

SFL

**PRESENTATION DES
RESULTATS ANNUELS 2005**

2 février 2006

1

 **Introduction & Chiffres clés**

2

 **Activités 2005**

3

 **Comptes & Résultats 2005**

4

 **Perspectives**

 **Annexes**

1

 **Introduction & Chiffres clés**

2

 **Activités 2005**

3

 **Comptes & Résultats 2005**

4

 **Perspectives**

 **Annexes**

Chiffres clés

Comptes audités

	2005 IFRS	2004 IFRS	Var. (%)
Loyers	153,3 M€	156,8 M€	-2,2 %
Résultat des cessions	32,2 M€	25,9 M€	+ 24,0 %
Résultat net part du groupe	89,5 M€	89,2 M€	+ 0,3 %
Cash Flow Global hors plus-values	103,1 M€	89,0 M€	+15,9%
Cash Flow Global hors plus values par action ⁽¹⁾	2,40 €	2,40 €	stable
Valeur du patrimoine HD au 31 dec. - PdG	2 615 M€	2 406 M€	+ 8,7 %
NNNAV par action DI ⁽²⁾	44,6 €	40,1 €	+ 11,2%
(1) Nombre d'actions moyen (en milliers)	43 034	37 114	+ 16,0%
(2) Nombre d'actions fin de période (en milliers)	43 064	42 987	+ 0,2%

1 Introduction & Chiffres clés

2 Activités 2005

3 Comptes & Résultats 2005

4 Perspectives

Annexes

Marchés immobiliers français 2005

Investissement Immobilier d'entreprises IdF

Volumes en hausse : 12,5 Md€ ; + 20% / 2004
Taux de rendement en baisse : -75 à -100 BP
Part "bureaux" (80%) en légère baisse au profit des "entrepôts & logistique"
Part IDF/France entière : 75% (en baisse relative)
Progression des ventes "en blanc"

Locatif Bureaux IdF

Transactions locatives en hausse : 2,16 millions m² (année record après 2000) ;
+ 12% / 2004
Stock vacant en légère baisse : 2,77 millions m² ; - 3,3% / 2004
Stabilisation des loyers
Taux de vacance en baisse : 6,3% => 5,8%

Locatif Bureaux QCA

18,2% de la demandé placée 2005 en IDF (400.000m²), 1er sous-parc locatif
avec La Défense
+10% en volume / 2004
Meilleure tenue des loyers faciaux et économiques en fin 2005
Taux de vacance en baisse à 5%, hausse part du neuf dans le stock

Locatif Commerces

Offre : Développement High street retail et retail warehousing, centres
commerciaux (rénovation & extensions)
Demande : Consolidation, internationalisation, hard discount, diversification
formats d'implantation

Patrimoine 2005

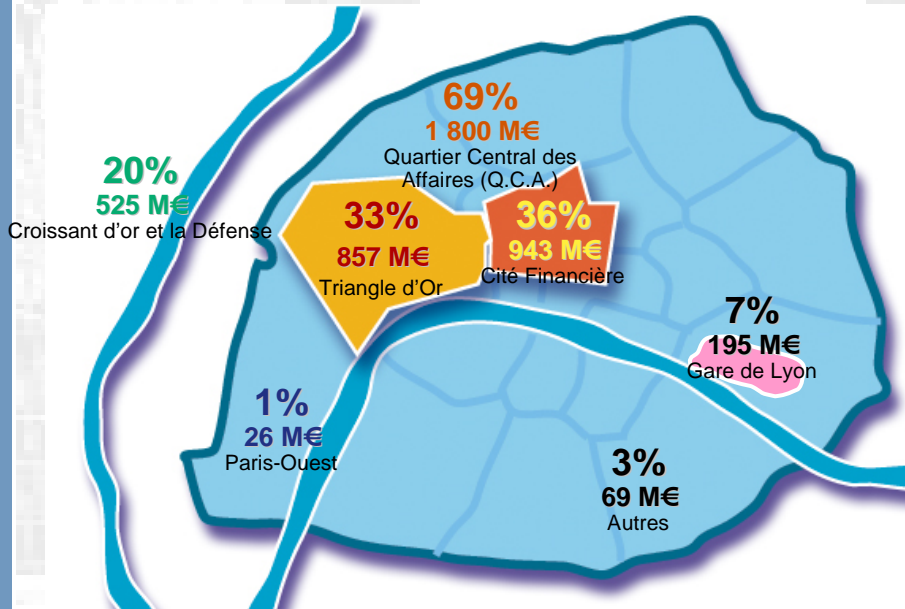
Une concentration « efficace »

Valeur d'expertise 31/12/05

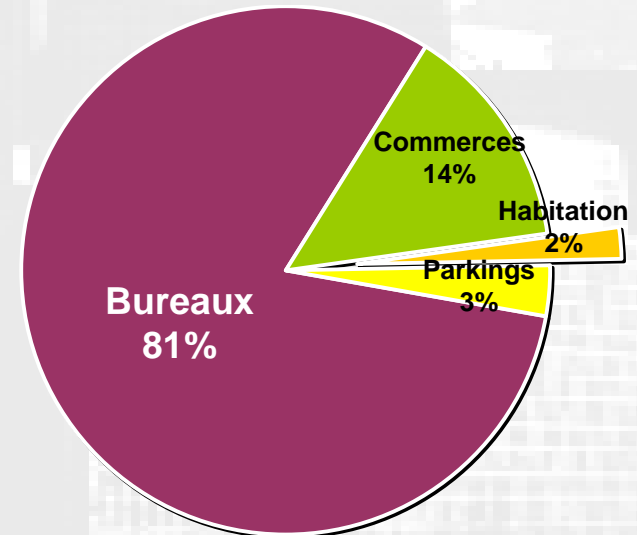
2 615 M€ HD

(+12,6% sur 6 mois ; +8,7% sur 12 mois)

Concentration géographique



Concentration sectorielle



Acquisitions 2005 : 159 M€

Immeubles	Date	Surface (m ²)	Prix d'Acquisition (M€ - HD)	Loyers année pleine (M€)	Rendement brut (%)	Commentaires
Acquisitions 2005						
Tour Miroir – Batiment C La Défense	07 sept.	20 500 m ² + 220 Pks	137,3 M€	9,5 M€	6,5%	Loué 100% Atos – Echéance 7 ans
5,rue Alfred de Vigny 75008 Paris	30 sept.	2 700 m ² + 12 Pks	19,3 M€	nc	nc	A rénover
24 ^{ème} étage de la Tour Aréva La défense	20 déc.	1 940 m ² + 7 Pks	9,8 M€ (Part SFL = 2,4 M€)	0,7 M€	6,7%	Loué Bail 3/6/9
Engagement au 31 dec. 2005						
103, rue de Grenelle 75007Paris	20/10/05	Acquisition probable : mi-2006. Projet de restructuration d'un immeuble à livrer fin 2008 d'environ 14.500 m ² de bureaux + parkings				Sous condition de PC/PD sans recours



