

**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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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 m<sup>2</sup> (année record après 2000) ;  
+ 12% / 2004  
Stock vacant en légère baisse : 2,77 millions m<sup>2</sup> ; - 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 (400.000m<sup>2</sup>), 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

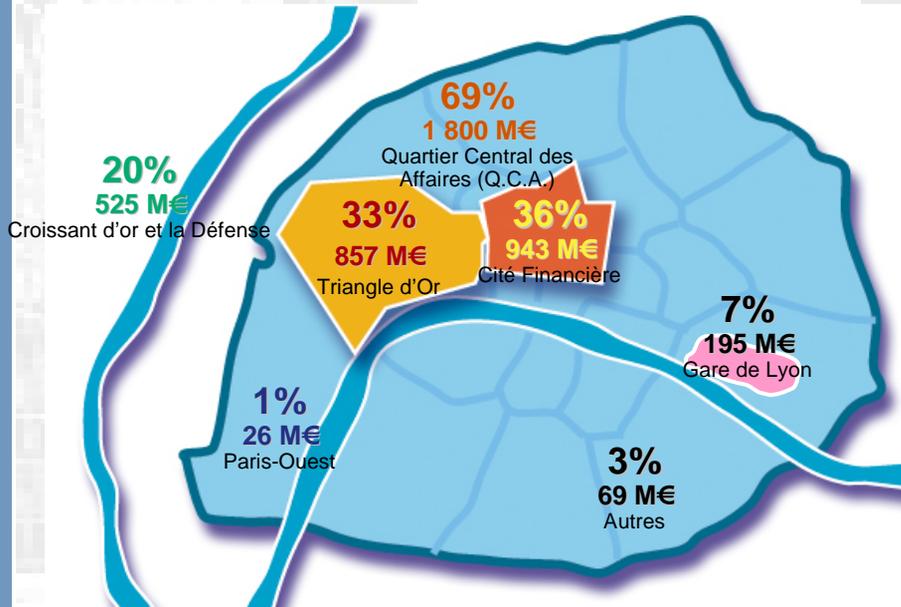
Offre : Développement High street retail et retail warehousing, centres  
commerciaux (rénovation & extensions)  
Demande : Consolidation, internationalisation, hard discount, diversification  
formats d'implantation

# Patrimoine 2005

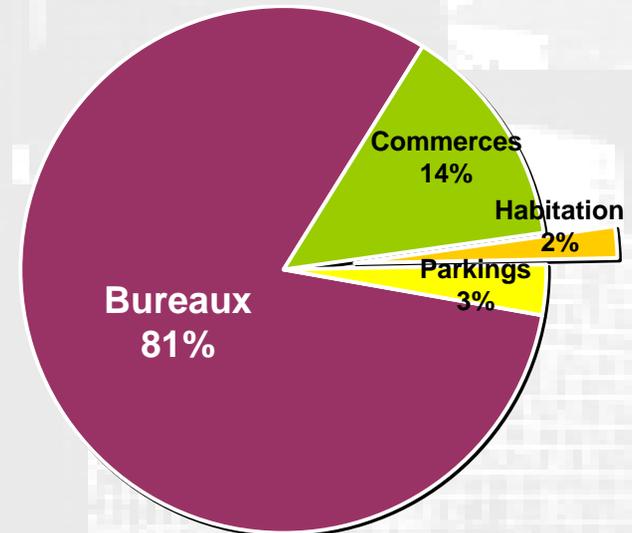
## Une concentration « efficace »

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 <sup>2</sup> )	Prix d'Acquisition (M€ - HD)	Loyers année pleine (M€)	Rendement brut (%)	Commentaires
<b>Acquisitions 2005</b>						
Tour Miroir – Batiment C La Défense	07 sept.	20 500 m <sup>2</sup> + 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 <sup>2</sup> + 12 Pks	19,3 M€	nc	nc	A rénover
24 <sup>ème</sup> étage de la Tour Aréva La défense	20 déc.	1 940 m <sup>2</sup> + 7 Pks	9,8 M€ (Part SFL = 2,4 M€)	0,7 M€	6,7%	Loué Bail 3/6/9
<b>Engagement au 31 dec. 2005</b>						
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 <sup>2</sup> 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
<b>Total</b>			<b>143,4</b>

