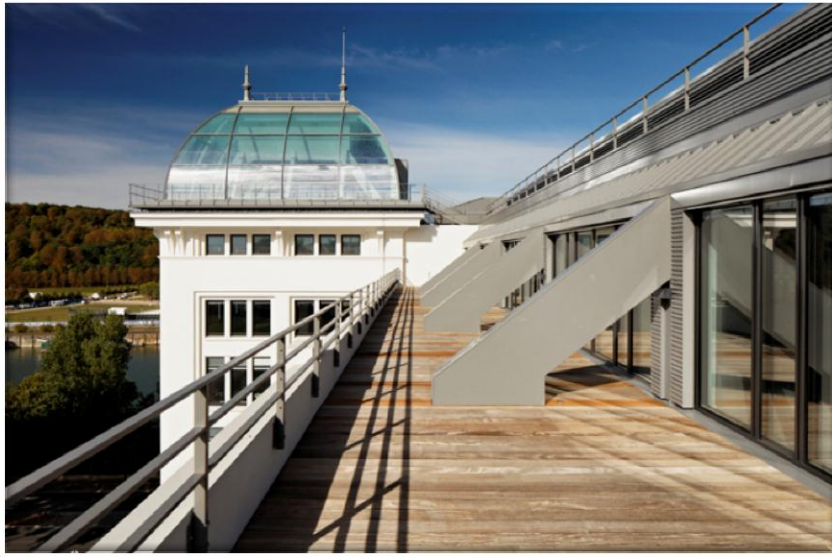
▶ **Livraison : octobre 2013**

▶ **Commercialisation en cours (mono ou multi locataires)**

▶ **Excellence environnementale :**

- HQE exceptionnel
- Breeam very good et Leed Platinum en cours





Développements en cours

Au 31/12/2012	92 900 m²	
Entrée en Exploitation	-51 300 m²	
IN / OUT	-35 000 m ²	
EDOUARD VII	-6 500 m ²	
WASHINGTON PLAZA	-3 500 m ²	
HANOVRE	-3 100 m ²	
Autres	-3 200 m ²	
Entrée en Développement	8 900 m²	
WASHINGTON PLAZA	2 800 m ²	
NEUILLY	1 900 m ²	
CEZANNE SAINT HONORE	1 000 m ²	
Autres	3 200 m ²	
Au 31/12/2013	50 500 m²	Livraison :
#CLOUD (rue Richelieu)	33 200 m ²	S2 2015
LDE-LDA	10 200 m ²	
90 CHAMPS-ELYSEES	2 700 m ²	S1 2015
Autres	4 400 m ²	

