

SFL

**PRESENTATION DES
RESULTATS ANNUELS 2010**



I. Stratégie & Chiffres clés



II. Patrimoine au 31 décembre 2010



III. Activité locative 2010



IV. Opérations patrimoniales



V. Comptes & Résultats 2010



Annexes



SFL, foncière spécialisée (Pure Player)

SFL, foncière dédiée à l'immobilier tertiaire Prime Parisien

SFL, un portefeuille client exceptionnel (entreprises leader)

2010/2011 : le retour des belles transactions locatives sur le QCA

Les bases d'une nouvelle dynamique ambitieuse pour SFL

	2010	2009	2008
Loyers IFRS	174,9 M€	183,0 M€	181,5 M€
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	146,6 M€	158,1 M€	152,3 M€
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	73,2 M€	-399,5 M€	-546,5 M€
Résultat net part du groupe	164,6 M€	-252,2 M€	-393,0 M€
Résultat net récurrent part du groupe	96,7 M€	108,3 M€	96,8 M€
Résultat net récurrent part du groupe par action	2,08 €	2,33 €	2,08 €
Cash Flow courant part du groupe	104,1 M€	110,1 M€	100,0 M€
Cash Flow courant part du groupe par action	2,24 €	2,37 €	2,15 €
Valeur du patrimoine HD - PdG	2 960 M€	3 094 M€	3 477 M€
ANR par action (DI)	44,1 €	43,3 €	51,3 €
Loan To Value	35,6%	34,2%	31,5%



IDF

- Volumes locatifs traités en 2010 : 2,2 million m², en hausse de 15% par rapport à 2009
 - ✓ Stock immédiat : 3,6 millions m², stable sur un an
 - ✓ Taux vacance IDF en baisse à 6,8% (7,4% fin 09)
- Loyers moyens IDF au T4 10 : 308 €/m²/an.



ZOOM PARIS QCA

- Volumes locatifs traités en 2010 : 423 611 m² soit 20% de IDF, (+59% sur un an)
 - ✓ Stock immédiat : 0,4 millions m², (-9% sur 6 mois)
 - ✓ Taux de vacance en baisse à 5,5%
- Loyer Prime facial fin 2010 : 750 €/m²/an (600 €/m²/an fin 09)
- Loyer moyen QCA : 503 €/m²/an, +5% sur 6 mois



TENDANCE

- Loyers QCA en hausse
- Hausse des volumes de transactions
- Baisse du stock disponible
- En attente d'un renouveau du stock



France & IDF

- France : montant investi en 2010 : 12 Mds € (+ 42% / 09).
- IDF : montant investi en 2010 : 8,3 Mds € (+ 57% / 09).
 - ✓ Les investisseurs recherchent des biens qualitatifs et sécurisés. Cependant l'offre disponible est très restreinte pour ce type de bien.
 - ✓ Baisse des taux de rendement Bureaux et Commerce de 75 à 100 bps sur les meilleurs actifs.



ZOOM PARIS QCA

- Montant investi : 1,8 Md €, soit 22% de l'IDF, en baisse de 6% par rapport à 2009.
- Les taux Primes QCA ont baissé de 100 bps en un semestre et se situent au 31/12/10 dans une fourchette comprise entre 4,75% et 5,25%.
- La concurrence des investisseurs sur les actifs « core prime » est rude alors que l'offre reste très limitée, créant une pression à la baisse sur les taux de rendement qui poursuivent leur contraction.



TENDANCE

- Le secteur Prime est toujours recherché par les investisseurs
- Les rendements prime sur ce segment se contractent
- Manque d'offre immédiate et à un an sur ce marché spécifique



I. Stratégie & Chiffres clés



II. Patrimoine au 31 décembre 2010



III. Activité locative 2010



IV. Opérations patrimoniales



V. Comptes & Résultats 2010



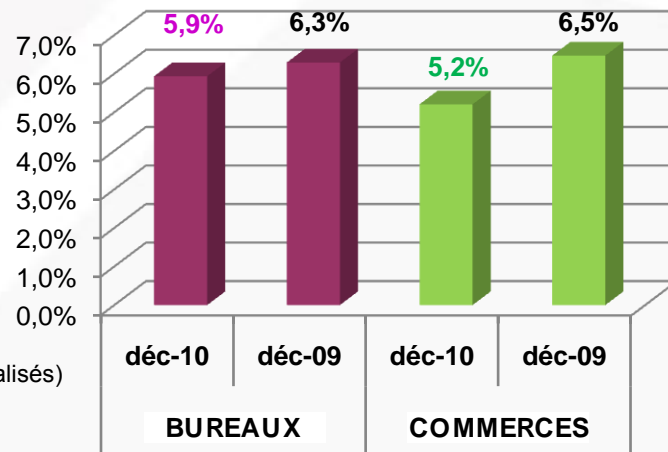
Annexes

Valeur du patrimoine (PdG) : 2 960 M€ Hors Droits -4,3% vs 31/12/09
3 120 M€ Droits Inclus

Périmètre Constant (HD)
+ 7,1 % sur 12 mois
(-7,8 % sur l'année 2009)

Valeur moyenne au m²
8 360 €/m² HD
(7 497€/m² HD au 31/12/09)

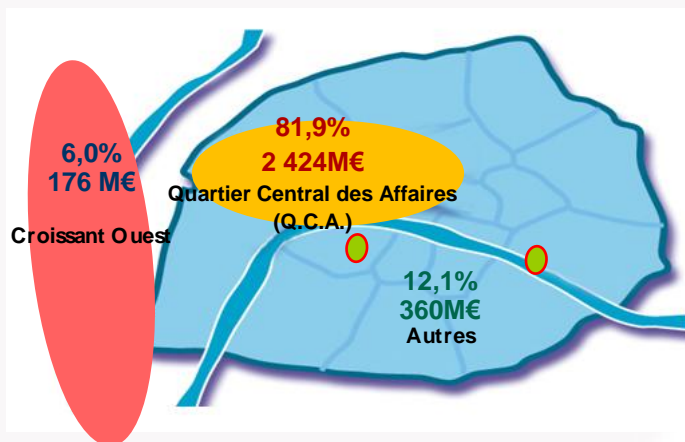
Taux de rend. ⁽¹⁾
5,8%
(6,3 % au 31/12/09)



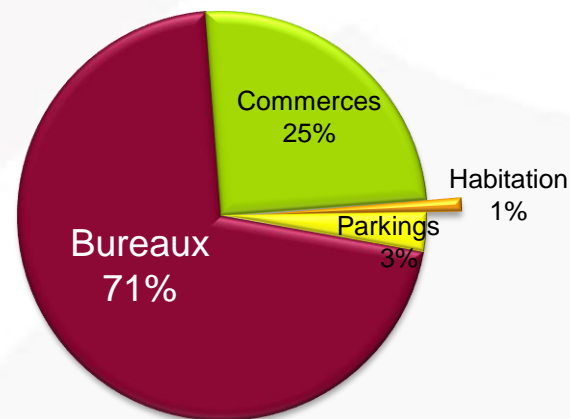
(1) (loyers nets en cours + VLM des lots vacants) / (valeur d'expertise DI + CAPEX actualisés)