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 m<sup>2</sup>
- 6 938 €/m<sup>2</sup>
- 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 109m<sup>2</sup>

### 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

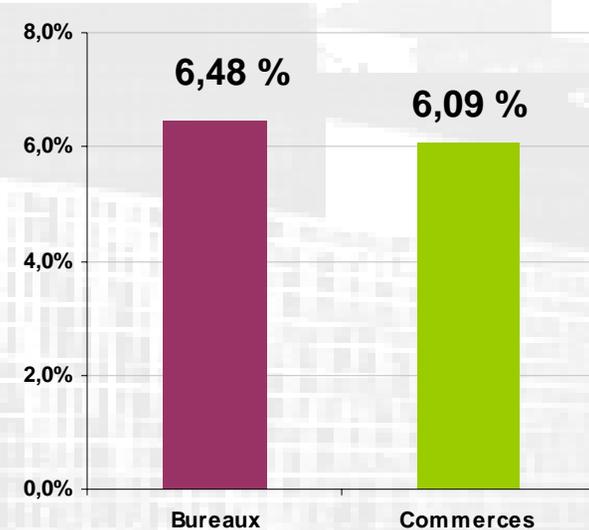
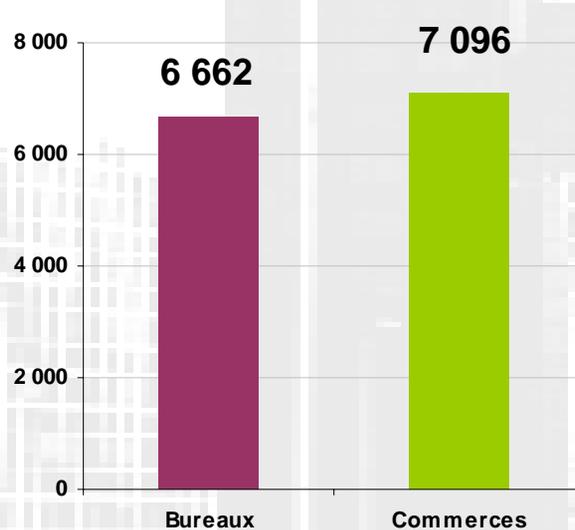
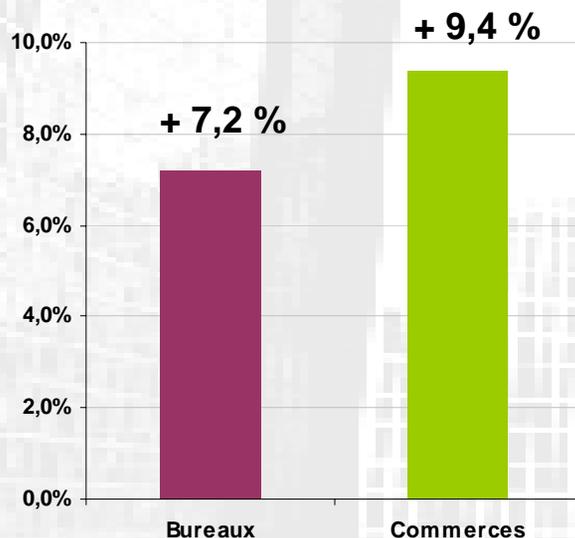
# Valeurs d'expertise au 31 décembre 2005

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 m<sup>2</sup>  
6 648 €/m<sup>2</sup> HD

Taux de rend. spot<sup>(1)</sup> (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 <sup>2</sup>	8 M€	S1 2007
63, Bd Haussmann	Triangle d'Or	Bureaux	2 580 m <sup>2</sup>	1,5 M€	1T 2006
Galerie des Champs Elysées	Triangle d'Or	Commerces	6 239 m <sup>2</sup>	9,2 M€	En cours d'étude
5, rue Alfred de Vigny	Triangle d'Or	Bureaux	2 478 m <sup>2</sup>	1,5 M€	S2 2006/S1 2007
92, av. des Champs Elysées	Triangle d'Or	Bureaux	4 000 m <sup>2</sup>	12,0 M€	En cours d'étude
<b>Total</b>			<b>27 185 m<sup>2</sup></b>	<b>32,2 M€</b>	



