



PRESENTATION DES RESULTATS

30 JUIN 2012

I. Introduction & Chiffres clés

II. Patrimoine au 30 juin 2012

III. Activité locative du 1^{er} semestre 2012

IV. Opérations patrimoniales

V. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2012

Annexes

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

Chiffres clés

	30/06/12	30/06/11
Loyers IFRS	74,6 M€	71,6 M€
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	60,6 M€	58,8 M€
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	136,6 M€	44,3 M€
Résultat net pdG	154,8 M€	90,1 M€
<i>Résultat net pdG par action</i>	3,33 €	1,94 €
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	34,6 M€	38,6 M€
<i>Résultat net récurrent pdG par action</i>	0,74 €	0,83 €

	30/06/12	31/12/11
Valeur du patrimoine HD – pdG (Hors SIIC de Paris)	3 269 M€	3 086 M€
ANR par action (Epra NNAV)	43,9 €	42,8 €
Loan To Value	36,3%	35,5%

IDF

- 960 000 m² placés (-18% sur un an)
 - ✓ Baisse sur tous les segments de surfaces et sur quasiment toutes les localisations
- 3,6 M de m² de stock disponible
 - ✓ Taux de vacance de 7,1% (en hausse)

**ZOOM PARIS
QCA**

- 151 000 m² placés (-23% sur un an)
 - ✓ Raréfaction de l'offre « Prime »
- Offre immédiate : 348 000 m² (+3% sur un an)
 - ✓ Taux de vacance de 5,3%
- Loyer prime facial : 830 € /m²

TENDANCE

- Tensions sur le marché locatif où les entreprises sont de plus en plus attentistes
- L'offre augmente et la concurrence s'accroît entre propriétaires
- L'offre de biens « primes » de plus de 5 000 m² reste limitée sur le marché, d'où une tenue des valeurs locatives prime

France & IDF

- France : environ 6 Mds € d'engagements au S1 2012 (+ 21% / S1 2011)
- IDF : environ 5 Mds €
 - ✓ Aversion au risque – prime aux biens « prime » sécurisés
 - ✓ Investisseurs essentiellement en fonds propres (36 % des volumes investis par les SCPI et les assureurs)
 - ✓ Un marché animé par des transactions exceptionnelles : Cité du Rétiro, Néo, 52 Champs-Élysées
 - ✓ Un 2^{ème} trimestre très actif (+36% sur un an)

ZOOM PARIS QCA

- Environ 4 Mds € d'engagements soit 66% de volumes placés
- Appréciation des biens « prime »
- Taux de rendement bas et stables. Bureaux : 4,50% - 5,00%

TENDANCE

- Reprise des grandes transactions supérieures à 100 M€ (50%)
- Des taux de rendement stables pour les actifs « prime » autour de 4,75% dans le QCA
- Prévisions 2012 : 10 - 12 Mds € pour la France

I. Introduction & Chiffres clés

II. Patrimoine au 30 juin 2012

III. Activité locative du 1^{er} semestre 2012

IV. Opérations patrimoniales

V. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2012

Annexes

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

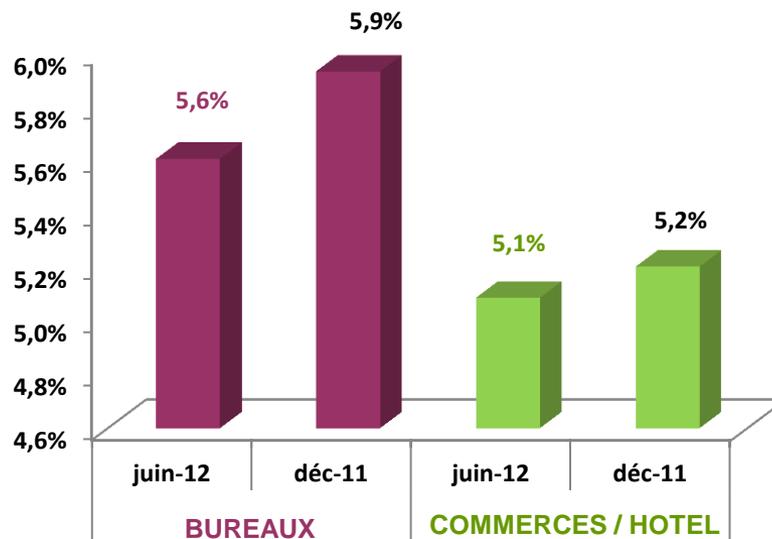
Valeurs d'expertise au 30 juin 2012

Valeur du patrimoine (PdG) : 3 269 M€ Hors Droits + 5,9% vs 31/12/2011
3 432 M€ Droits Inclus

Périmètre Constant (HD)
+ 5,9% vs 31/12/2011
(+ 8,9% sur 1 an)

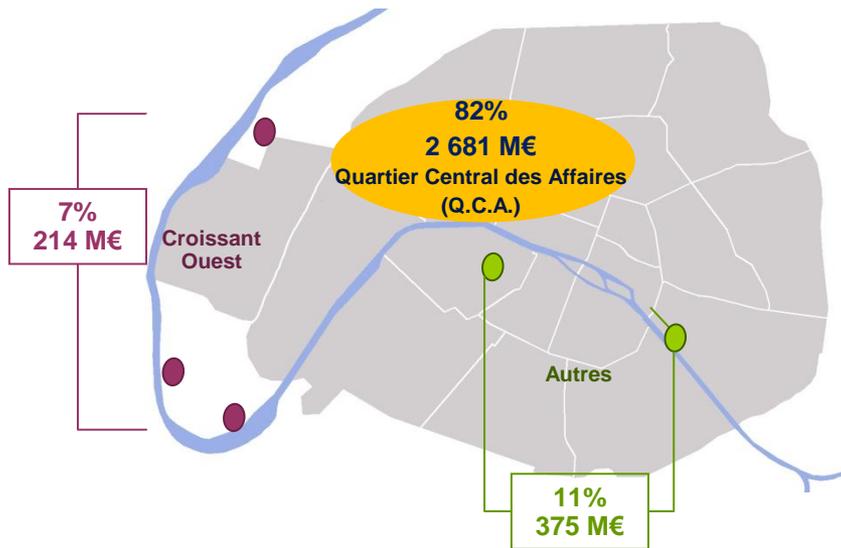
Valeur moyenne au m²
9 281 €/m² HD
(8 823€/m² HD au 31/12/11)