Les hausses de valeurs de 2010 effacent la baisse des valeurs de 2009

Concentration géographique (en valeur)



Concentration sectorielle (en valeur)



Quartier Central des Affaires	Surfaces totales (PdG)
Edouard VII	54 800 m ²
Louvre Des Entreprises- Louvre Des Antiquaires	47 800 m ²
Îlot Richelieu	38 200 m ²
Washington Plaza (66%)	31 000 m ²
Cézanne Saint-honoré	29 000 m ²
247, rue Saint-Honoré	22 000 m ²
131, avenue de Wagram	9 200 m ²
96, avenue d'Iéna	8 800 m ²
92, avenue des Champs-Élysées	7 600 m ²
Haussmann Saint-Augustin (50%)	6 700 m ²
112 Wagram	5 900 m ²
6, rue de Hanovre	4 800 m ²
90, avenue des Champs-Élysées (50%)	4 300 m ²
Galerie des Champs-Élysées (50%)	2 800 m ²
12, boulevard des Capucines	2 200 m ²
Total	275 100 m²

CROISSANT OUEST	Surfaces totales (PdG)
46, quai Le Gallo	33 800 m ²
176, avenue Charles de Gaulle Neuilly-sur-Seine	7 400 m ²
Le Vaisseau - 39-51, rue Pierre Poli Issy-Les-Moulineaux	6 300 m ²
Total	47 500 m²

AUTRES	Surfaces totales (PdG)
Rives de Seine - Quai de la Rapée	22 700 m ²
103 Grenelle	17 300 m ²
Total	40 000 m²



I. Introduction & Chiffres clés



II. Patrimoine au 31 décembre 2010



III. Activité locative 2010



IV. Opérations patrimoniales



V. Comptes & Résultats 2010



VI. Organisation & Perspectives



Annexes

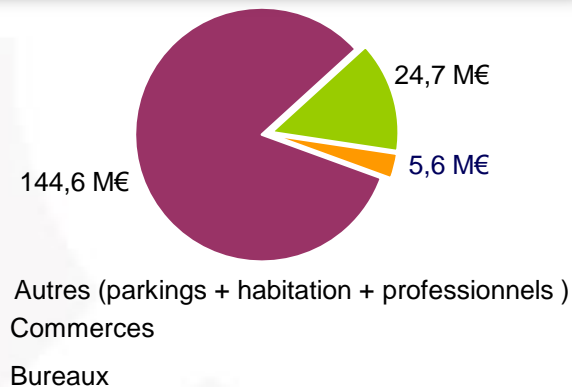
En M€

Revenus locatifs 2009	183,0
Δ périmètre constant	-9,0
Δ acquisitions/mises en production	+1,5
Δ cessions/restructurations	-13,7
Δ indemnités	+13,1
Revenus locatifs 2010	174,9

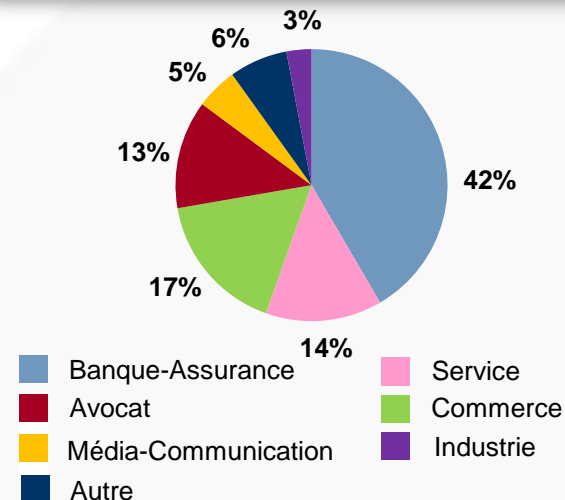
Variation des loyers
-4,4%

Variation des loyers à périmètre constant
-6,5%

Revenus locatifs 2010 : 174,9 M€



Répartition par activité 31/12/10



Commercialisation : 50 400 m²

Bureaux

- 42 892 m² de commercialisation (56%) et recommercialisation (44%)
- Loyer total : 25 283 K€, soit 589 €/m²/an
- Loyer Part du Groupe : 18 633 K€



103 Grenelle
Paris 7^{ème}



Washington Plaza
Paris 8^{ème}



Galerie des Champs-Elysées
Paris 8^{ème}

Commerces

- 6 755 m² de nouvelles commercialisations
- Loyer total : 9 516 K€, soit 1 409 €/m²/an
- Loyer Part du Groupe : 4 345 K€

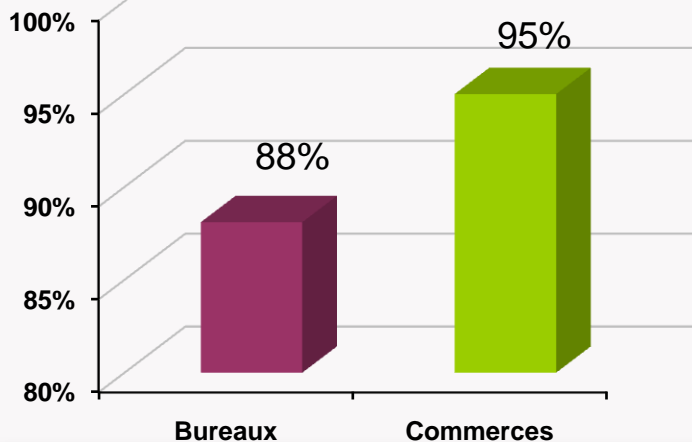
Les principales locations au 31/12/2010

Immeuble	Usage	Surface (m ²)	Client
Galerie des Champs-Elysées	COMMERCE	3 300	H&M
103 GRENELLE	BUREAUX	3 100	ESMA
103 GRENELLE	BUREAUX	2 700	S.A. VALTECH
LDE-LDA	BUREAUX	2 100	LOUIS VUITTON MALLETIER
WASHINGTON PLAZA	BUREAUX	1 800	VTG FRANCE
103 GRENELLE	BUREAUX	1 400	REGUS SOPHIA

Taux d'occupation

Taux d'occupation physique⁽¹⁾ au 31/12/2010 : 90%
(94% au 31/12/09)