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

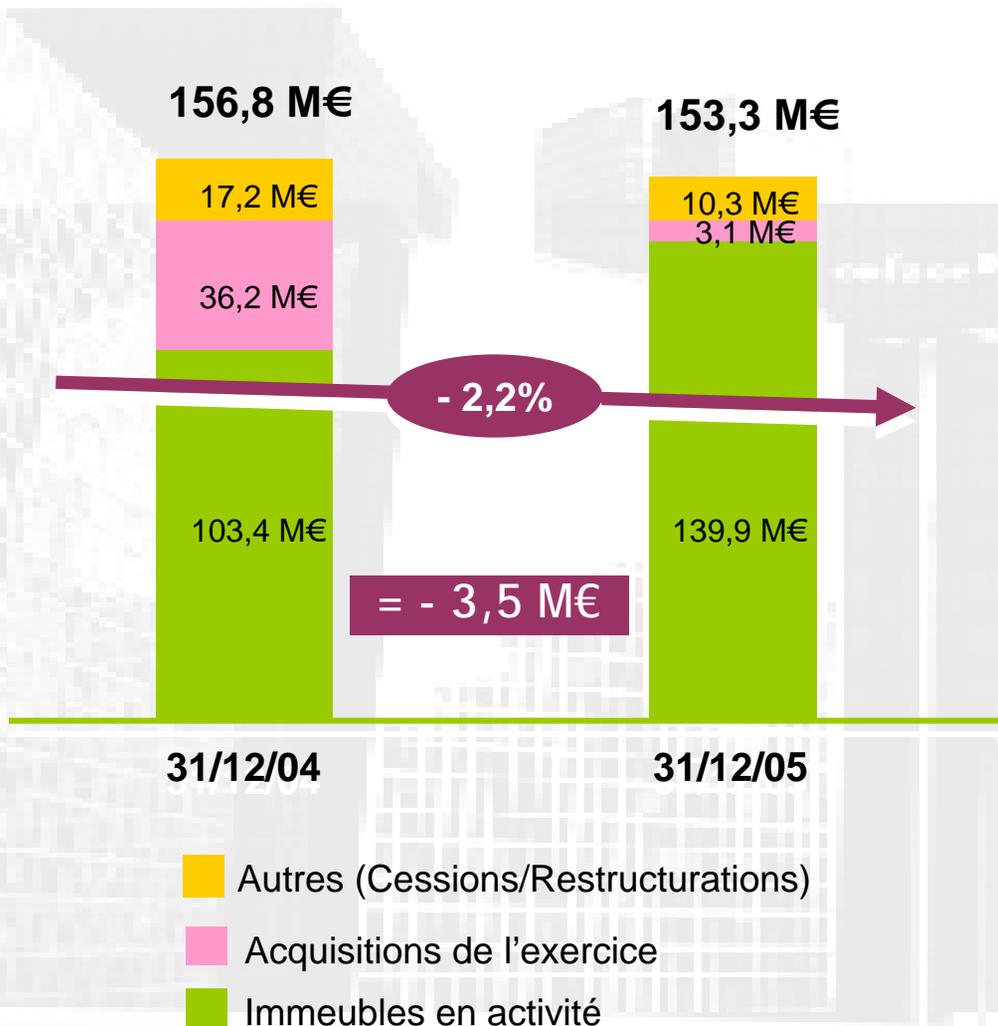
## Variations 2005 / 2004

En M€ - Part totale

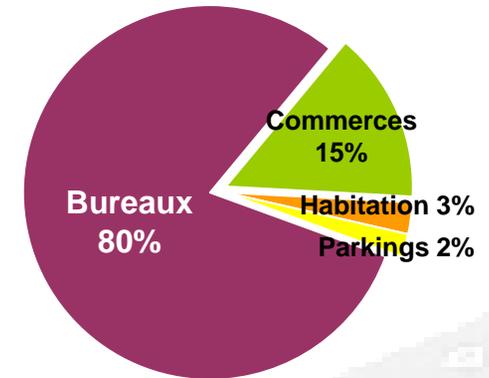
Revenus locatifs 2004 (French GAAP)	154,8
Impacts IFRS	2,0
<b>Revenus locatifs 2004 (IFRS )</b>	<b>156,8</b>
Progression loyers à périmètre stable	+5,9
Progression liées aux acquisitions et mises en production	+3,5
Baisse liées aux restructurations lourdes	-0,7
Baisse liées aux cessions	-12,2
<b>Revenus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