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

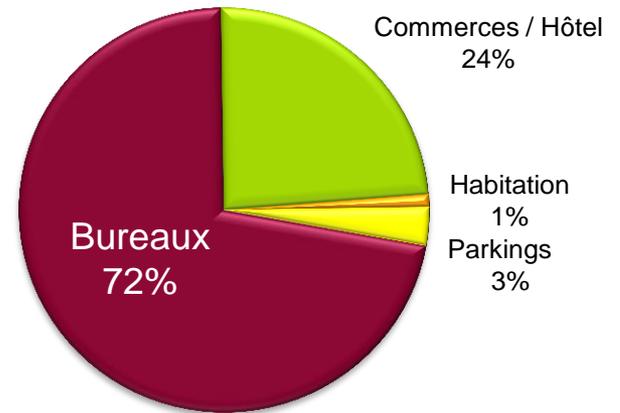


(1) (loyers nets en cours + VLM des lots vacants) / (valeur d'expertise DI + CAPEX actualisés)

Concentration géographique (en valeur)



Concentration sectorielle (en valeur)



Patrimoine : 356 900 m² / 19 immeubles

PARIS 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	29 300 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 (50%)	6 700 m ²
112, avenue de Wagram	5 400 m ²
6, rue de Hanovre	4 800 m ²
90, avenue des Champs-Élysées (50%)	4 500 m ²
Galerie des Champs-Élysées (50%)	2 800 m ²
Total	268 300 m²

PARIS AUTRES	Surfaces totales (PdG)
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 (PdG)
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

I. Introduction & Chiffres clés

II. Patrimoine au 30 juin 2012

III. Activité locative du 1^{er} semestre 2012

IV. Opérations patrimoniales

V. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2012

Annexes

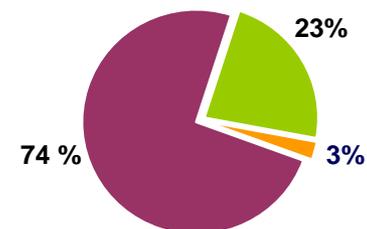
En M€

Revenus locatifs S1 2011	71,6
Δ périmètre constant	+4,1
Δ mises en production/restructurations	+0,1
Δ cessions	-1,2
Revenus locatifs S1 2012	74,6

Variation des loyers
+4,1%

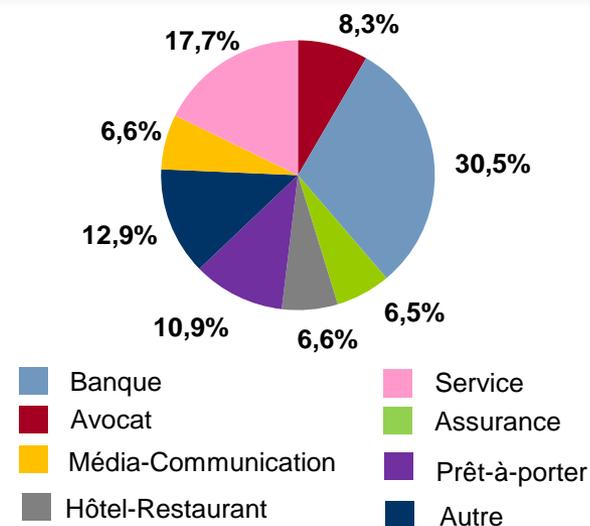
Variation des loyers à
périmètre constant
+6,9%

Revenus locatifs S1 2012 : 74,6 M€



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

Répartition par activité 30/06/12



Commercialisation : 20 100m²



103 Grenelle
Paris 7^{ème}



Ozone
Paris 8^{ème}



Edouard VII
Paris 9^{ème}

Bureaux

- 17 400 m² de commercialisation et recommercialisation
- Loyer facial moyen : 716 €/m²/an
- Loyer économique : 695 €/m²/an
- Loyer Part du Groupe : 8,0 M€

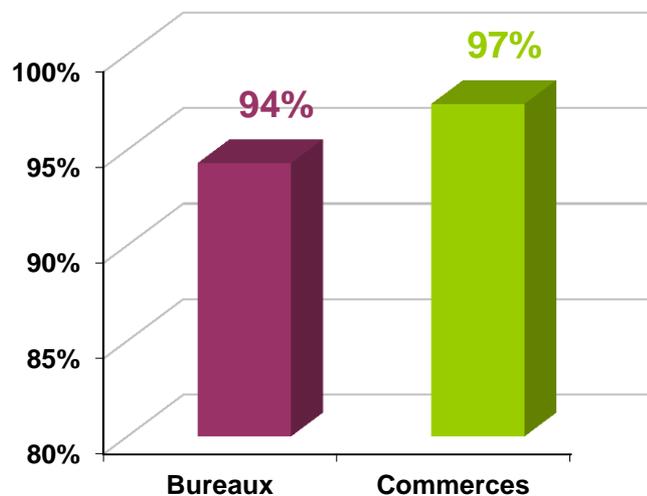
Les principales locations au 30/06/2012

Immeuble	Usage	Surface (m ²)	Client
HAUSMANN SAINT-AUGUSTIN	BUREAUX	12 000	La Mondiale
103 GRENELLE	BUREAUX	2 900	General Electric
OZONE	COMMERCES	2 000	Zara
EDOUARD VII	BUREAUX	1 100	Simon Kucher & Partners