Tour Miroir – Batiment C
La Défense



5,rue Alfred de Vigny
75008 Paris



Tour Aréva
La défense



103, rue de Grenelle
75007Paris

Cessions 2005 : 143,4 M€

Immeubles	Surface (m2)	Date	Prix de Vente (M€ - HD/HT)
80, av. de la Grande Armée	2 200	16 fév.	18,2
17, rue Saint Florentin	1 283	15 juin	11,6
35/37/39 rue de Rome et 6/8 rue de Stockholm	6 785	15 juin	26,9
Ensemble Saint Augustin	12 666	15 juin	55,0
132, Bd Haussmann	1 888	30 sept.	12,6
39, rue de Rome (vente Marchand de biens)	109	15 juin	0,5
Vauban (vente Marchand de biens)	2 688	-	17,6
Cession de titres			1,0
Total			143,4

Plus-value
28,0 M€

Marge Marchand de biens
4,2 M€

+5,5%
par rapport aux expertises
31/12/04



Ensemble Rome-Vienne
Paris 8ème



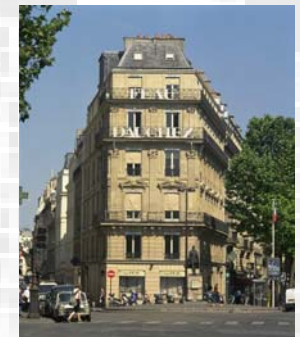
Ensemble Saint Augustin
Paris 8ème



Saint Florentin
Paris 8ème



80 Grande Armée
Paris 17ème



132 Haussmann
Paris 8ème

Résultats des Cessions 2005

Résultats des cessions : 32,2 M€

Marge Marchand de biens 4,2 M€

Vauban : 4,2 M€

- Prix de ventes HT : 17,6 M€
- 19 ventes représentant 2 688 m²
- 6 938 €/m²
- Total des ventes cumulées au 31/12/05 : 124,2 M€ TTC, soit 103,5% du CA prévisionnel (120 M€)

39, rue de Rome

- 1 lot de 109m²

Plus-values sur cessions d'Actifs 28,0 M€

Plus-values sur cessions d'immeubles 27,6 M€

- 80, av. de la Grande Armée
- 17, rue Saint Florentin
- 35/37/39 rue de Rome et 6/8 rue de Stockholm
- Ensemble Saint Augustin
- 132, Bd Haussmann

Plus-values sur cessions de titres 0,4 M€

- 25% détenus dans la SAS Roosevelt (JV Teacher's)
- Liquidation en cours de la SCI Tour Horizon

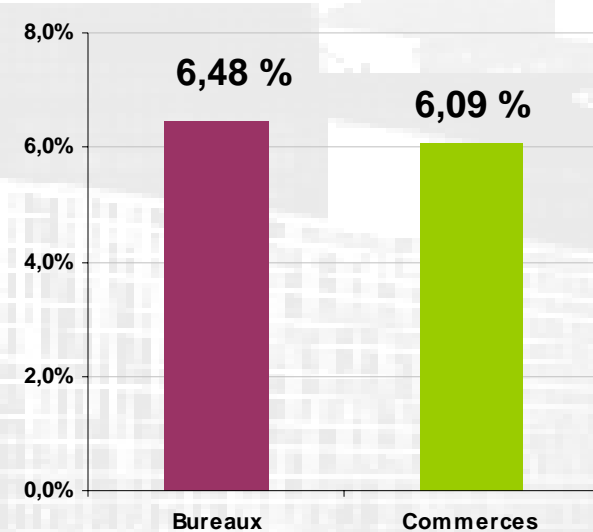
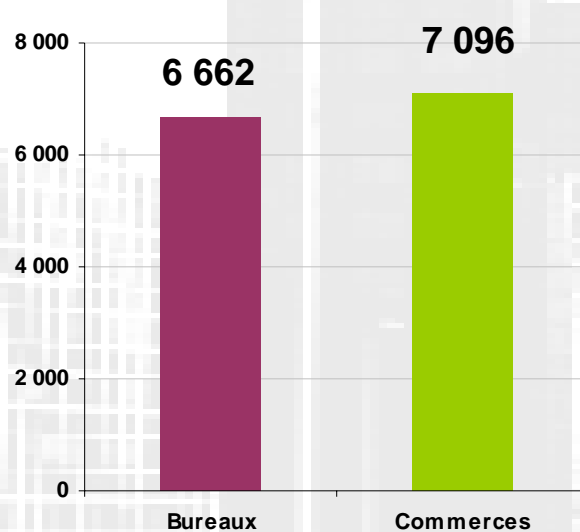
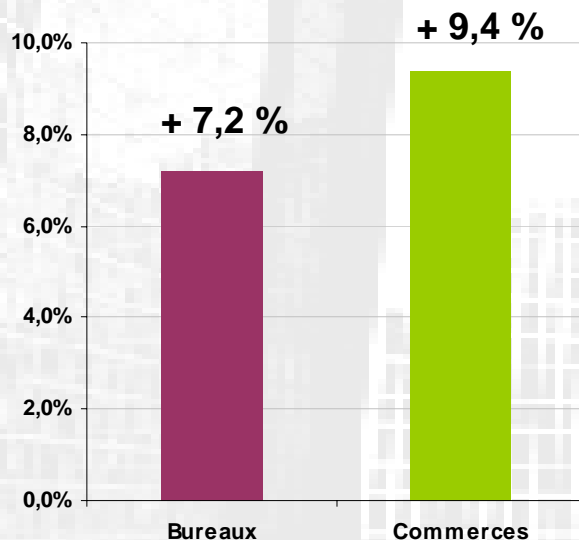
Valeurs d'expertise au 31 décembre 2005

Valeur du patrimoine (PdG) : 2 615 M€ Hors Droits
2 761 M€ Droits Inclus

Périmètre Constant (HD)
+ 7,9% sur 12 mois

Valeur moyenne au m²
6 648 €/m² HD

Taux de rend. spot⁽¹⁾ (HD)
6,38%



(1) : = (loyers en cours + loyers des vacants) / valeur d'expertise HD

Restructurations en cours

Les relais de croissance de SFL

Immeubles	Secteur	Activité	Surface en rénovation	Loyers attendus (100%)	Livraison
104-110 Bd Haussmann	Triangle d'Or	Bureaux	11 888 m ²	8 M€	S1 2007
63, Bd Haussmann	Triangle d'Or	Bureaux	2 580 m ²	1,5 M€	1T 2006
Galerie des Champs Elysées	Triangle d'Or	Commerces	6 239 m ²	9,2 M€	En cours d'étude
5, rue Alfred de Vigny	Triangle d'Or	Bureaux	2 478 m ²	1,5 M€	S2 2006/S1 2007
92, av. des Champs Elysées	Triangle d'Or	Bureaux	4 000 m ²	12,0 M€	En cours d'étude
Total			27 185 m²	32,2 M€	