# Revenus locatifs

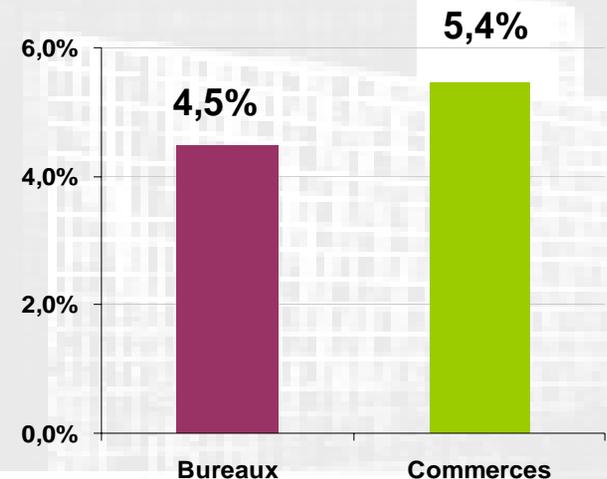
## Evolution des loyers



## Décomposition des loyers par affectation



## Evolution à périmètre constant : + 4,7%



## Recommercialisation : 99 900 m<sup>2</sup>

### Bureaux

- 98 559 m<sup>2</sup> (soit 465 €/m<sup>2</sup>/an)
- Loyer moyen des baux en cours : 454 €/m<sup>2</sup>/an
- Total : 45,8 M€
- Part du Groupe : 23,5 M€

### Commerces

- 1 369 m<sup>2</sup> (soit 669 €/m<sup>2</sup>/an)
- Loyer moyen des baux en cours : 428 €/m<sup>2</sup>/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

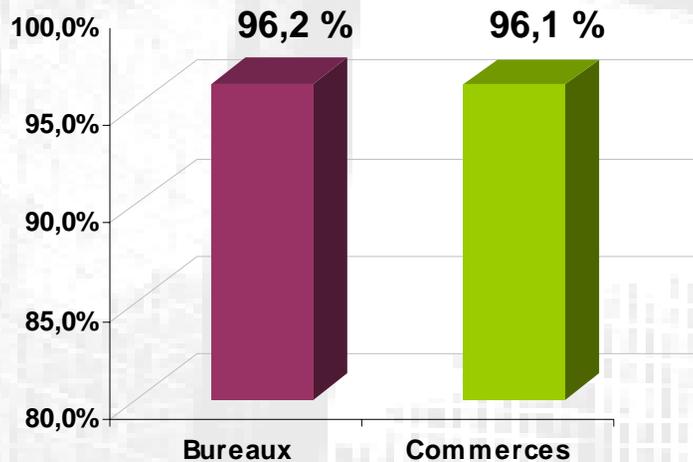
Immeubles	secteur	Surface (m <sup>2</sup> )	clients
CALL-LDA	Bureaux	11 661	Unilocations
Prony Wagram	Bureaux	7 100	TV5
Edouard VII	Bureaux	4 137	Ashurst
Edouard VII	Bureaux	3 490	Lyonnaise des eaux
Cézanne Saint Honoré	Bureaux	3 984	Citibank
176 av. C. de Gaulle	Bureaux	2 024	Hudson
Cézanne Saint Honoré	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