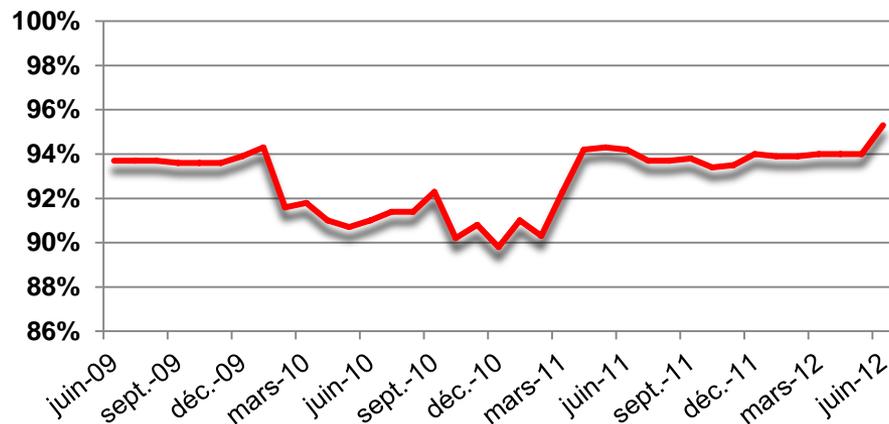
Taux d'occupation

Taux d'occupation physique⁽¹⁾ au 30/06/12 : 95,3%
(94,0% au 31/12/11)

Taux d'occupation
(Immeubles en exploitation)



Évolution du taux d'occupation ⁽²⁾



Principaux enjeux de vacance

Au 30/06/12 en pdG

Immeubles	m ² vacants	en % ⁽³⁾
Washington Plaza (66%)	4 200	1,7%
103 Grenelle	3 500	1,4%

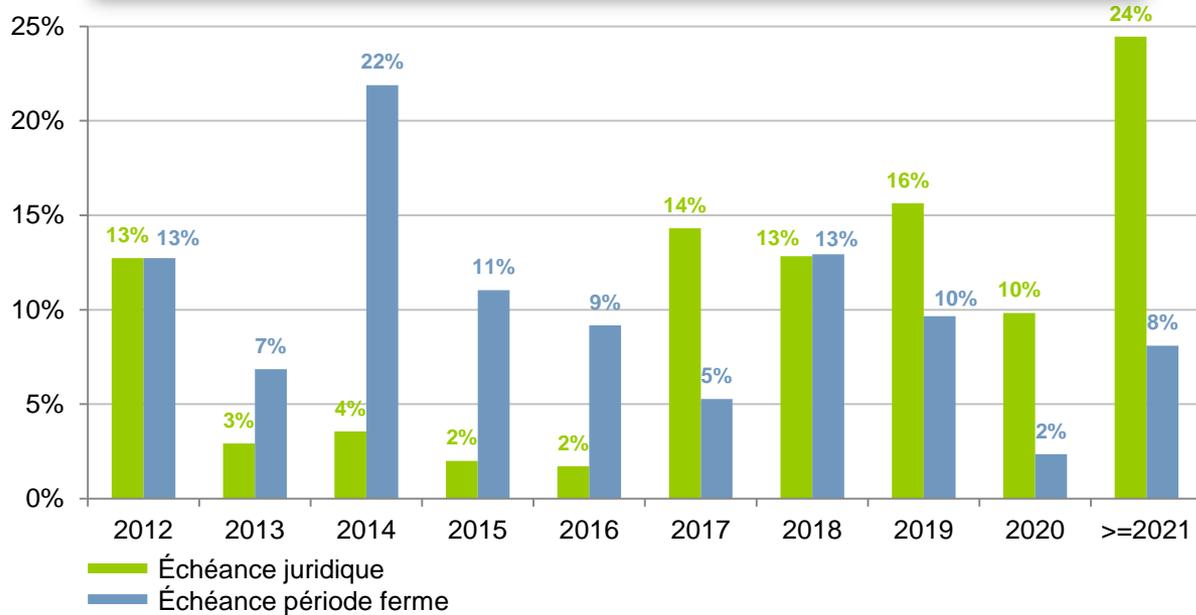
(1) : Exprimé en surfaces part du groupe, hors surfaces en travaux et immeubles en restructuration

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

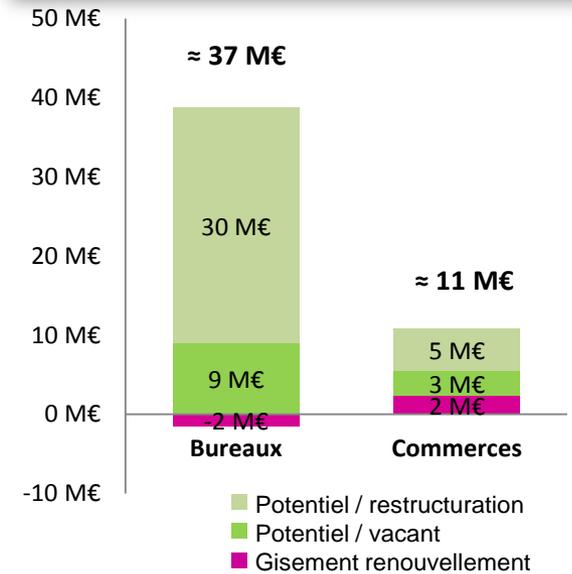
(3) : Exprimé en % du patrimoine en exploitation et en pdG

Maturité des baux

Échéancier des baux commerciaux



Potentiel de loyers



Loyer moyen bureaux
SFL au 30/06/2012 :
549 € /m²/an

Maturité juridique⁽¹⁾
des baux
6,2 ans

Période ferme
des baux⁽²⁾
4,1 ans

Potentiel de loyers
≈ 50 M€

⁽¹⁾ Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/2012, jusqu'à la fin de bail.

⁽²⁾ Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/2012, jusqu'à la fin de période ferme.