► **Potentiel de loyers ≈ 30,9 M€ (pdG)**



#CLOUD
Paris 2^{ème}



90 Champs-Élysées
Paris 8^{ème}

83, rue de Richelieu – PARIS 2^{ème}



▶ **PC délivré : juillet 2012**

▶ **Purge du recours des tiers : septembre 2012 (aucun recours)**

▶ **Lancement travaux curage : octobre 2012**

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

▶ **Début gros œuvre : juin 2013**

▶ **33 200 m² de bureaux neufs**

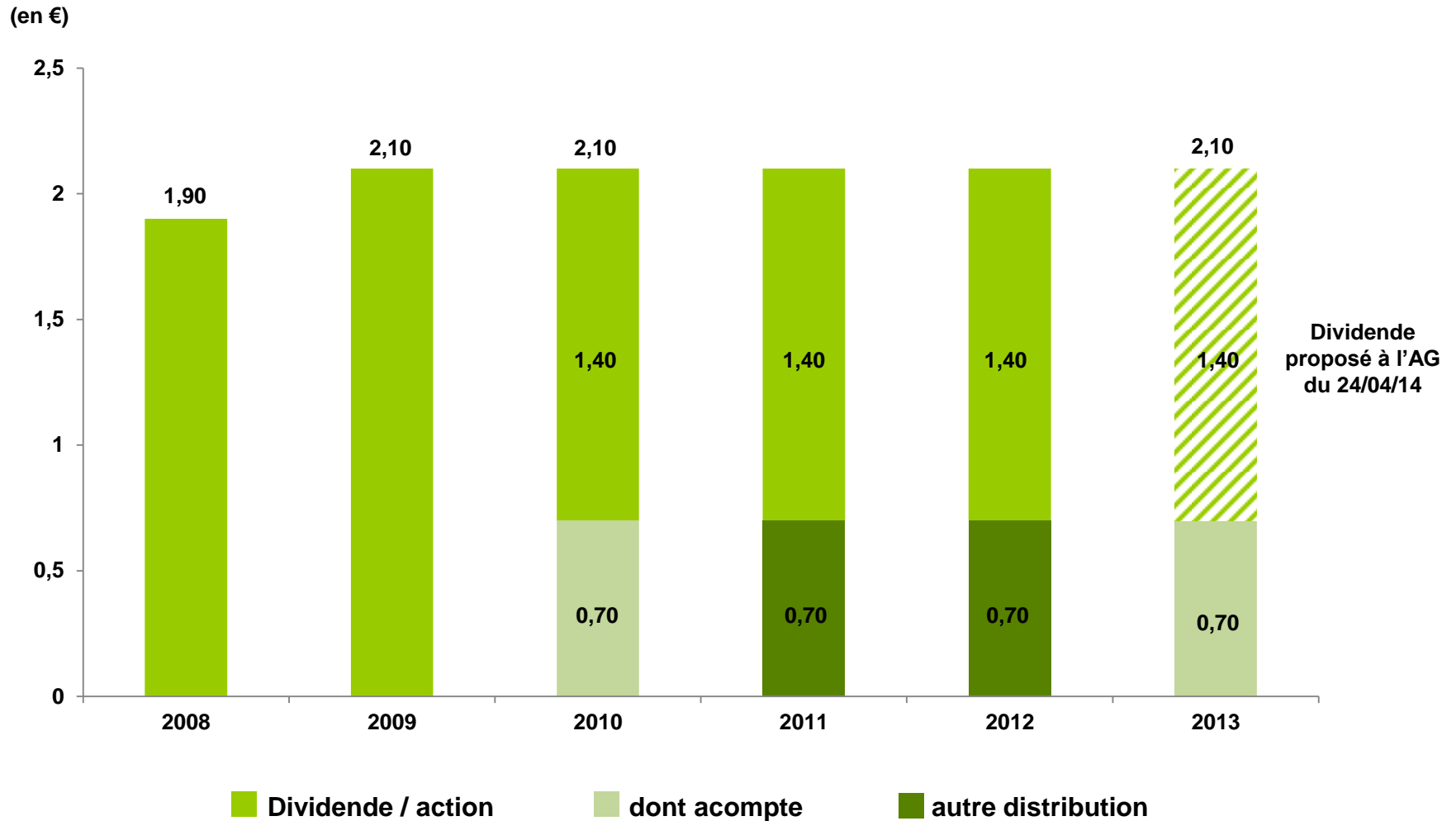
▶ **Livraison deuxième semestre 2015**

Chiffres clés

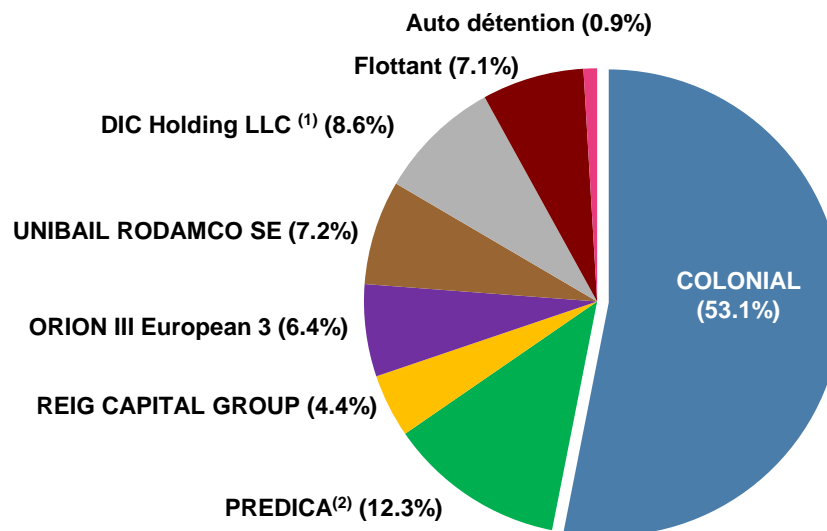
	2013	2012
Loyers IFRS	149,3 M€	150,2 M€
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	119,8 M€	122,5 M€
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	145,1 M€	236,3 M€
Résultat net pdG	147,3 M€	283,2 M€
<i>par action</i>	3,20 €	6,14 €
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	58,7 M€	69,5 M€
<i>par action</i>	1,26 €	1,49 €