104-110 Bd Haussmann,
Paris 8ème



63 Bd Haussmann,
Paris 8ème



Galerie des Champs Elysées,
Paris 8ème



5, rue Alfred de Vigny,
Paris 8ème



92 av. des Champs Elysées,
Paris 8ème

Revenus Locatifs

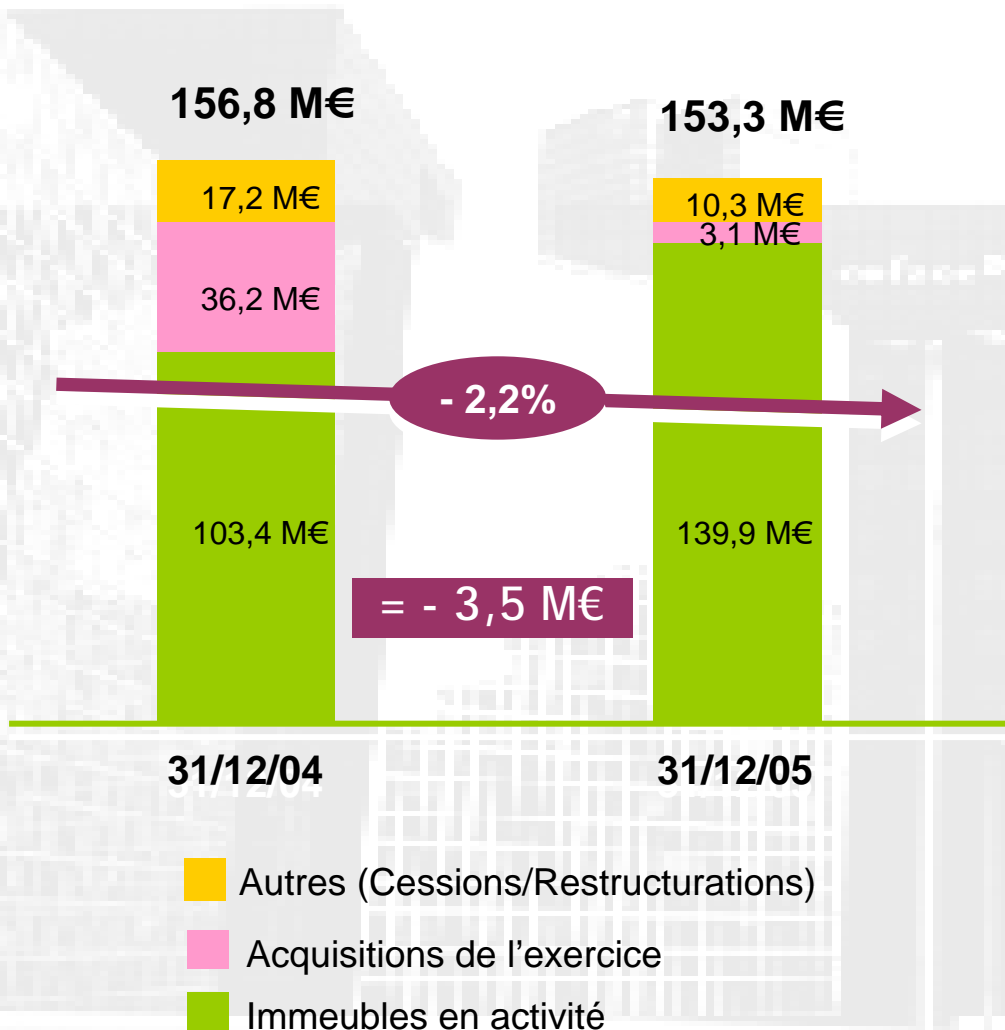
Variations 2005 / 2004

En M€ - Part totale

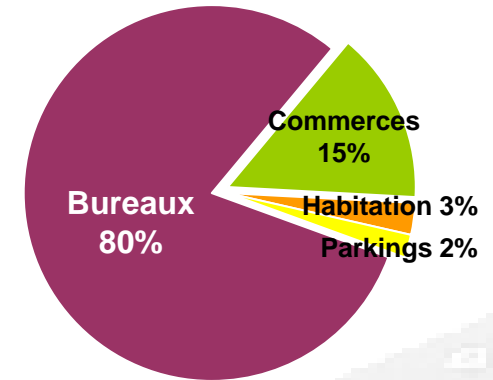
Revenus locatifs 2004 (French GAAP)	154,8
Impacts IFRS	2,0
Revenus locatifs 2004 (IFRS)	156,8
Progression loyers à périmètre stable	+5,9
Progression liées aux acquisitions et mises en production	+3,5
Baisse liées aux restructurations lourdes	-0,7
Baisse liées aux cessions	-12,2
Revenus locatifs 2005 (IFRS)	153,3
Dont impacts IFRS	8,5

Revenus locatifs

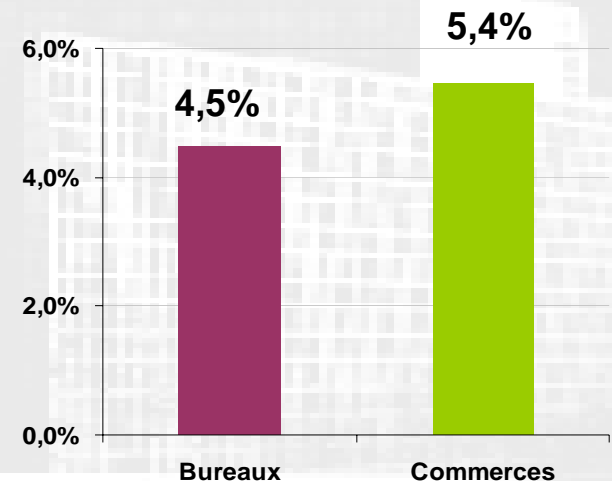
Evolution des loyers



Décomposition des loyers par affectation



Evolution à périmètre constant : + 4,7%



Recommercialisation : 99 900 m²

Bureaux

- 98 559 m² (soit 465 €/m²/an)
- Loyer moyen des baux en cours : 454 €/m²/an
- Total : 45,8 M€
- Part du Groupe : 23,5 M€

Commerces

- 1 369 m² (soit 669 €/m²/an)
- Loyer moyen des baux en cours : 428 €/m²/an
- Total : 0,9 M€
- Part du Groupe : 0,8 M€

Maturité des baux : 6,3 ans

Aucun renouvellement de bail significatif avant 2010

(1) Mises en équivalence

Principales locations 2005

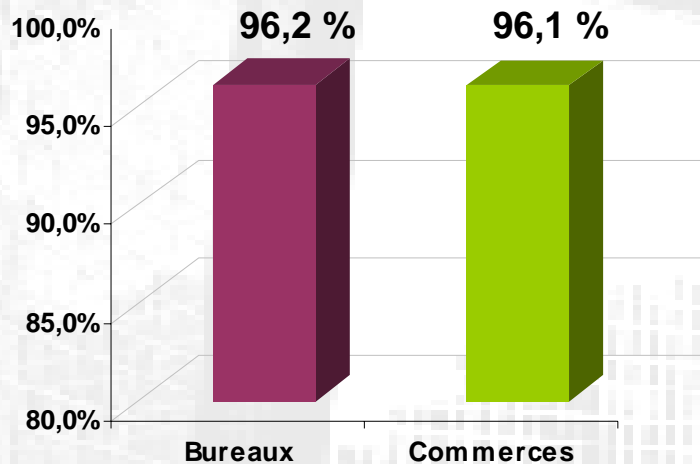
Immeubles	secteur	Surface (m ²)	clients
CALL-LDA	Bureaux	11 661	Unilocations
Prony Wagram	Bureaux	7 100	TV5
Edouard VII	Bureaux	4 137	Ashurst
Edouard VII	Bureaux	3 490	Lyonnaise des eaux
Cézanne Saint Honoré	Bureaux	3 984	Citibank
176 av. C. de Gaulle	Bureaux	2 024	Hudson
Cézanne Saint Honoré	Bureaux	1 926	CCR
12 & 14 Grande Armée	Bureaux	1 735	Santarelli
Cézanne Saint Honoré	Bureaux	1 576	3I Gestion
Washington Plaza	Bureaux	1 102	Poweo
Washington Plaza	Bureaux	967	Lasalle Investment
Tour AREVA (1)	Bureaux	47 590	Areva
69, av. F. Roosevelt (1)	Bureaux	1 851	Hogan et Hartson