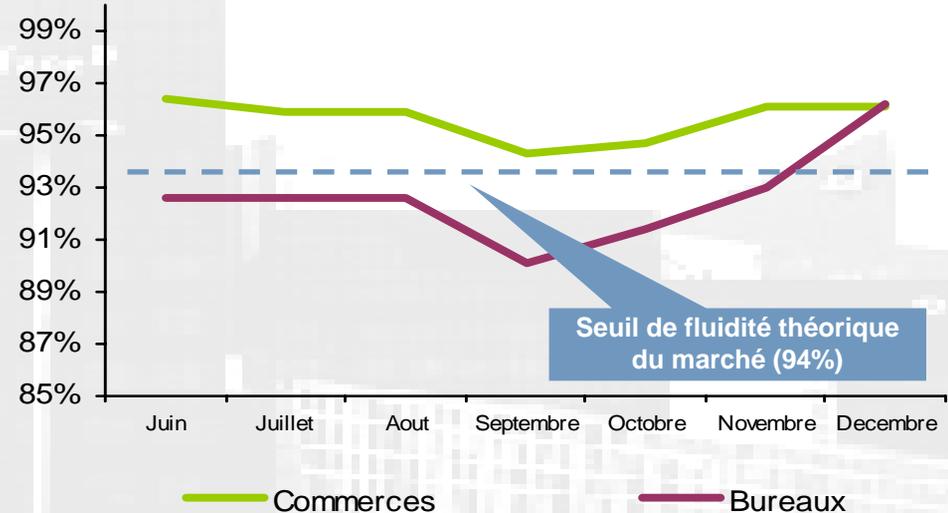
## Maintien à des niveaux élevés

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

### Décomposition des Taux d'occupation



### Évolution des taux d'occupation <sup>(2)</sup>



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

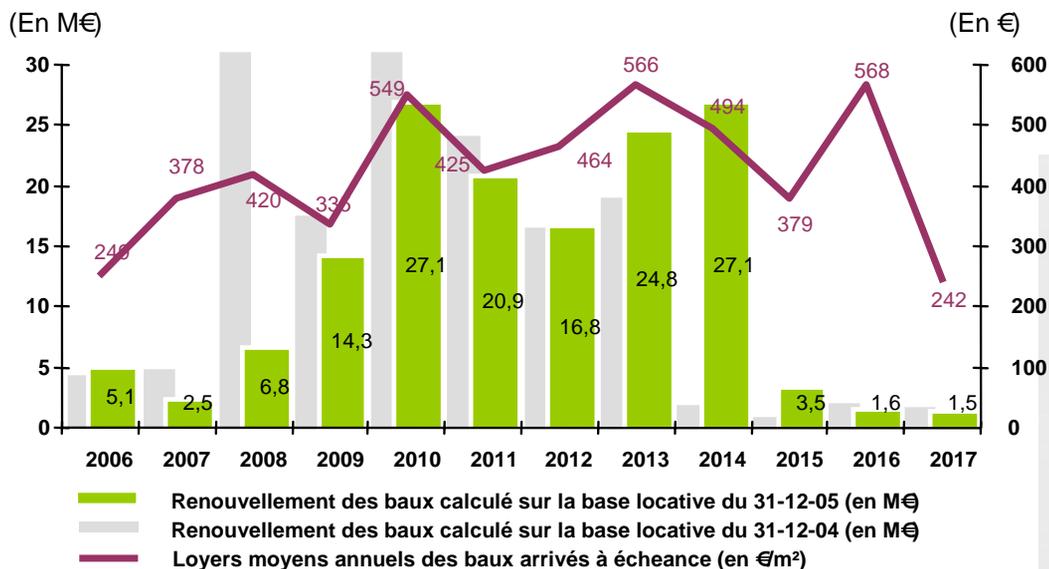
SFL : 96,2 %  
QCA : 95 %  
IdF : 94,2 %

(1) : Hors surfaces en travaux et immeubles en reconstruction lourde (27 185 m<sup>2</sup> au 31/12/05)

(2) : Spot fin de mois

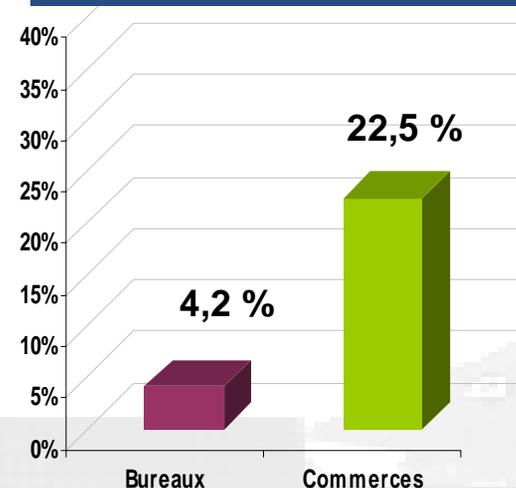
# Duration des baux

## Échéancier<sup>(1)</sup> des baux commerciaux



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

## Potentiel de réversion



**Potentiel de  
réversion<sup>(2)</sup> (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

<b>Résultat au 31/12/04 normes françaises</b>		<b>98,4</b>
<b>IAS 40</b>		
Retraitement des immeubles de placements	9,4	<b>8,2</b>
Quote-part des minoritaires dans le retraitement des immeubles de placement	-1,2	
<b>IAS 17</b>		
Baux : étalement des franchises et paliers	-2,1	<b>-2,1</b>
<b>Autres IFRS</b>		
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	
<b>Total retraitements IFRS</b>		<b>-9,3</b>
<b>Résultat au 31/12/04 normes IFRS</b>		<b>89,2</b>