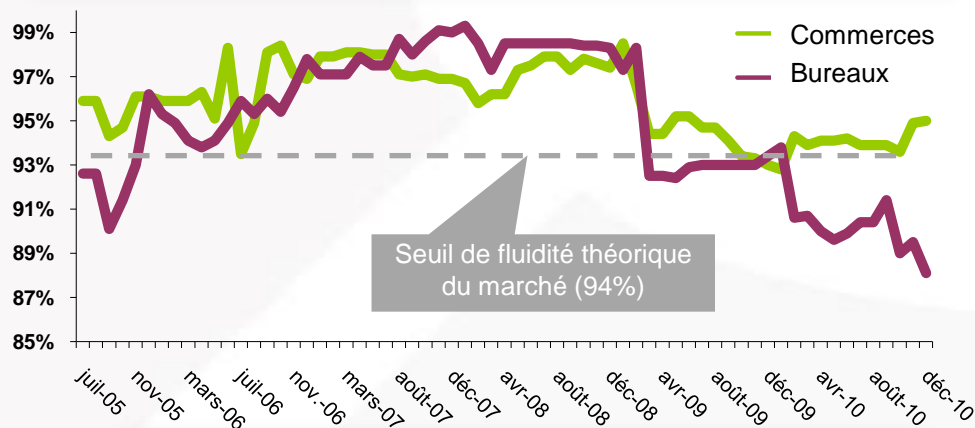
Taux d'occupation (Immeubles en exploitation)



Taux d'occupation

Moyenne sur 1 an ⁽³⁾	Financier spot ⁽⁴⁾
91,4%	Q4 10 : 87,4%

Évolution des taux d'occupation ⁽²⁾



Principaux enjeux de vacance

Au 31/12/10 en PdG

Immeubles	m ² vacants	en % ⁽⁵⁾
103 Grenelle	9 500	3,8%
Washington Plaza (66%)	6 700	2,7%
112 Wagram	4 200	1,7%

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

(2) : Spot fin de mois, en surfaces part du groupe.

(3) : Moyenne des taux d'occupation spot fin de mois, exprimé en surfaces part du groupe, hors surfaces en travaux et immeubles en restructuration

(4) : Exprimé en PdG, hors surfaces en travaux et immeubles en restructuration (Loyers actuels des lots vacants / (Loyers actuels + loyers potentiels des lots vacants))

(5) : Exprimé en % du patrimoine en exploitation et en part de groupe

La dynamique professionnelle de SFL porte ses fruits puisqu'une série d'implantations prestigieuses a été sécurisée depuis deux mois



103 Grenelle

ESMA (3 100 m²)



**Louvre des
Entreprises**

Louis Vuitton Malletier (2 100 m²)



**Washington
Plaza**

LAGARDERE (5 000 m²)



112 Wagram

En négociation exclusive (4 500 m²)

Signature

Prise d'effet

Décembre 2010

Janvier 2011

Décembre 2010

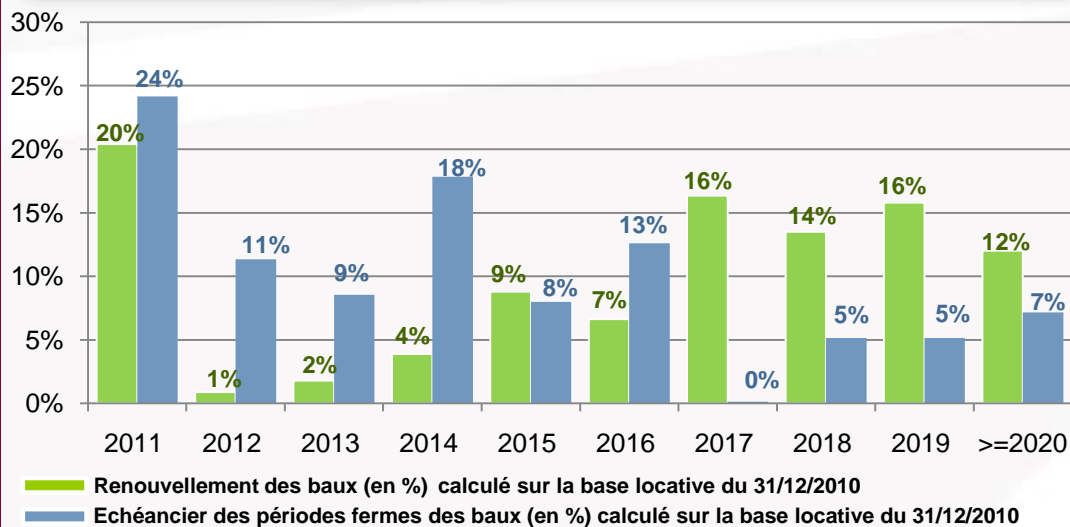
Janvier 2011

Février 2011

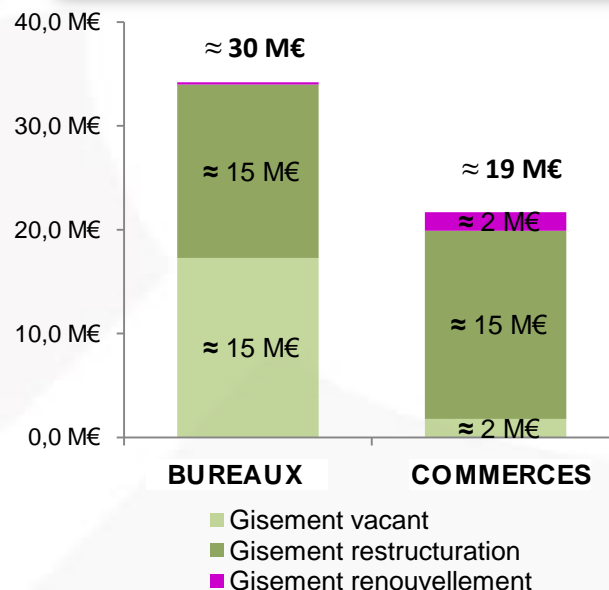
Avril 2011

En cours

Échéancier des baux commerciaux



Gisements de loyers



**Loyer moyen bureaux
SFL au 31/12/2010 :**
544 € /m²/an
(549 € au 31/12/2009 soit -1%)

**Maturité juridique⁽¹⁾
des baux**
5,3 ans

Maturité des baux⁽²⁾
3,3 ans

**Gisement de loyers
du patrimoine**
≈ 50 M€

(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 31/12/2010, jusqu'à la date de fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 31/12/2010, jusqu'à la prochaine sortie potentielle.