Taux d'occupation

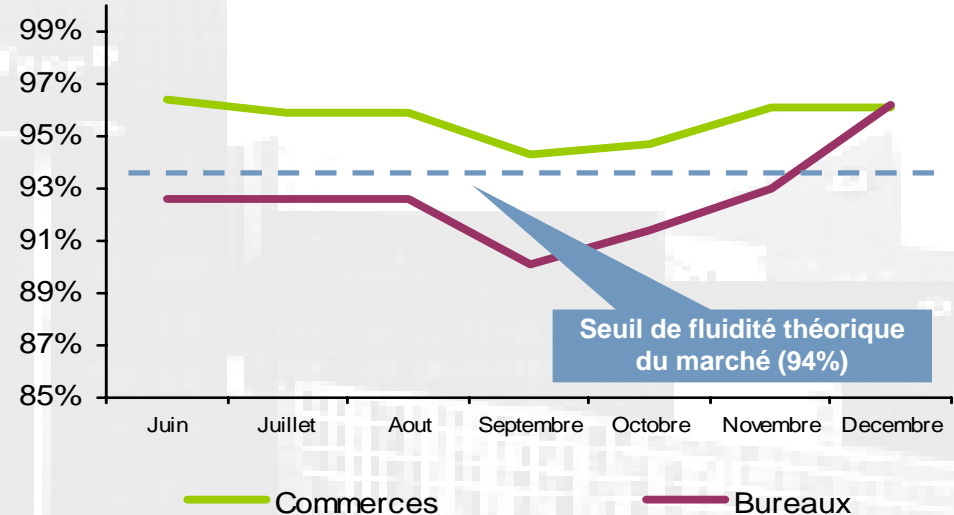
Maintien à des niveaux élevés

Taux d'occupation⁽¹⁾ au 31/12/05
96,1 %

Décomposition des Taux d'occupation



Évolution des taux d'occupation ⁽²⁾



Taux d'occupation des bureaux au 31/12/05

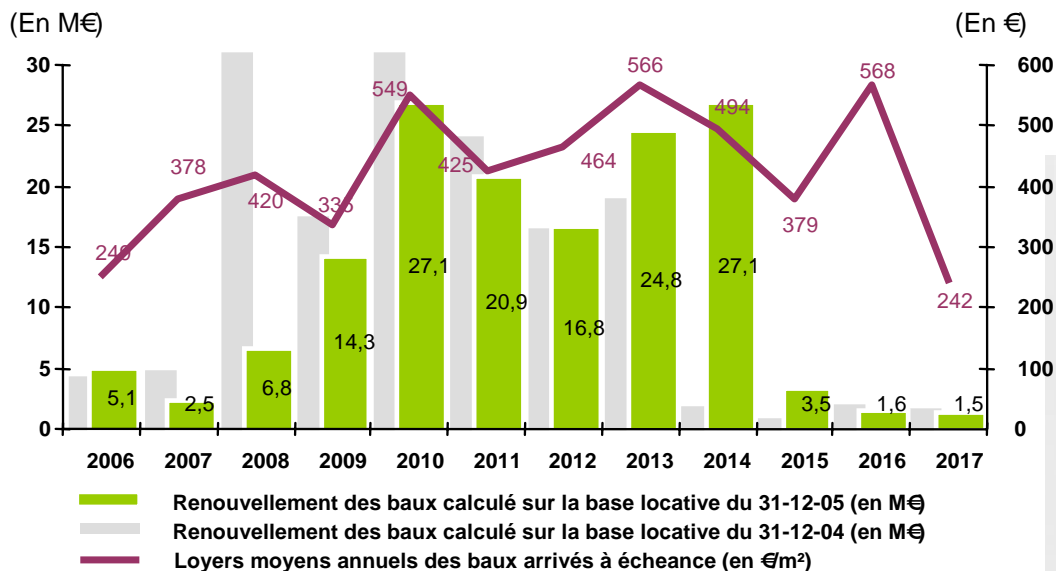
SFL :	96,2 %
QCA :	95 %
IdF :	94,2 %

(1) : Hors surfaces en travaux et immeubles en reconstruction lourde (27 185 m² au 31/12/05)

(2) : Spot fin de mois

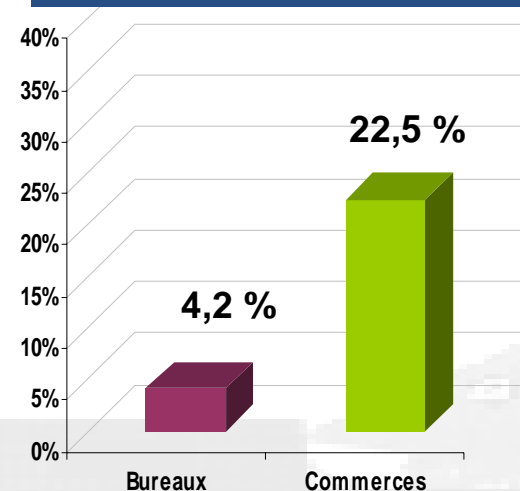
Duration des baux

Échéancier⁽¹⁾ des baux commerciaux



**Loyer moyen bureaux SFL au
31/12/05 :
454 €/m2/an**

Potentiel de réversion



**Potentiel de
réversion⁽²⁾ (PdG) :
7,1 %**

(1) Calculs réalisés sur la base locative des baux commerciaux représentant 152 M€

(2) Sur la base des estimations CBRE Bourdais des loyers de renouvellement (sur Valeur Locative de Marché : 8,3 %)

1

 **Introduction & Chiffres clés**

2

 **Activités 2005**

3

 **Comptes & Résultats 2005**

4

 **Perspectives**

 **Annexes**

Normes IFRS

Rappel

- Immeubles comptabilisés au coût amorti
- Analyse de la valeur des immeubles en composants
- Amortissement des composants selon la durée d'utilité
- Etat de passage du résultat 2004 des normes françaises aux normes IFRS

Résultat au 31/12/04 normes françaises		98,4
IAS 40		8,2
Retraitement des immeubles de placements	9,4	
Quote-part des minoritaires dans le retraitement des immeubles de placement	-1,2	
IAS 17		-2,1
Baux : étalement des franchises et paliers	-2,1	
Autres IFRS		3,2
Avantages du personnel	+0,5	
Actualisation des paiements différés	+3,2	
Neutralisation de la moins-value consolidée réalisée sur VVH déconsolidée fin 2003 en IFRS	-0,5	
Total retraitements IFRS		-9,3
Résultat au 31/12/04 normes IFRS		89,2