# 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%
<b>Loyers nets</b>	<b>145,2</b>	<b>147,1</b>	<b>-1,3%</b>
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%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>93,0</b>	<b>83,9</b>	<b>+10,9%</b>
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%
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>91,7</b>	<b>95,1</b>	<b>-3,6%</b>
Impôts	+3,0	-3,0	-200,0%
<b>Résultat net</b>	<b>94,7</b>	<b>92,1</b>	<b>+2,7%</b>
Résultat des Minoritaires	-5,2	-3,0	+74,8%
<b>Résultat part du groupe</b>	<b>89,5</b>	<b>89,2</b>	<b>+0,3%</b>

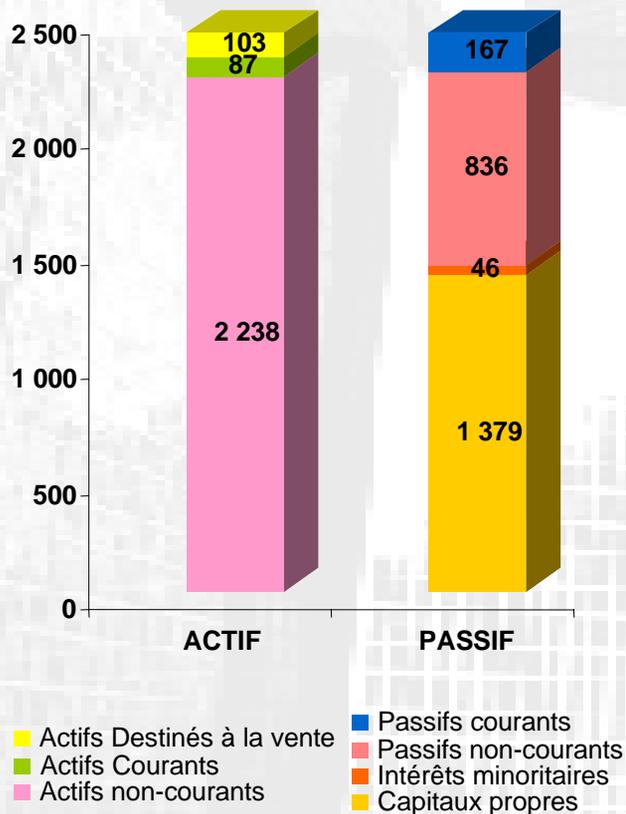
# Cash Flow

En M€ - Part totale	2005 IFRS	2004 IFRS	Var. (%)
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>93,0</b>	<b>83,9</b>	<b>+10,9%</b>
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%
<b>Cash Flow global avant cessions et impôts, y compris marchand de biens / nombre d'actions fin de période</b>	<b>2,39 €</b>	<b>2,07 €</b>	<b>+15,7 %</b>
Cash Flow global avant cessions et impôts, y compris marchand de biens / nombre moyen d'actions	2,40 €	2,40 €	stable

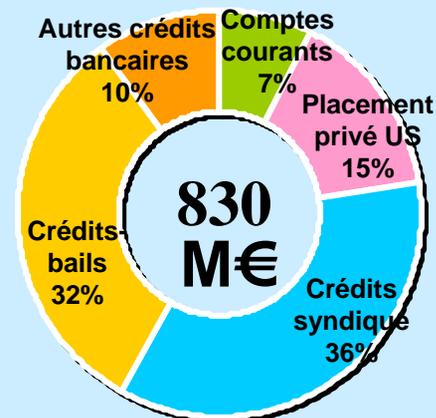
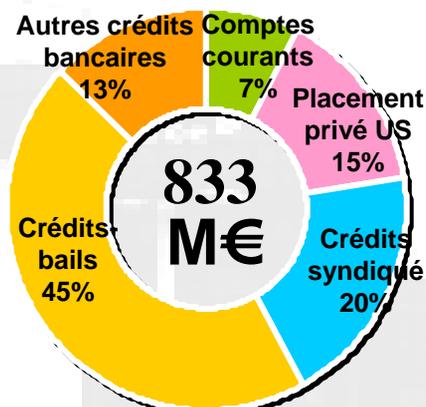
# Bilan consolidé