I. Stratégie & Chiffres clés



II. Patrimoine au 31 décembre 2010



III. Activité locative 2010



IV. Opérations patrimoniales



V. Comptes & Résultats 2010



Annexes

Immeubles en restructuration	Secteur	Activité	Surface utile en rénovation	Livraison
247-251, rue Saint Honoré	QCA	Hôtel/ Commerces	16 400 m ²	S1 2011
92, av. des Champs Elysées	QCA	Bureaux/ Commerces	7 100 m ²	S2 2012
Quai Le Gallo - Boulogne	Croissant Ouest	Bureaux	31 500 m ²	S2 2012
Autres surfaces en rénovation	-	-	5 700 m ²	-
Total			60 700 m²	



247-251, rue Saint Honoré
Paris 1^{er}



92, av. des Champs-Élysées
Paris 8^{ème}



46, Quai Le Gallo
92100 Boulogne-Billancourt

Cession
PAVILLON HENRI IV

Cession au locataire d'un ensemble immobilier à usage d'hôtel situé au 21/23 rue Thiers à SAINT GERMAIN EN LAYE (78100)



Surface : 4 596 m² utiles

Prix de cession : 6,5 M€ HD

Opération
SIIC DE PARIS

Apport de deux immeubles dans SIIC de Paris



Tour COFACE – La Défense

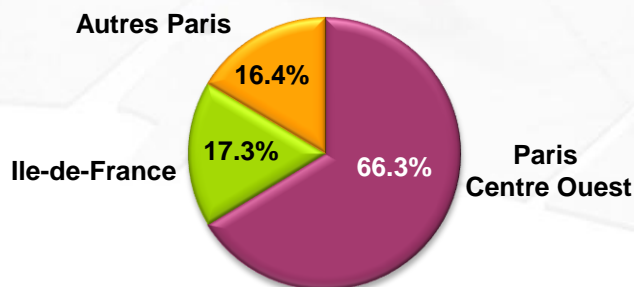


Tour LES MIROIRS (Bât. C) – La Défense

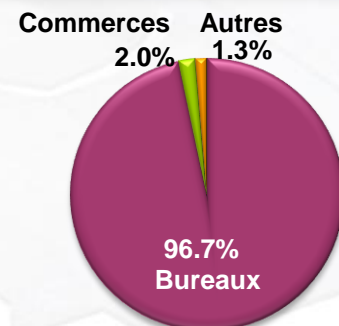
Les Chiffres clefs

- ▶ Valeur du patrimoine (droits inclus) au 30/06/10 : 1 214 M€
- ▶ 37 actifs totalisant 142 000 m²
- ▶ Revenus locatifs 2010 : 62,6 M€
- ▶ ANR (Hors droits) au 30/06/10 : 560 M€

Répartition géographique (en valeur) au 30/06/10



Répartition par nature (en valeur)



- ▶ **Un patrimoine bureaux de qualité, centré sur Paris (83%) et l'ouest parisien**

Apports par SFL de ses deux actifs situés à La Défense

▶ Tour Coface : 28 400 m² utiles

▶ Les Miroirs (Bat C) : 19 900 m² utiles

▶ Valeur d'apport : 286 M€ HD

Rémunération de l'apport en actions nouvelles SIIC de Paris

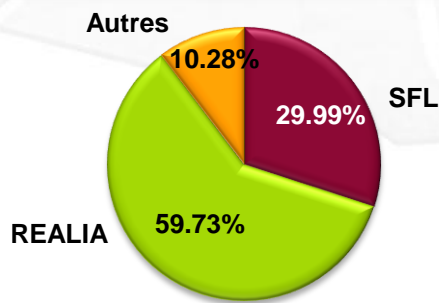
▶ 15 476 190 actions à 18,48 €/action

▶ représentant 36,36% du capital de SIIC de Paris

Cession par SFL de 6,36% du capital de SIIC de Paris à REALIA

▶ 2 706 652 actions à 18,48 €/action soit 50 M€

Actionnariat SIIC de Paris après opération au 27/12/2010



Position minoritaire significative dans SIIC de Paris

- ▶ Un patrimoine parfaitement compatible avec celui de SFL (Prime tertiaire Parisien)

Impact sur l'activité de SFL

- ▶ Réduction de l'endettement par encaissement de 50M€ / cession de 6,36% à REALIA
- ▶ Cession de deux actifs non stratégiques à La Défense avec un départ locataire en 2010 (Les Miroirs) et en 2012 (Coface)

Actions nouvelles entièrement assimilées

- ▶ Droit au dividende 2010

Pacte d'actionnaires non concertant entre SFL et Réalia

- ▶ 3 administrateurs SFL sur 10 au conseil de SIIC de Paris
- ▶ Décisions stratégiques à la majorité qualifiée 8/10^{ème}
- ▶ Droit de préemption sur la participation dans SIIC de Paris
- ▶ Droit de sortie conjointe



I. Stratégie & Chiffres clés



II. Patrimoine au 31 décembre 2010



III. Activité locative 2010



IV. Opérations patrimoniales



V. Comptes & Résultats 2010



Annexes

Résultats au 31 décembre 2010

En M€	2010	2009	Var. (%)
Revenus locatifs	174,9	183,0	-4,4%
Charges immobilières nettes de récupération	-13,1	-10,3	26,9%
Loyers nets	161,8	172,7	-6,3%
Autres Revenus et produits	5,2	6,2	
Amortissements et Provisions	-1,1	-1,1	
Personnel et frais généraux	-19,3	-19,7	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	146,6	158,1	-7,2%
Résultat des cessions	-33,9	-14,0	
Variation de valeur des immeubles	107,0	-385,5	
Résultat dans les entreprises associées	13,3	0	
Résultat financier	-47,9	-40,9	
Impôts	-10,2	15,4	
Résultat net	175,0	-266,9	
Résultat des Minoritaires	-10,4	14,7	
Résultat net part du groupe	164,6	-252,2	
<i>Dont résultat net récurrent PdG</i>	<i>96,7</i>	<i>108,3</i>	<i>-10,7%</i>

Cash Flow Courant⁽¹⁾

En M€	2010	2009	Var. (%)
Loyers nets	161,8	172,7	} -4,8%
Retraitement IFRS – Loyers et Droits d'Entrée	4,7	2,2	
Autres revenus & produits	5,2	6,2	
Personnel & frais généraux	-18,6	-18,9	
Charge d'intérêts nette	-44,5	-43,9	
Cash Flow Courant	108,6	118,2	-8,2%
<i>Cash Flow Courant part du groupe</i>	<i>104,1</i>	<i>110,1</i>	<i>-5,4%</i>
Nombre d'actions moyen (en milliers)	46 525	46 503	
<i>Cash Flow Courant part du groupe par action</i>	<i>2,24 €</i>	<i>2,37 €</i>	<i>-5,4%</i>