Résultats 2005

En M€- Part totale	2005 IFRS	2004 IFRS	Var. (%)
Revenus locatifs	153,3	156,8	-2,2%
Charges immobilières nettes de récupération	-8,1	-9,7	-16,5%
Loyers nets	145,2	147,1	-1,3%
Autres Revenus et produits	+8,3	+10,2	-18,3%
Amortissements et Provisions	-37,8	-37,9	-0,3%
Personnel et frais généraux	-22,8	-35,6	-35,9%
Résultat d'exploitation	93,0	83,9	+10,9%
Résultat de cessions	+32,2	+25,9	+24,0%
Résultat financier	-34,8	-17,1	104,0%
Résultat des sociétés mises en équivalence	+1,4	+2,4	-41,5%
Résultat avant impôts	91,7	95,1	-3,6%
Impôts	+3,0	-3,0	-200,0%
Résultat net	94,7	92,1	+2,7%
Résultat des Minoritaires	-5,2	-3,0	+74,8%
Résultat part du groupe	89,5	89,2	+0,3%

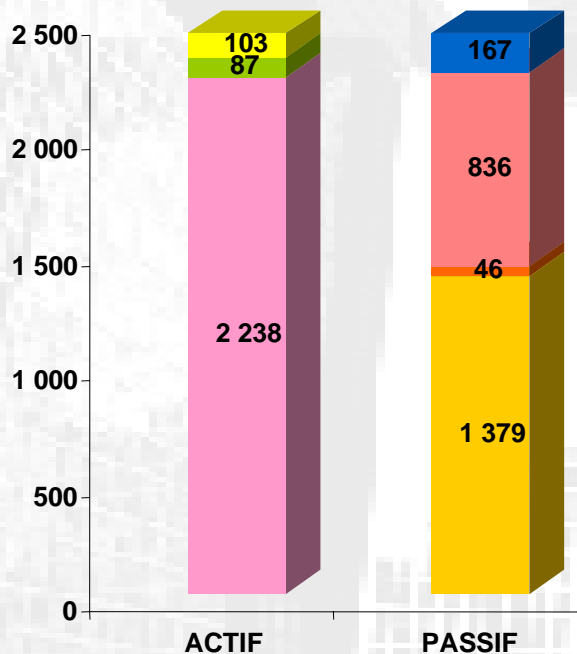
Cash Flow

En M€ - Part totale	2005 IFRS	2004 IFRS	Var. (%)
Résultat d'exploitation	93,0	83,9	+10,9%
Éléments financiers	-34,8	-17,1	+104,0%
Dotation aux amortissements et provisions nettes	+41,6	+16,2	+155,8%
Retraitements IFRS	-0,8	+1,7	-149,0%
Cash Flow Global avant cessions et impôts	99,0	84,7	+16,8%
Marge Marchand de biens	+4,1	+4,3	-2,2%
Cash Flow Global avant cessions et impôts, y compris marge marchand de biens	103,1	89,0	+15,9%
Nombre d'actions fin de période (en milliers)	43 064	42 987	+0,2%
Nombre d'actions moyen (en milliers)	43 034	37 114	+16,0%
Cash Flow global avant cessions et impôts, y compris marchand de biens / nombre d'actions fin de période	2,39 €	2,07 €	+15,7 %
Cash Flow global avant cessions et impôts, y compris marchand de biens / nombre moyen d'actions	2,40 €	2,40 €	stable

Bilan consolidé

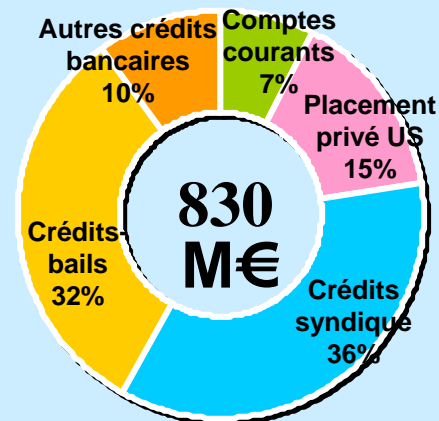
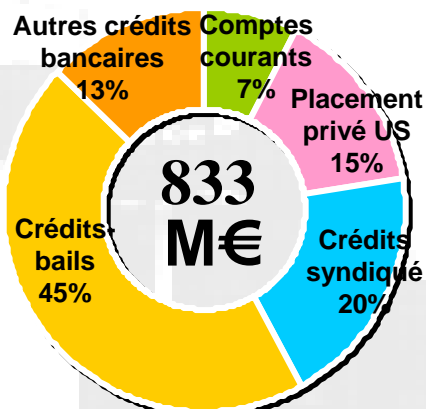
Fort potentiel d'investissement

Bilan consolidé IFRS au 31/12/05 (en M€)



- Actifs Destinés à la vente
- Actifs Courants
- Actifs non-courants
- Passifs courants
- Passifs non-courants
- Intérêts minoritaires
- Capitaux propres

Structure de la dette brute et Comptes courants



Dette nette / Valeur des actifs

Au 31/12/04

26,1%

Au 31/12/05

25,8%

Évolution de la dette

(en M€ - part totale)	31/12/04 IFRS	30/06/2005 IFRS	31/12/2005 IFRS
Obligation convertible	0,2	0	0
Placements privés US	125,0	125,0	125,0
Crédit syndiqué	162,5	194,5	296,0
Crédits-bails	373,6	267,5	263,9
Autres crédits bancaires	109,3	106,7	83,8
Total Dette brute	770,6	693,7	768,7
Comptes courants	61,7	59,8	61,3
Intérêts courus	0,4	0,4	0,5
Total Dette brute et comptes courants	832,7	753,9	830,5
Étalement commissions sur emprunts	0	-2,4	-2,3
Impacts IAS 32 et 39	0	66,8	59,2
Total Emprunts et dettes Courants et non Courants	832,7	818,3	887,4
Maturité moyenne (années)	4,9	6,2	6,0
Coût moyen spot (couvertures incluses)	4,1%	4,4%	4,7%
Trésorerie	76,6	49,5	28,9
Dette nette (dette brute – trésorerie)	693,8	644,2	739,8
Valeur estimée des Actifs (DI-Part totale)	2 663,0	2 573,8	2 864,3
Dette nette / Valeur estimée des actifs	26,1%	25,0%	25,8%

ANR par action

ANR Dilué	Droits Inclus			Hors Droits		
	31/12/05 IFRS	30/06/05 IFRS	31/12/04 IFRS	31/12/05 IFRS	30/06/05 IFRS	31/12/04 IFRS
NNNAV (après impôts et MTM-en M€)	1 925	1 759	1 731	1 779	1 629	1 596
Capital dilué sans annulation des titres auto-détenus (en milliers d'actions)	43 104	43 104	43 109	43 104	43 104	43 109
NNNAV/a (en €)	44,6	40,8	40,1	41,3	37,8	37,0

NNNAV/a (DI) : + 9,4% sur 6 mois
+ 11,2% sur 12 mois

Proposition de dividende à l'Assemblée Générale

	2005	2004	Var. (%)
Acompte sur dividende	0,70 €	0,70 €	-
Solde dividende	1,40 €	1,35 €	+ 3,7 %
Dividende net / action proposé	2,10 €	2,05 €	+ 2,4 %

Dividende proposé = 93,3% du cash flow global ⁽¹⁾ (PdG)
Assemblée Générale Ordinaire : 4 mai 2006