I. Introduction & Chiffres clés

II. Patrimoine au 30 juin 2012

III. Activité locative du 1^{er} semestre 2012

IV. Opérations patrimoniales

V. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2012

Annexes

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

Développements en cours

Au 31/12/2011	61 200 m ²
Entrée en Exploitation Edouard VII / Cézanne Saint Honoré / LDE-LDA...	-1 900 m²
Entrée en Développement	9 150 m²
LDE-LDA	7 000 m ²
Autres	2 150 m ²
Au 30/06/2012	68 450 m²
IN / OUT	35 000 m ²
Ozone	7 600 m ²
LDE-LDA	11 900 m ²
Edouard VII	7 700 m ²
Autres	6 250 m ²



IN / OUT
92100 Boulogne-Billancourt



Ozone
Paris 8^{ème}

En Développement au 30/06/12	Surface	Secteur	Livraison	Potentiel loyers
IN/OUT	35 000 m ²	Cr. Ouest	S2 2013	
Ozone	7 600 m ²	QCA	S2 2012	
LDE-LDA	11 900 m ²	QCA	S2/12-S1/13	
Edouard VII	7 700 m ²	QCA	S1 2013	
Autres	6 250 m ²	QCA		
Total	68 450 m²			35 M€
A venir sur S2 2012	Surface	Secteur	Livraison	
Cardinal	38 000 m ²	QCA	T2 2015	



Louvre
Paris 1^{er}



Edouard VII
Paris 9^{ème}



▶ Début Travaux : Janvier 2012

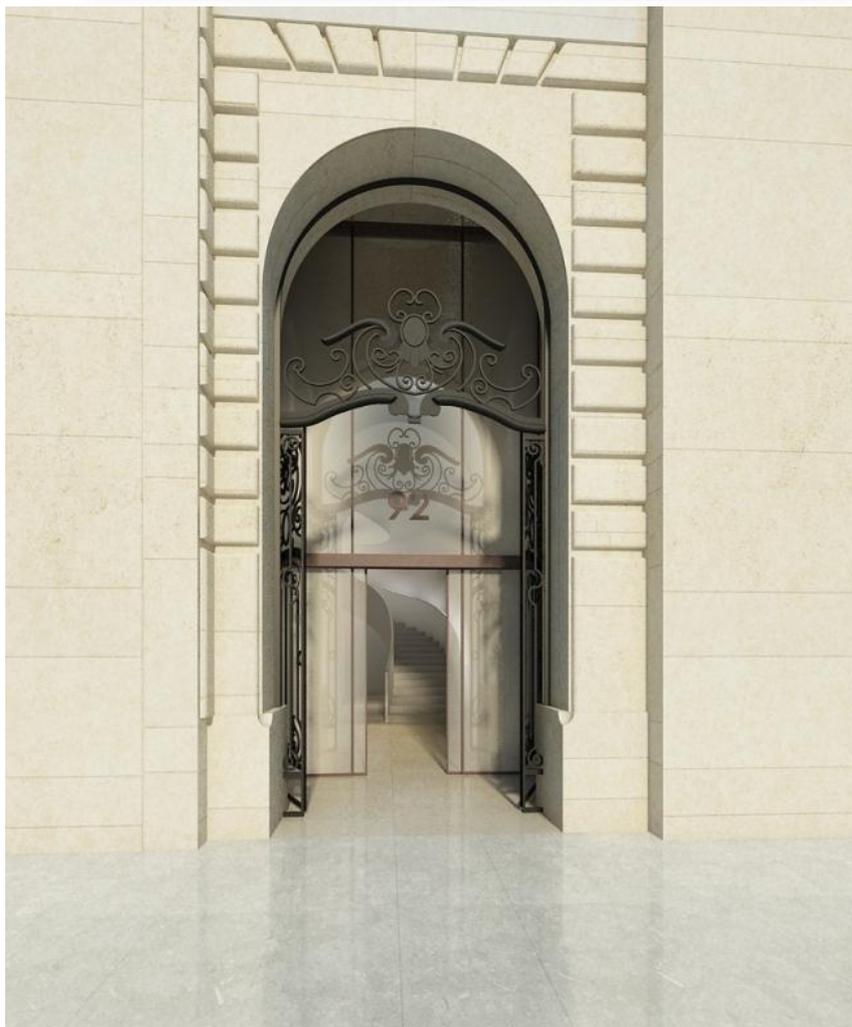


IN/OUT en juin 2012

▶ Livraison prévisionnelle : Juillet 2013



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



Immeuble 100% loué en juillet 2012

▶ **Commerces :**

Zara / Morgan / Solaris

▶ **Bureaux :**

SJ Berwin / Zara

Un emplacement de référence
sur les Champs-Élysées

▶ **Surface totale : 7 600 m²**

(4 200 m² bureaux et 3 400 m² commerces)

▶ **Livraison prévisionnelle : novembre 2012**

▶ **Loyer annuel global > 10 M€**

Carré Edouard VII – Paris 9^{ème}

Réinvention de l'ensemble immobilier



- ▶ Une nouvelle identité: le Carré Edouard VII
- ▶ Théâtralisation des passages pour définir les limites du site
- ▶ Harmonisation des halls d'accueil bureaux
- ▶ Végétalisation des cours

Rénovation d'environ 7 000 m²

- ▶ Collaboration entre DTACC et Saguez pour optimiser le fonctionnement des plateaux et soigner la décoration
- ▶ Livraison prévisionnelle : T4 2012



Entrée



Espace bureaux



Terrasse

Le futur projet Cardinal

83, rue de Richelieu – PARIS 2^{ème}



Une grande opération de redéveloppement

▶ **Départ du locataire LCL au 31 juillet 2012**

▶ **38 000 m² SHON de bureaux neufs pour une livraison au deuxième trimestre 2015**

Un emplacement exceptionnel parfaitement desservi

▶ **Une architecture signée Philippe Chiambaretta**

▶ **Une façade contemporaine et performante s'inspirant du rythme original du bâtiment**