(1) Hors cessions

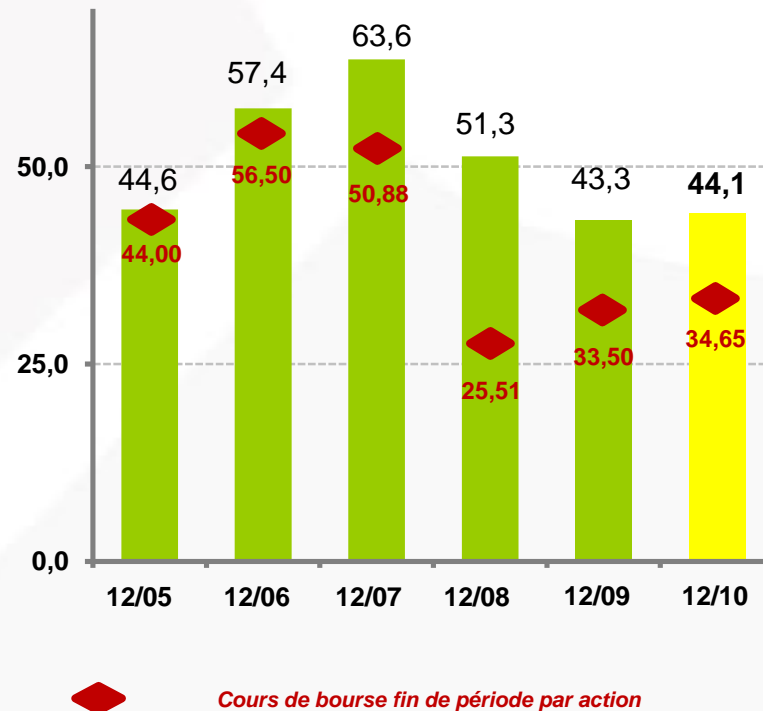
(en M€)	31/12/10	31/12/09	Variation
Crédit syndiqué	180,0	400,0	-220,0
Crédit corporate 2009 ⁽¹⁾	265,0	150,0	+115,0
Crédit corporate 2010 ⁽²⁾	200,0	0,0	+200,0
Crédit-bail	175,6	192,6	-17,0
Autres crédits bancaires	394,7	393,8	+0,9
Total Dette brute	1 215,3	1 136,3	+79,0
Maturité moyenne (années)	3,4	3,2	+0,2
Coût moyen spot (couvertures incluses)	4,1%	4,6%	-0,5pt
Trésorerie	13,6	19,6	-6,0
Dette nette (dette brute – trésorerie)	1 201,7	1 116,7	+85,0
Valeur estimée des Actifs (DI)	3 119,7	3 266,3	-146,6
Participation SIIC de Paris	252,1	-	+252,1
Loan To Value	35,6%	34,2%	+1,4pts

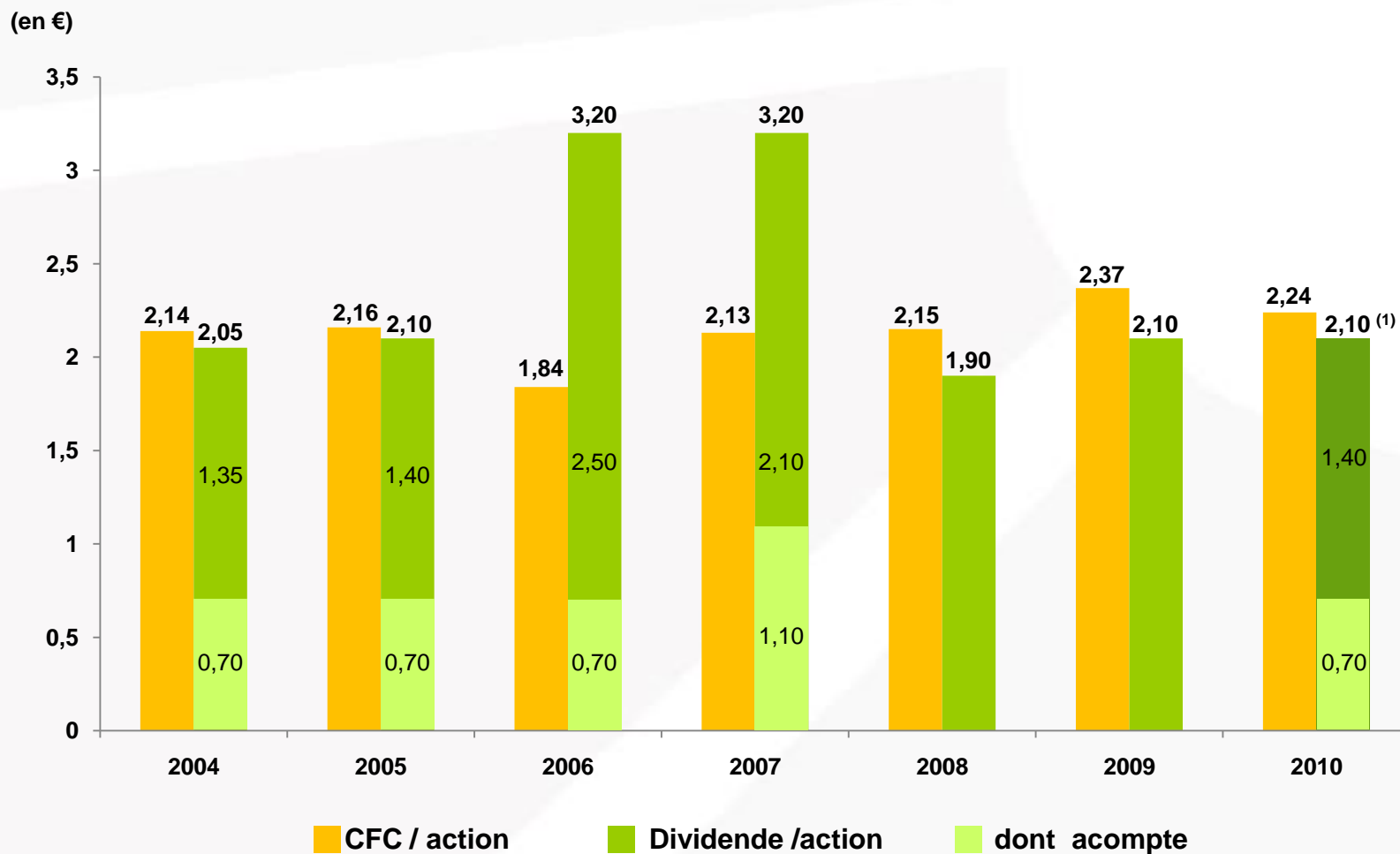
(1) Crédit 300 M€ tiré à hauteur de 265 M€

(2) Crédit 350 M€ tiré à hauteur de 200 M€

Calcul de l'ANR (en M€)	31/12/10	31/12/09	Var. (%)
Capitaux propres	1 865	1 816	
Plus-values latentes nettes	9	11	
Dilution	16	16	
ANR dilué HD	1 890	1 843	+2,5%
Droits sur Patrimoine	160	172	
ANR dilué DI	2 050	2 015	+1,7%
Nombre d'actions diluées (en milliers)	46 529	46 529	
ANR/a dilué HD	40,6 €	39,6 €	+2,5%
ANR/a dilué DI	44,1 €	43,3 €	+1,7%

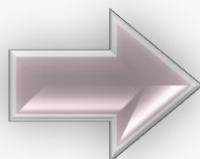
Evolution de l'ANR DI par action (en €)





⁽¹⁾ Dividende proposé à l'AG

- www.fonciere-lyonnaise.com





bienvenue sur le site internet de la Foncière Lyonnaise Language 

ACTEUR DE RÉFÉRENCE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE PARISIEN

ACTUALITÉS

3 novembre 2010 :
SFL - 3ème trimestre 2010
> [en savoir plus](#)

22 juillet 2010 :
SFL - 1er Semestre 2010
> [en savoir plus](#)