(1) Cash flow global avant cessions et impôts, y compris marge marchand de biens

1  **Introduction & Chiffres clés**

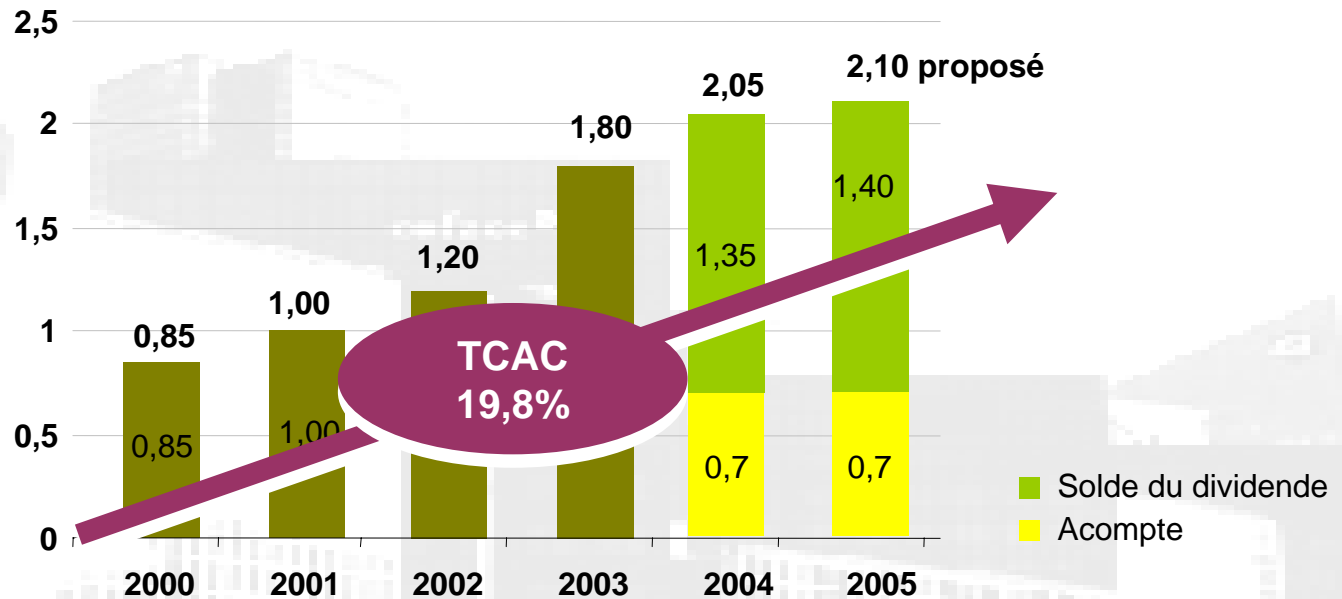
2  **Activités 2005**

3  **Comptes & Résultats 2005**

4  **Perspectives**

 **Annexes**

Dividende net par action (en €/action)




TCAC : Taux de Croissance Annuel
Composé

Rendement de l'action SFL au 31/12/05
4,8%

■ www.fonciere-lyonnaise.com



bienvenue sur le site internet de la Foncière Lyonnaise

Language 

ACTEUR DE RÉFÉRENCE SUR LE MARCHÉ DE
L'IMMOBILIER PARISIEN DE BUREAUX HAUT DE GAMME

ACTUALITÉS

19 décembre 2005 :
La Défense - Tour AREVA :
Horizon 2015

> en savoir plus

7 décembre 2005 :
Nouveau bail pour le 131, avenue
de Wagram

> en savoir plus



*« Avec un patrimoine évalué à 2,615
Milliards d'euros,
SFL poursuit sa stratégie de
développement centré
sur l'immobilier commercial
de grand standing
au coeur de Paris »*

AGENDA

2 février 2006 :
Réunion analystes à
17h30 : présentation des
résultats financiers 2005
Centre de conférences
EDOUARD VII
23, square Edouard VII
75009 PARIS

COURS DE BOURSE

19/01/2006 - 09:57:15

€ 65.94
ISIN: FR0000033409

 LA SOCIÉTÉ

 LE PATRIMOINE

 LES FINANCES

 LES ENGAGEMENTS
DURABLES

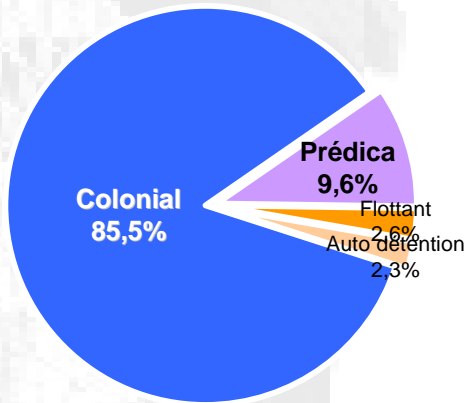
Language 

[crédits](#) | [plan du site](#) | [contact](#) | [recherche/aide](#) | [avertissement](#) | [mentions légales](#)

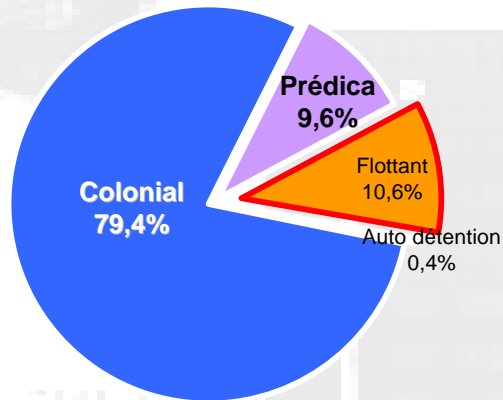


Actionnariat Élargissement du flottant

31/12/2004
(43,0 millions d'actions)



31/12/2005
(43,1 millions d'actions)