▶ **Un cadre de travail et un environnement urbain privilégiés**

Le futur projet Cardinal



Projet Cardinal



I. Introduction & Chiffres clés

II. Patrimoine au 30 juin 2012

III. Activité locative du 1^{er} semestre 2012

IV. Opérations patrimoniales

V. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2012

Annexes

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

En M€	S1 2012	S1 2011	Var. (%)
Revenus locatifs	74,6	71,6	+4,1%
Charges immobilières nettes de récupération	-6,7	-6,0	+11,1%
Loyers nets	67,9	65,6	+3,5%
Autres Revenus et produits	2,2	2,3	
Amortissements et Provisions	-0,3	0,0	
Personnel et frais généraux	-9,1	-9,1	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	60,6	58,8	+3,1%
Résultat des cessions	0,0	-0,1	
Variation de valeur des immeubles	136,6	44,4	
Résultat dans les entreprises associées	9,3	11,1	
Résultat financier	-35,4	-19,2	
Impôts	-7,1	-1,3	
Résultat net	164,0	93,8	
Résultat des Minoritaires	-9,3	-3,8	
Résultat net pdG	154,8	90,1	+71,8%
<i>Dont résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)</i>	<i>34,6</i>	<i>38,6</i>	<i>-10,3%</i>

Résultat net récurrent (EPRA earnings)

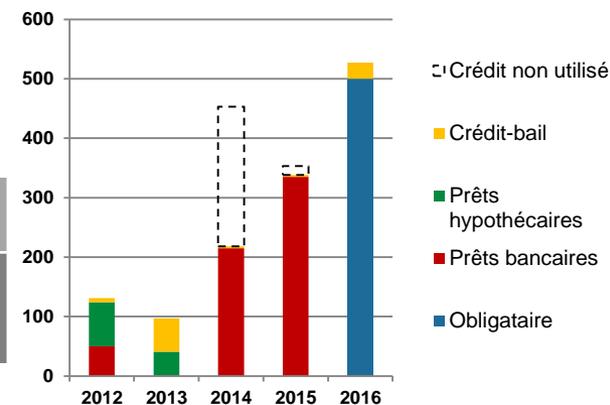
En M€	S1 2012		S1 2011	
	Récurrent EPRA	Non Récurrent	Récurrent EPRA	Non Récurrent
Revenus locatifs	74,6	0	71,6	0
Charges immobilières nettes de récupération	-6,7	0	-6,0	0
Loyers nets	67,9	0	65,6	0
Autres revenus et produits	2,2	0	2,3	0
Amortissements et Provisions	-0,3	0	0,0	0
Personnel et frais généraux	-9,1	0	-9,1	0
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	60,6	0	58,8	0
Résultat des cessions	0	0	0	-0,1
Variation de valeur des immeubles	0	136,6	0	44,4
Résultat dans les entreprises associées	6,9	2,4	5,8	5,3
Résultat financier	-28,2	-7,2	-22,7	3,6
Impôts	-2,2	-4,9	-1,1	-0,2
Résultat net	37,0	127,0	40,9	53,0
Résultat des Minoritaires	-2,4	-6,9	-2,2	-1,5
Résultat net pdG	34,6	120,1	38,6	51,4
Nombre moyen d'actions (milliers)	46 529		46 529	
Résultat net récurrent par action – pdG	0,74 €		0,83 €	

Bilan consolidé

En M€	30/06/12	31/12/11
Actif		
Immeubles de placement	3 373	3 182
Participation SIIC de Paris	275	266
Autres Actifs non-courants	42	32
Total actifs non-courants	3 690	3 480
Immeubles à vendre	0	0
Autres actifs courants	78	67
Total actifs courants	78	67
Total Actif	3 768	3 547
Passif		
Capitaux propres pdG	2 035	1 948
Intérêts minoritaires	97	89
Total capitaux propres	2 132	2 037
Passifs non-courants	1 375	1 003
Passifs courants	261	507
Total Passif	3 768	3 547

(en M€)	30/06/12	31/12/11	Variation
Emprunt obligataire	500	500	0
Revolving syndiqué	400	240	+160
Autres crédits bancaires	362	411	-50
Crédit-bail	96	103	-7
Total Dette brute	1 358	1 255	+103
Maturité moyenne (années)	3,1	3,7	-0,6
Coût moyen spot (couvertures incluses)	4,5%	4,2%	+0,3 pt
Trésorerie	14	11	+3
Dette nette (dette brute – trésorerie)	1 344	1 243	+101
Valeur estimée des Actifs (DI)	3 432	3 241	+191
Participation SIIC de Paris	275	266	+8
Loan To Value	36,3%	35,5%	+0,8 pt
Lignes de crédit non utilisées	250	610	-360

Echéancier de la dette
au 30/06/12 (en M€)



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

M€	30/06/12	31/12/11
Capitaux propres pdG	2 035,4	1 948,3
Autocontrôle et Stock Options	15,4	16,4
Plus values latentes	4,6	3,2
Annulation JV instruments financiers	58,7	47,1
Annulation impôts différés	68,1	62,7
ANR EPRA	2 182,2	2 077,7
ANR EPRA / action	46,9 €	44,7 €
JV instruments financiers	-58,7	-47,1
JV dette taux fixe	-12,6	24,6
Impôts différés	-68,1	-62,7
ANNNR EPRA	2 042,8	1 992,5
ANNNR EPRA / action	43,9 €	42,8 €
Droits de mutation	162,3	154,4
ANR droits inclus	2 205,1	2 146,8
ANR droits inclus / action	47,4 €	46,1 €

Evolution ANNNR EPRA (en M€)

ANNNR 31/12/11	1 992,5
Résultats net récurrent pdG	+34,6
Var. Val. des actifs pdG	+133,7
Plus values cession	+0,1
Var. Val. dette et instruments financiers	-48,8
Distribution	-64,5
Autres	-4,8
ANNNR 30/06/12	2 042,8

www.fonciere-lyonnaise.com



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

Changer la taille du texte A Flux rss  

SOCIÉTÉ
PATRIMOINE
FINANCES
PUBLICATIONS
ENGAGEMENTS DURABLES



Qui sommes-nous ?