« Avec un patrimoine exceptionnel de 3,3 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. »

AGENDA

11 février 2011 :
Présentation des résultats annuels 2010 à 09h00
Centre de conférences Edouard VII
23 square Edouard VII - 75009 PARIS

COURS DE BOURSE
09/02/2011 - 12:25:36

€ 36.04

ISIN: FR0000033409

[LA SOCIÉTÉ](#)

[LES FINANCES](#)

 GESTION ET COMMERCIALISATION DE NOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER

[LE PATRIMOINE](#)

[LES ENGAGEMENTS DURABLES](#)

[CARNET DE L'ACTIONNAIRE](#)

Language  crédits | plan du site | contact | recherche/aide | avertissement | mentions légales



I. Stratégie & Chiffres clés



II. Patrimoine au 31 décembre 2010



III. Activité locative 2010



IV. Opérations patrimoniales



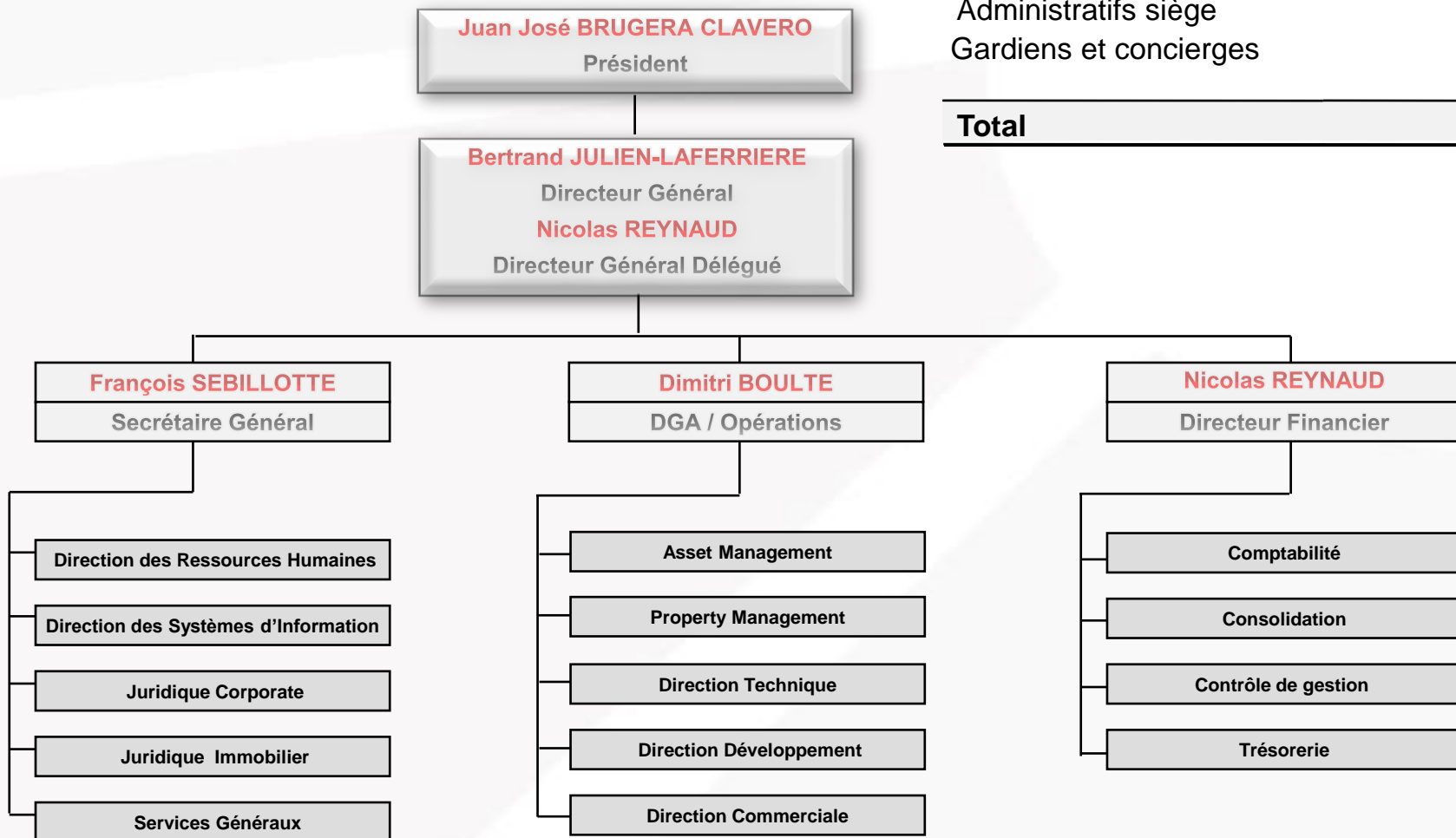
V. Comptes & Résultats 2010



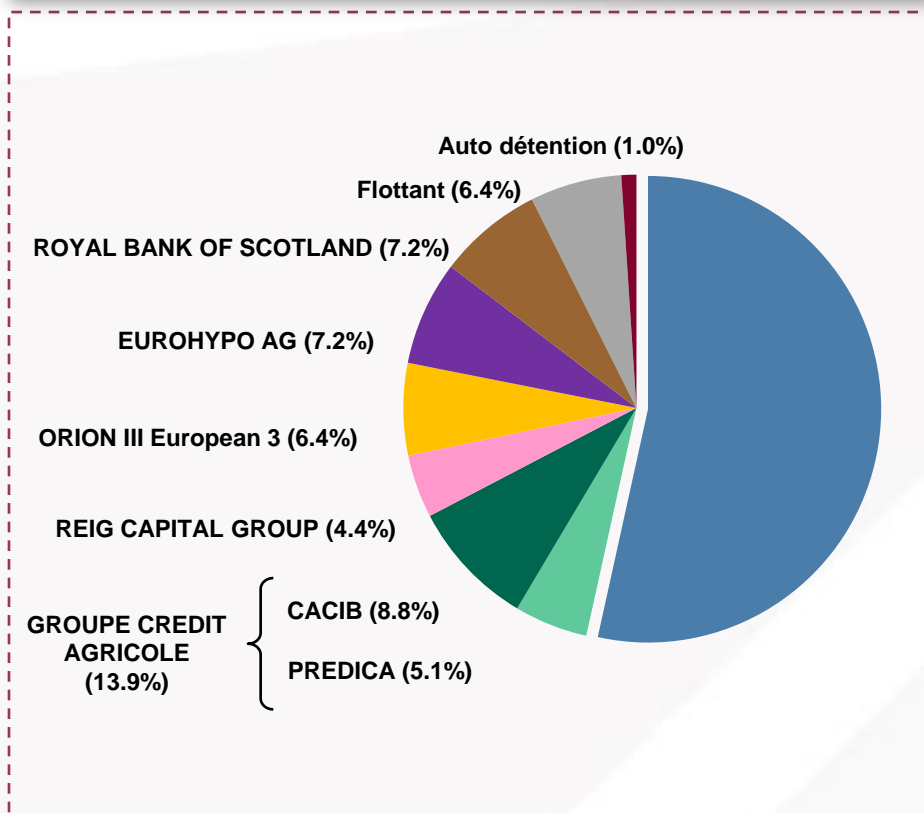
Annexes

Nombre de collaborateurs

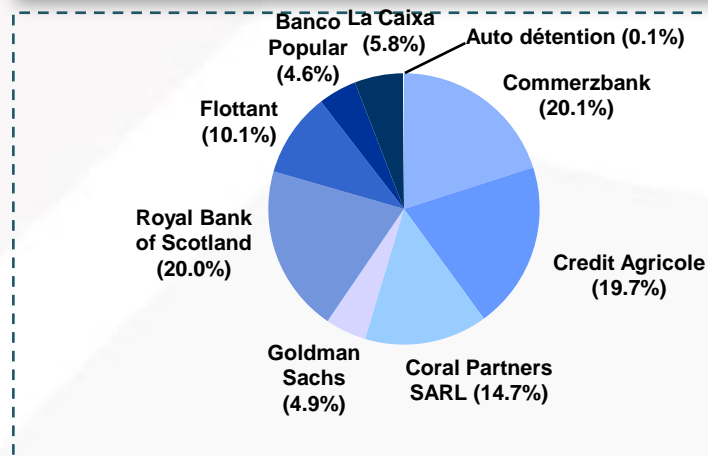
Administratifs siège	79
Gardiens et concierges	3
Total	82



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



Structure de l'actionnariat de COLONIAL



Conseil d'Administration

Juan José BRUGERA CLAVERO	(Président Directeur Général, Colonial)
Jean ARVIS	(Administrateur indépendant)
Jacques CALVET	(Administrateur indépendant)
Anne-Marie de CHALAMBERT	(Administrateur, Colonial)
Jean-Jacques DUCHAMP	(Administrateur, Prédica)
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	(Administrateur, Colonial)