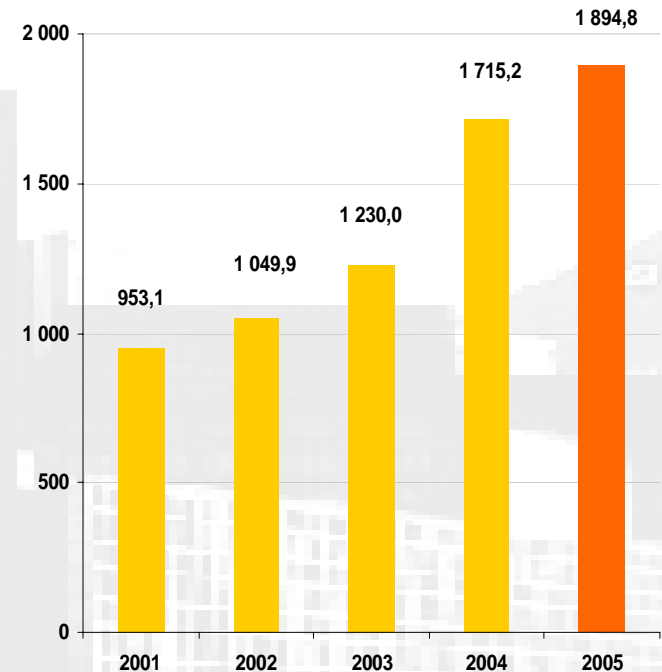


Mars 2005

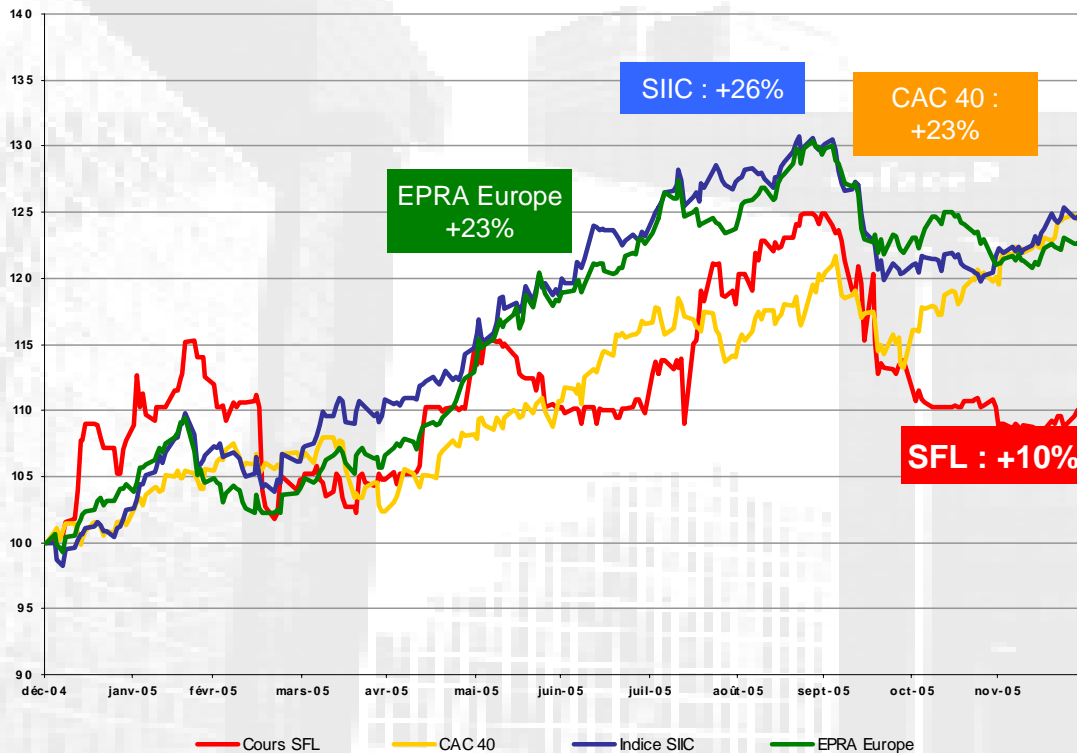
Placement privé au prix de 40,5 €

- Cession par Colonial de 2 579 505 actions
- Cession par SFL de 671 854 actions propres

Évolution de la capi.boursière au
31 décembre
(en millions d'euros)



Performance⁽¹⁾ boursière 2005



(1) Base 100 : 31/12/04 ; données jusqu'au 31/12/2005

Source: Euronext

Données clés 2005

Nombre d'actions au 31/12/05	43 063 788
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	7 542
Volume moyen des transactions par séance de cotation	331 K€
+ haut de l'année : le 04/10/05	49,85 €
+ bas de l'année : le 03/01/05	40,06 €
Cours de clôture du 31/12/05	44,0 €

Expertise immobilière et calcul de l'Actif Net Réévalué

Expert
indépendant

CBRE Bourdais

Méthodologie

Expertises par capitalisation des revenus nets, ou comparaison.

Fréquence

Expertise de l'ensemble du portefeuille tous les 6 mois
(décembre et juin)

Calcul de l'ANR

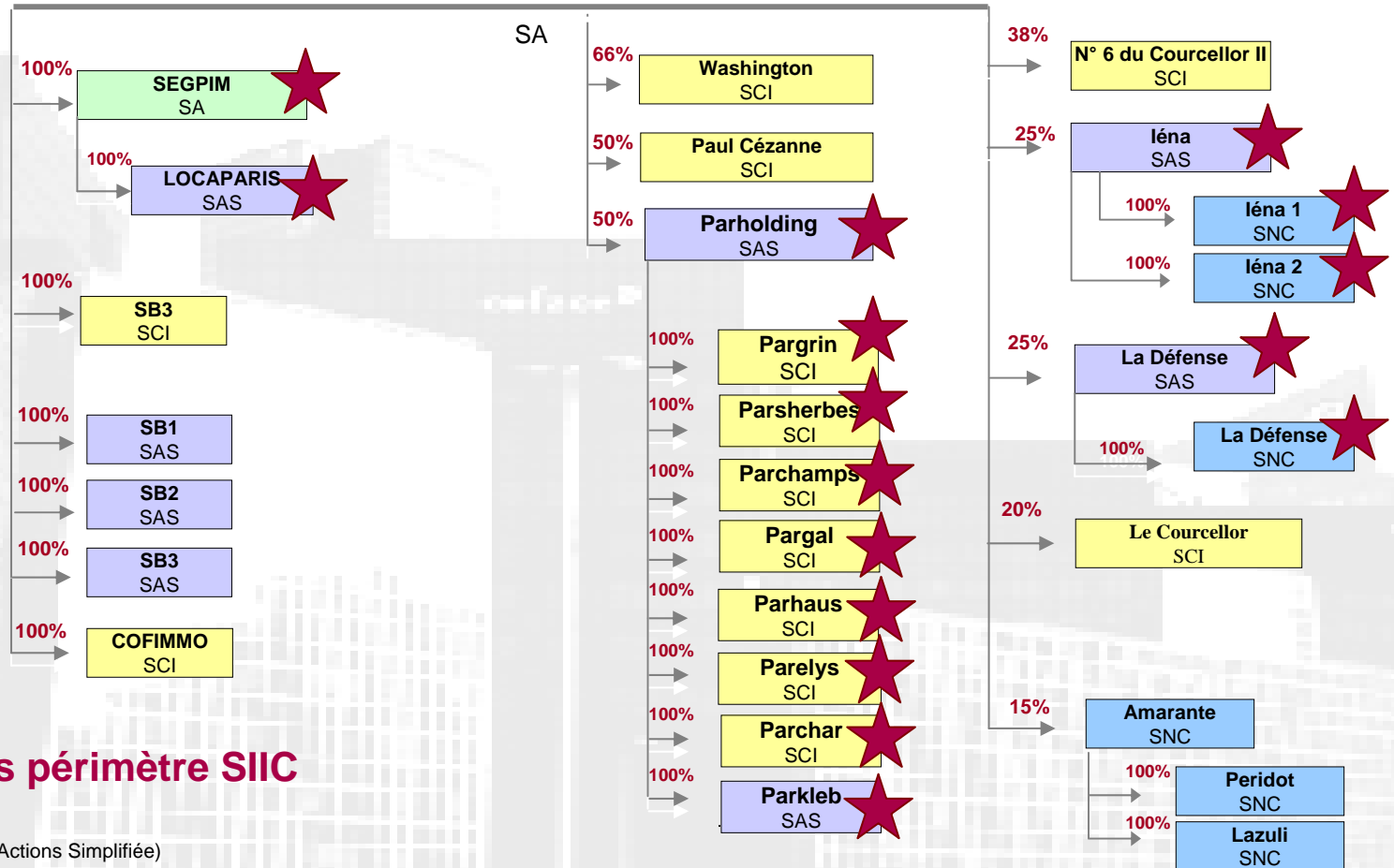
Avec et sans droits de mutation,
Fully diluted
Net de l'Exit tax, mark-to-market des instruments financiers