Avec un patrimoine exceptionnel de 3,2 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

Agenda

25/07/2012 Présentation des résultats semestriels 2012 à 10h00
Centre de conférences Edouard VII
23, square Edouard VII - 75009 PARIS

en savoir plus

Actualités & communiqués

10/04/2012 Rapport Annuel 2011

16/02/2012 Présentation des résultats annuels 2011

17/07/2012 Ozone by SFL entièrement loué

05/07/2012 Bilan semestriel du contrat de liquidité de la Société Foncière Lyonnaise

21/06/2012 SFL ne vend pas le "251 SAINT HONORE"

en savoir plus

Cours de l'action

au 18/07/2012 - 15:08:56

€ 32.75

Rapport annuel
ISIN: FR000033409

Vidéo

Point Marché 2012 - Immobilier d'entreprise
Découvrez la vidéo de Bertrand Julien-Laferrrière

Nos projets d'exception



MANDARIN ORIENTAL PARIS

Plan du site | Contact | Mentions légales

I. Introduction & Chiffres clés

II. Patrimoine au 30 juin 2012

III. Activité locative du 1^{er} semestre 2012

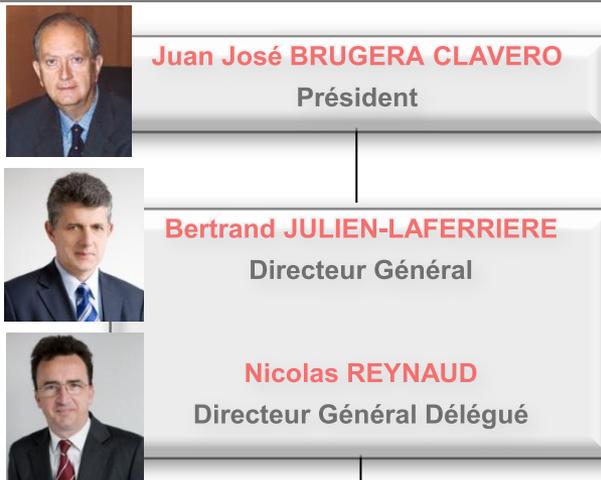
IV. Opérations patrimoniales

V. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2012