Carmina GAÑET CIRERA	(Administrateur, Colonial)
Aref H. LAHHAM	(Administrateur, Orion)
Bertrand LETAMENDIA	(Administrateur, Colonial)
Carlos LOSADA MARRODAN	(Administrateur, Colonial)
Luis MALUQUER TREPAT	(Administrateur, Colonial)
Pere VIÑOLAS SERRA	(Administrateur, Colonial)
Tony WYAND	(Administrateur indépendant)
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg SARL	(Administrateur, représenté par Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS)

Comité exécutif et stratégique

Juan José BRUGERA CLAVERO (Président)
Jean-Jacques DUCHAMP
Carmina GAÑET CIRERA
Aref H. LAHHAM
Pere VIÑOLAS SERRA

Comité des comptes


Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA (Président)
Jean ARVIS
Jacques CALVET
Jean-Jacques DUCHAMP

Comité de rémunérations et de sélection

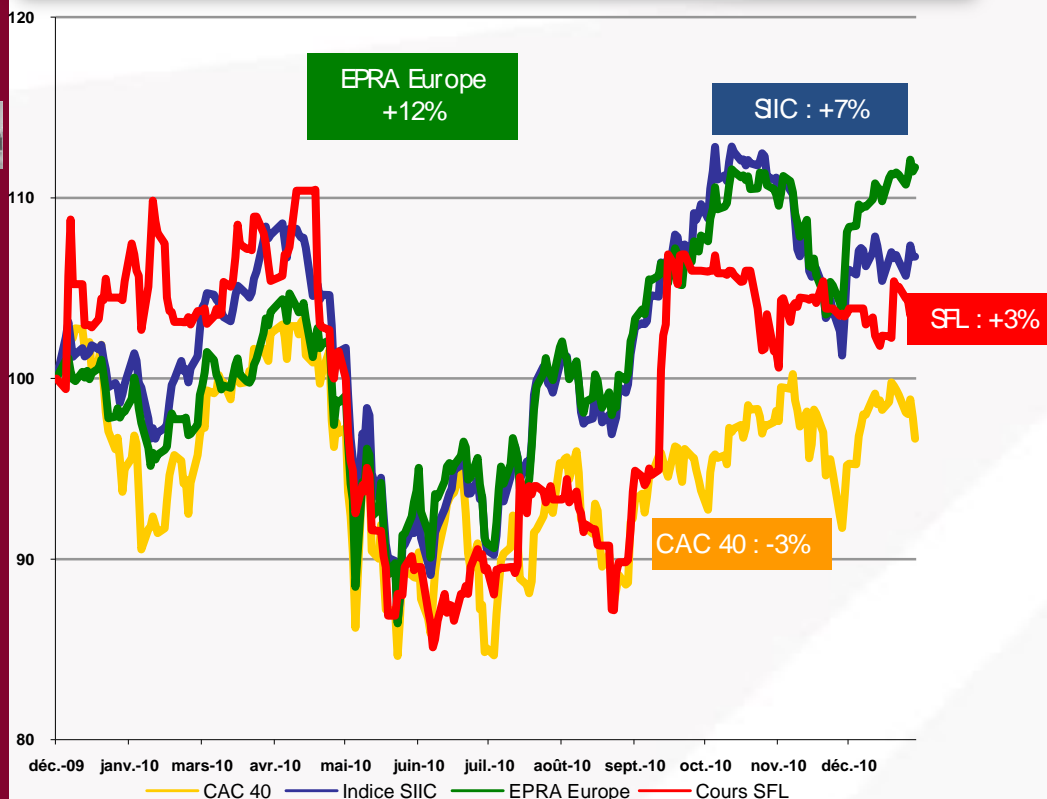
Pere VIÑOLAS SERRA (Président)
Jean ARVIS
Juan José BRUGERA CLAVERO
Tony WYAND

Comité des Administrateurs indépendants

Jean ARVIS
Jacques CALVET
Tony WYAND

 Représentant Colonial  Autre

Performance boursière 2010⁽¹⁾



⁽¹⁾ Base 100 : 31/12/09; données jusqu'au 31/12/2010

Sources : Euronext/Epra

Données clés 2010

Nombre d'actions au 31/12/10 (en milliers)	46 529
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	2 651
Volume moyen des transactions par séance de cotation	89 K€
+ haut de l'année : le 06 janvier	37,98€
+ bas de l'année : le 25 mai	27,65€
Cours de clôture du 31/12/10	34,65 €