Validation

Le calcul de l'ANR est contrôlé par les Commissaires aux Comptes

Organigramme juridique au 31 décembre 2005

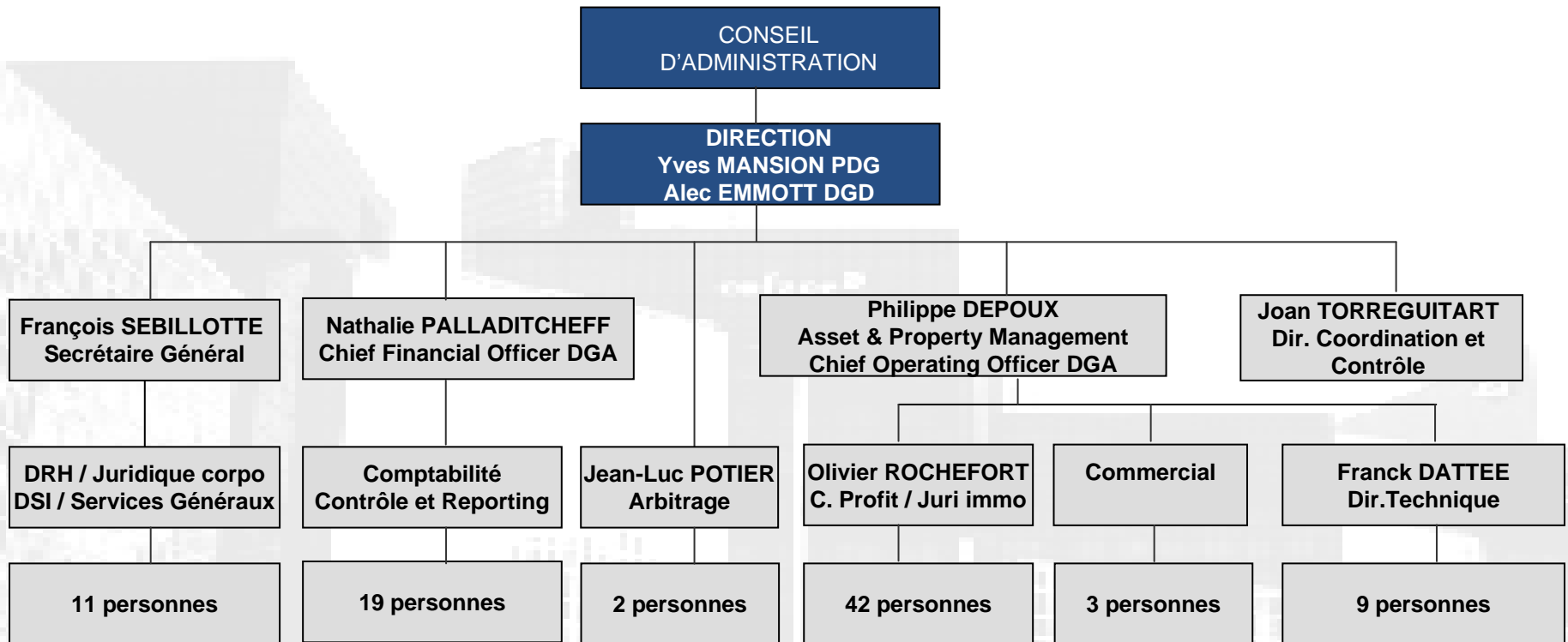
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE



★ = Hors périmètre SIIC

- SAS (Société par Actions Simplifiée)
- SNC (Société en Nom Collectif)
- SCI (Société Civile Immobilière)
- SA (Société Anonyme)

Organisation



Nombre de collaborateurs*

Personnel du siège	97
Gardiens et concierges	11

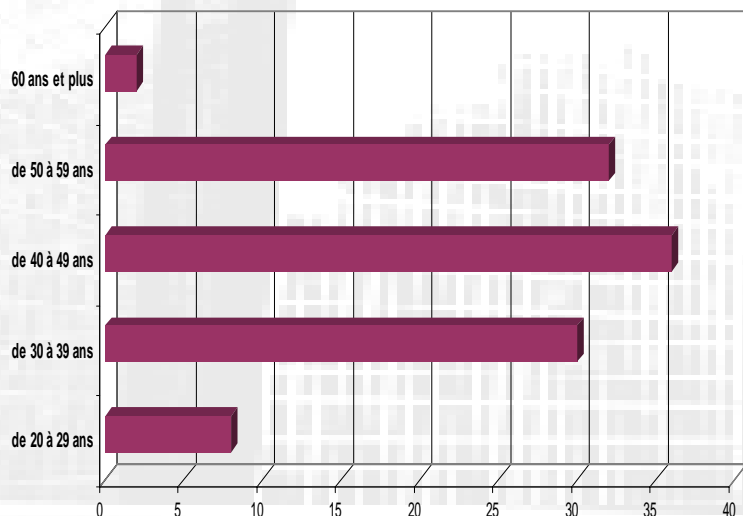
Total	108
--------------	------------

* effectif sous contrat de travail

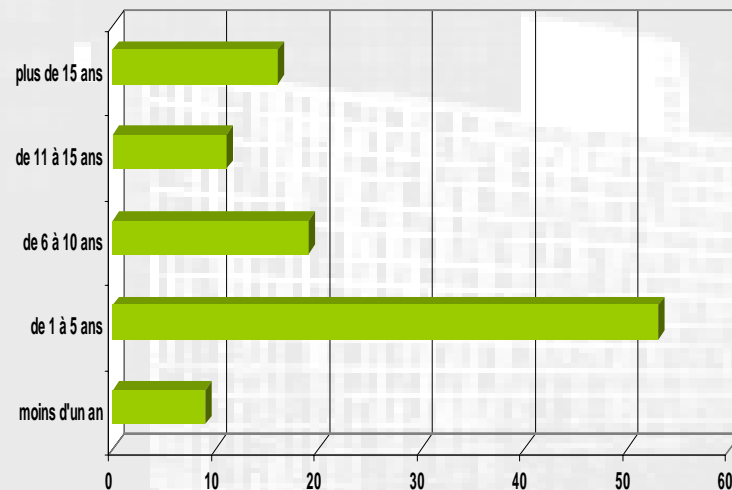
Ressources humaines

Effectif	31/12/2004	31/12/2005
Concierges	18	11
Employés	24	19
Maîtrise	15	18
Cadres	56	60
Total	113	108

Effectif administratif par tranche d'âge
(présent au 31/12/05)



Effectif administratif par ancienneté
(présent au 31/12/05)



Réalisations (en M€ Part totale)	2005	2004	Var. (%)
Restructurations lourdes ⁽¹⁾ (immobilisations)	23,7	14,4	+64,6%
Travaux immobilisés	12,7	10,4	+22,1%
Entretien et maintenance ⁽²⁾	2,4	3,2	-25,0%
Total	38,8	28,0	+38,6%

Travaux (PdG) / Valeur du patrimoine (PdG)
= 1,3%

(1) Dont, Cézanne St-Honoré (50%) : 4,6 M€ ; Haussmann 104-110 (50%) : 8,7 M€ ; Prony Wagram : 6,6 M€ ; Haussmann 63 : 2,0 M€ ; 92 Champs Elysées : 1,1 M€

(2) Net de récupération auprès des locataires