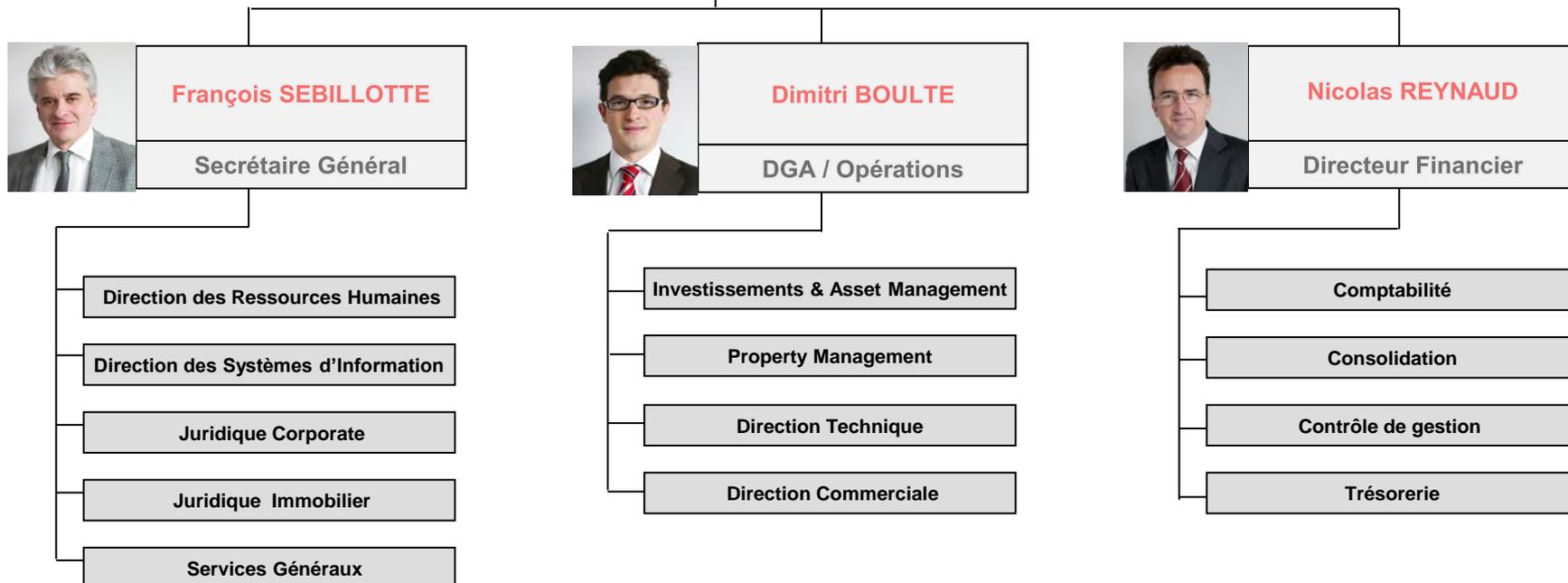
Annexes

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

Organisation

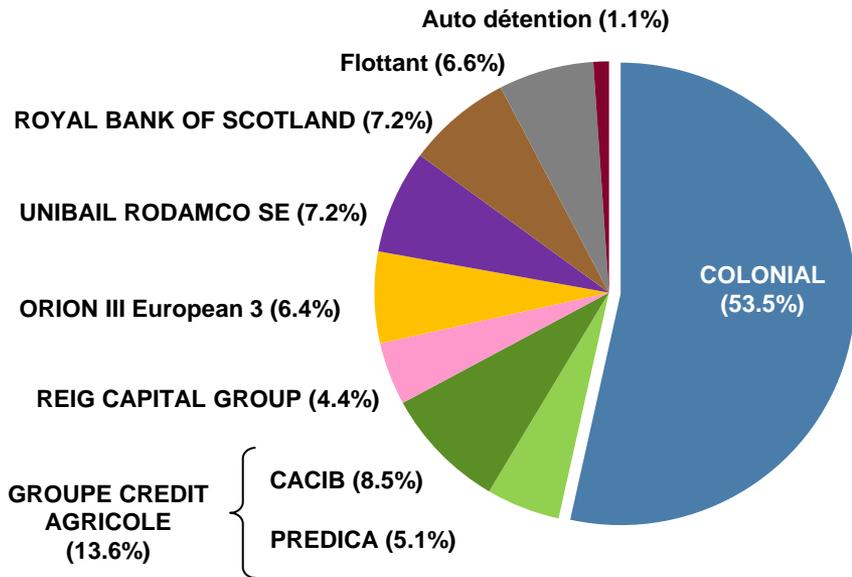


Nombre de collaborateurs	
Administratifs siège	77
Gardiens	2
Total	79

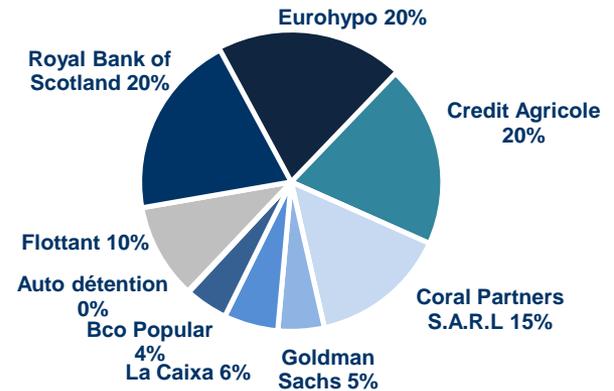


Actionnariat au 30 juin 2012

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 du Conseil d'Administration, 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)

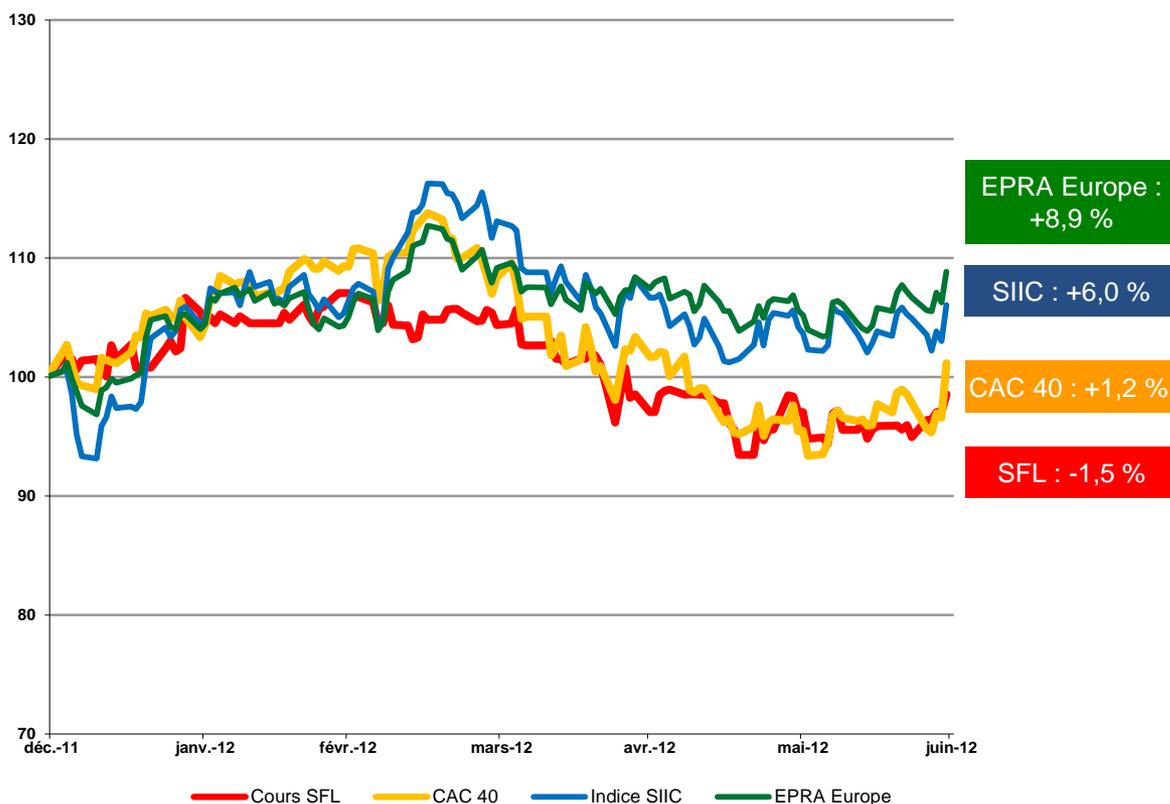
Jean ARVIS
Juan José BRUGERA CLAVERO
Tony WYAND

Comité des Administrateurs indépendants

Jean ARVIS
Jacques CALVET
Tony WYAND

 Représentant Colonial  Autre

Performance boursière S1 2012⁽¹⁾



(1) Base 100 : 31/12/11; données jusqu'au 30/06/12

Sources : Euronext/Epra

Données clés S1 2012

Nombre d'actions au 30/06/12 (en milliers)	46 529
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	2 435
Volume moyen des transactions par séance de cotation	84 K€
+ haut du 1 ^{er} semestre : le 07 février	36,59 €
+ bas du 1 ^{er} semestre : Le 01 juin	31,20 €
Cours de clôture du 30/06/12	33,00 €