**Experts
indépendants**

Jones Lang LaSalle, CBRE, BNP PARIBAS REAL ESTATE

Méthodologie

Discounted cash-flow / capitalisation des revenus nets / comparaison

Fréquence

Expertise de l'ensemble du portefeuille au moins tous les 6 mois

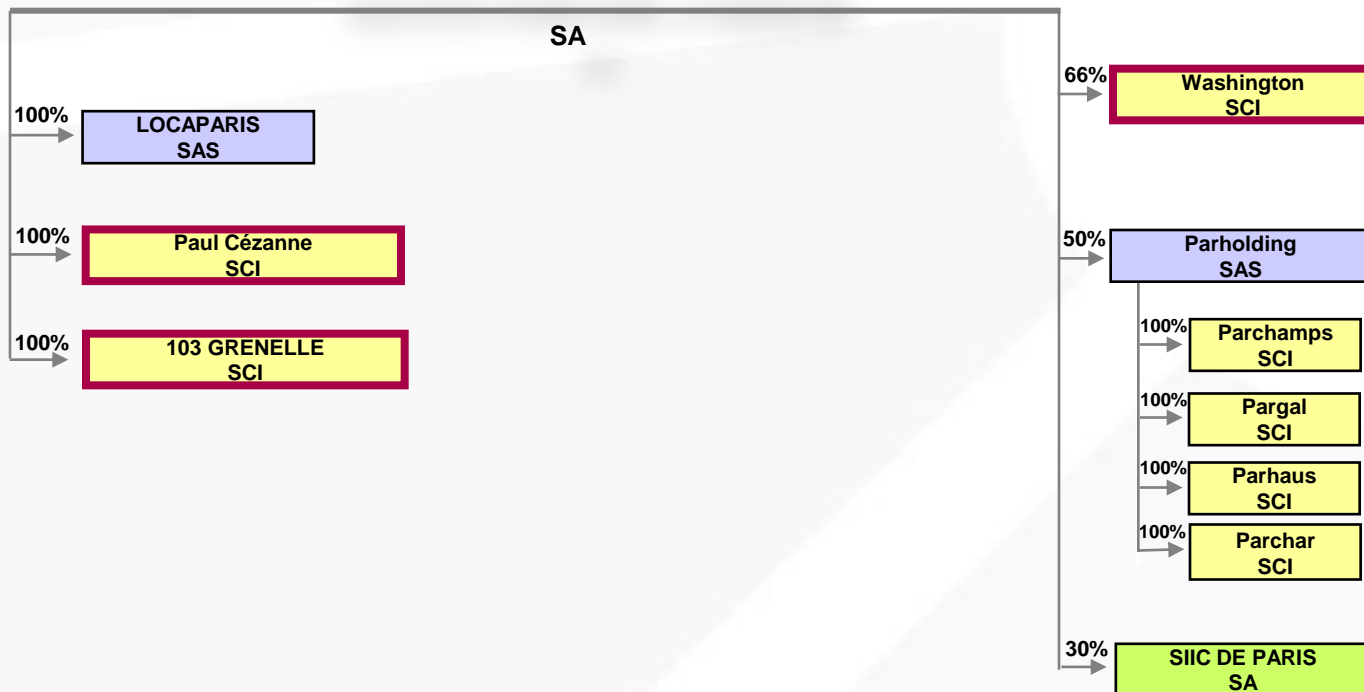
**Calcul de
l'ANR**

**Avec et sans droits de mutation
Totalemment dilué
Valeur de marché des instruments financiers**

Validation

**Les expertises et le calcul de l'ANR sont contrôlés par les
Commissaires aux Comptes**

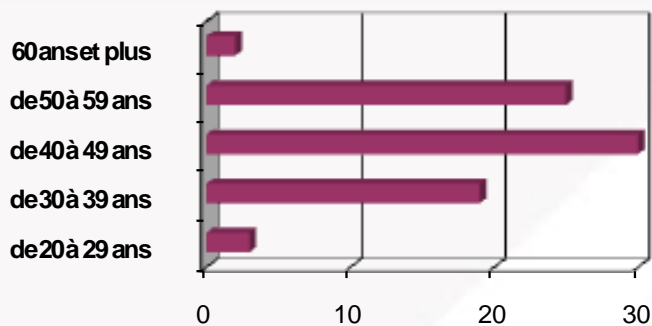
SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE



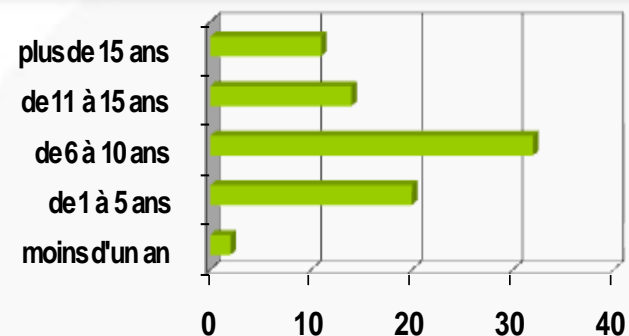
- SA (Société Anonyme)
- SAS (Société par Actions Simplifiée)
- SCI (Société Civile Immobilière)
- Sociétés dont les résultats sont inclus dans ceux de SFL dans le cadre du régime SIIC, du fait de leur transparence fiscale

Effectif	31/12/10	31/12/09
Concierges	3	3
Employés	14	14
Maîtrise	15	16
Cadres	50	51
Total	82	84

Effectif ⁽¹⁾ par tranche d'âge
(présent au 31/12/2010)



Effectif ⁽¹⁾ par ancienneté
(présent au 31/12/2010)



⁽¹⁾ Hors gardiens concierges

Réalisations en (M€)	2010	2009	Var. (%)
Restructurations lourdes ⁽¹⁾ (immobilisations)	42,2	59,7	
Travaux immobilisés	14,0	36,9	
Total	56,2	96,6	-41,8%

⁽¹⁾ Dont : 247 St-Honoré ⇒ 20,4 M€ ; 92 Champs Elysées ⇒ 8,5 M€ ; Galerie des Champs Elysées ⇒ 7,7 M€ ; Quai Le Gallo ⇒ 5,6 M€

Résultat net récurrent

En M€	2010		2009		2010 vs 2009 Récurrent
	Récurrent	Non Récurrent	Récurrent	Non Récurrent	
Revenus locatifs	174,9	-	183,0	-	-4,4%
Charges immobilières nettes de récupération	-13,1	-	-10,3	-	26,9%
Loyers nets	161,8	-	172,7	-	-6,3%
Autres Revenus et produits	5,2	-	6,2	-	
Amortissements et Provisions	-1,1	-	-1,1	-	
Personnel et frais généraux	-19,3	-	-19,7	-	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	146,6	0	158,1	0	-7,2%
Résultat des cessions	-	-33,9	-	-14,0	
Variation de valeur des immeubles	-	107,0	-	-385,5	
Résultat dans les entreprises associées	0	13,3	0	0	
Résultat financier	-43,5	-4,4	-40,1	-0,8	
Impôts	-1,6	-8,5	-1,8	17,2	
Résultat net	101,5	73,6	116,2	-383,1	-12,7%
Résultat des Minoritaires	-4,8	-5,6	-7,9	22,6	
Résultat net part du groupe	96,7	68,0	108,3	-360,5	-10,7%
Nombre moyen d'actions (milliers)	46 525		46 503		
Résultat net récurrent par action – p/g	2,08 €		2,33 €		-0,25 €