	2013	2012
Valeur du patrimoine consolidé HD (Hors SIIC de Paris)	3 874 M€	3 882 M€
ANNR par action (EPRA NNAV)	46,7 €	45,3 €

Dividende par action



Structure de l'actionnariat de SFL au 17/04/14
 (46.5 millions d'actions)



⁽¹⁾ Cession de la participation de CACIB à DIC Holding LCC, le 7 avril 2014

⁽²⁾ Cession de la participation de Royal Bank of Scotland à PREDICA, le 11 avril 2014

I. Activité et résultats de 2013

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 2013

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 2013**

Bénéfice comptable : 44 843 905,81 €



**Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos
le 31 décembre 2013**

Affectation du résultat

- ***Bénéfice comptable : 44 843 905,81 €***
- ***Report à nouveau antérieur : 620 424,00 €***
- ***Soit un bénéfice distribuable de 45 464 329,81 €***

Dividende net par action : 2,10 €

Date de mise en paiement : 2 mai 2014

(Dont acompte de 0,70 € versé en octobre 2013)

(Solde à verser : 1,40 €)

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

**Ratification de la nomination provisoire de
Madame Angels ARDERIU IBARS
Administrateur**

**Renouvellement du mandat de
Madame Carmina GAÑET CIRERA,
Administrateur**

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

**Renouvellement du mandat de
Monsieur Luis MALUQUER TREPAT,
Administrateur**

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

**Non-renouvellement du mandat de
Monsieur Bertrand LETAMENDIA,
Administrateur**

**Non-renouvellement du mandat de
Monsieur Jean ARVIS,
Administrateur**



**Nomination d'un nouvel administrateur,
Monsieur Carlos KROHMER**

**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 : 55 € / action

Montant des fonds destinés au rachat : 255.909.390 €

Durée de l'autorisation : 18 mois



Pouvoirs en vue des formalités

I. Activité et résultats de 2013

II. Questions / Réponses

III. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Ordinaire

IV. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Extraordinaire

**Autorisation au Conseil d'administration de consentir
des options de souscription ou d'achat d'actions
aux salariés et mandataires sociaux de SFL**

Durée de l'autorisation : 38 mois

*Limitation du droit de souscription ou d'acquisition : 3 % du capital
(mandataires sociaux : 0,2 % du capital)*

Délai d'exercice des options : 10 ans

**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'action attribuées gratuitement : 1 % du capital
(mandataires sociaux : 0,2 % du capital)*

**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

Pouvoirs en vue des formalités



Recherche OK FRA | ENG

SOCIÉTÉ MÉTIER ACTIFS FINANCES ENGAGEMENT DURABLE PUBLICATIONS



La foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien


[1 LOUVRE DES ENTREPRISES & DES ANTIQUAIRES](#)
[2 #CLOUD](#)
[3 WASHINGTON PLAZA](#)
[4 LE VAISSEAU](#)
[5 131 WAGRAM](#)
[6 HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN](#)
[7 RIVES DE SEINE](#)
[8 112 WAGRAM](#)
[9 GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES](#)
[10 90 CHAMPS-ÉLYSÉES](#)
[11 OZONE](#)
[12 CÉZANNE SAINT-HONORÉ](#)
[13 ÉDOUARD VII](#)
[14 IN'OUT](#)
[15 AVENUE CHARLES-DE-GAULLE](#)
[16 AVENUE D'IÉNA](#)
[17 RUE DE HANOYRE](#)
[18 103 GRENELLE](#)

Communiqués

- Eric Oudard nommé Directeur Technique et Développement chez SFL
- L'immeuble du 6 Hanovre entièrement loué

[en savoir +](#)

Vidéo



Agenda

- Jeudi 13 Février 2014
- Présentation des Résultats Annuels 2013

[en savoir +](#)

Nos projets d'exception