Experts
indépendants

Jones Lang LaSalle, CBRE, BNP PARIBAS REAL ESTATE

Méthodologie

Discounted cash-flow / capitalisation des revenus nets / comparaison

Fréquence

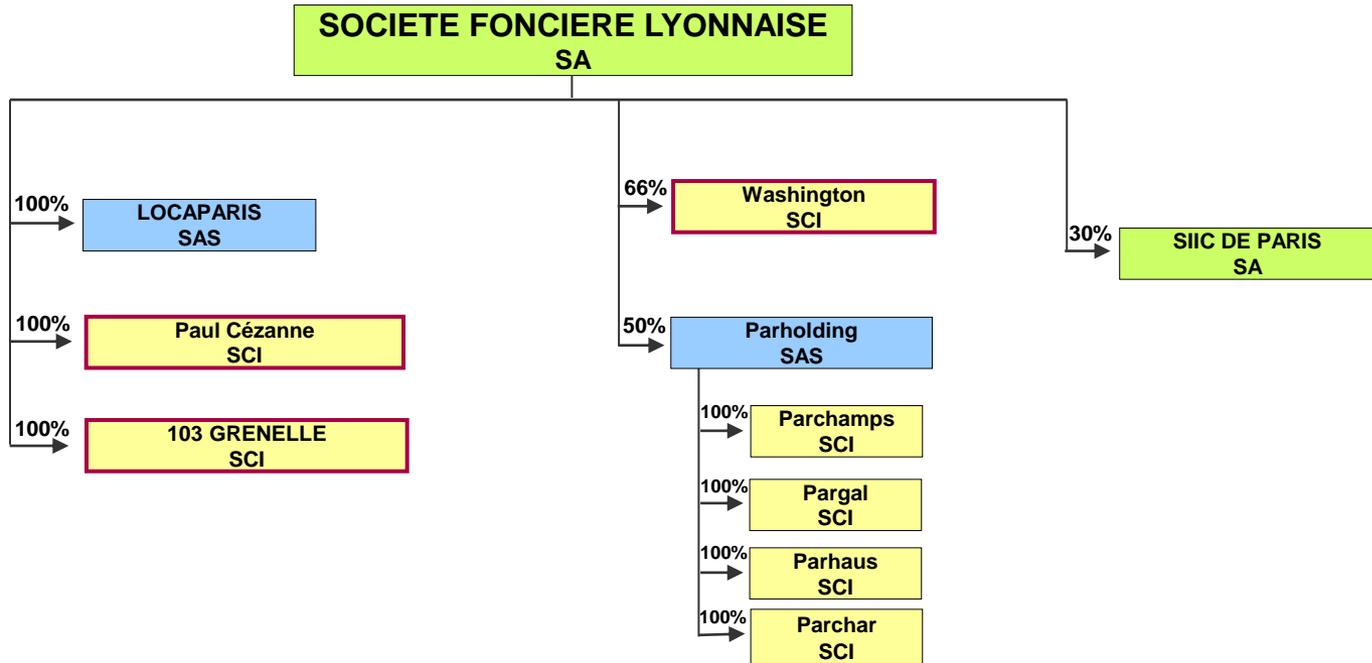
Expertise de l'ensemble du portefeuille tous les semestres

Calcul de
l'ANR

EPRA NAV
EPRA NNNAV

Validation

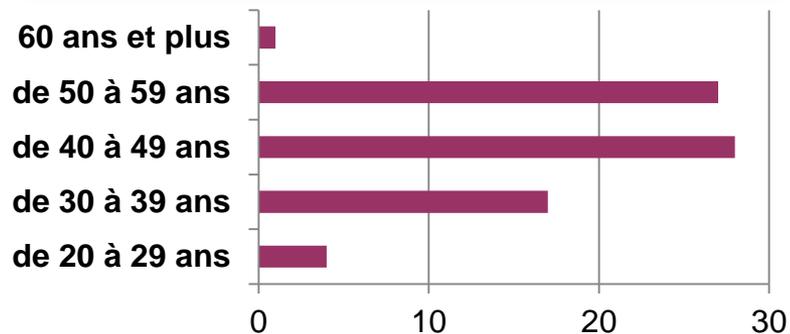
Les expertises et le calcul de l'ANR sont contrôlés par les
Commissaires aux Comptes



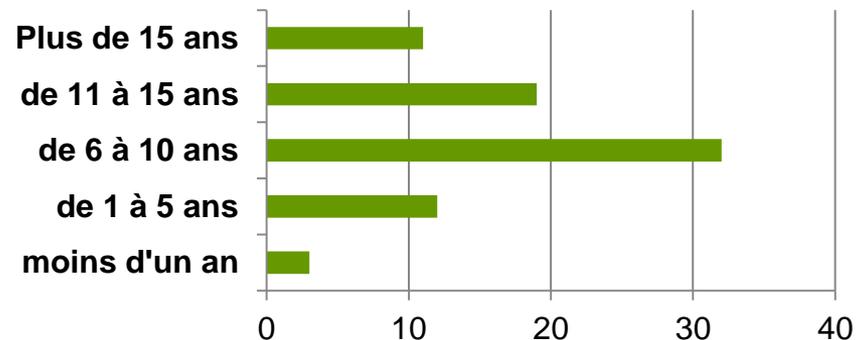
- SA (Société Anonyme)
- SAS (Société par Actions Simplifiée)
- SCI (Société Civile Immobilière)
- Sociétés dont les résultats sont inclus dans ceux de SFL dans le cadre du régime SIIC, du fait de leur transparence fiscale

Effectif	30/06/12	31/12/11
Gardiens	2	2
Employés	12	14
Maîtrise	13	14
Cadres	52	52
Total	79	82

Effectif ⁽¹⁾ par tranche d'âge
(présent au 30/06/2012)



Effectif ⁽¹⁾ par ancienneté
(présent au 30/06/2012)



⁽¹⁾ Hors gardiens concierges

Réalisations (en M€)	S1 2012	S1 2011	Var. (%)
Restructurations	31,4 ⁽¹⁾	20,4	
Autres travaux immobilisés	18,5	10,6	
Total	49,9	31,0	+61%

⁽¹⁾ Ozone ⇒ 7,6 M€ ; IN/OUT ⇒ 23,8 M€