## Fort potentiel d'investissement

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



### 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
<b>Total Dette brute</b>	<b>770,6</b>	<b>693,7</b>	<b>768,7</b>
Comptes courants	61,7	59,8	61,3
Intérêts courus	0,4	0,4	0,5
<b>Total Dette brute et comptes courants</b>	<b>832,7</b>	<b>753,9</b>	<b>830,5</b>
Étalement commissions sur emprunts	0	-2,4	-2,3
Impacts IAS 32 et 39	0	66,8	59,2
<b>Total Emprunts et dettes Courants et non Courants</b>	<b>832,7</b>	<b>818,3</b>	<b>887,4</b>
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
<b>Dette nette (dette brute – trésorerie)</b>	<b>693,8</b>	<b>644,2</b>	<b>739,8</b>
Valeur estimée des Actifs (DI-Part totale)	2 663,0	2 573,8	2 864,3
<b>Dette nette / Valeur estimée des actifs</b>	<b>26,1%</b>	<b>25,0%</b>	<b>25,8%</b>

# 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 %
<b>Dividende net / action proposé</b>	<b>2,10 €</b>	<b>2,05 €</b>	<b>+ 2,4 %</b>

**Dividende proposé = 93,3% du cash flow global <sup>(1)</sup> (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**

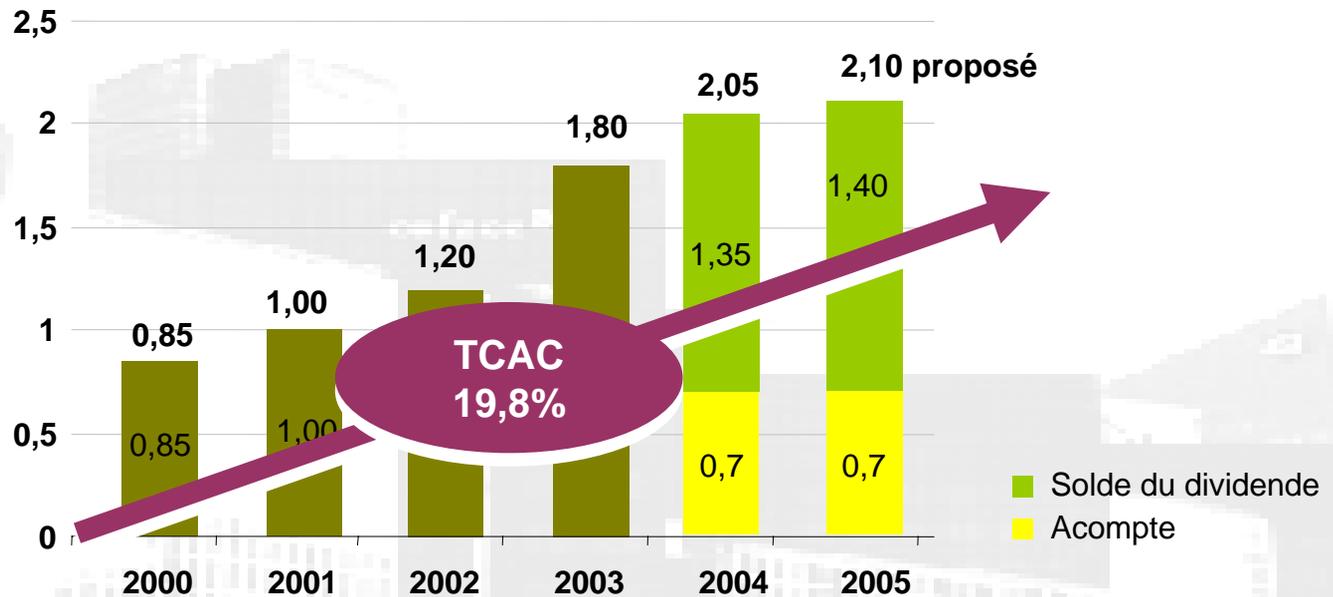
---

**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](http://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

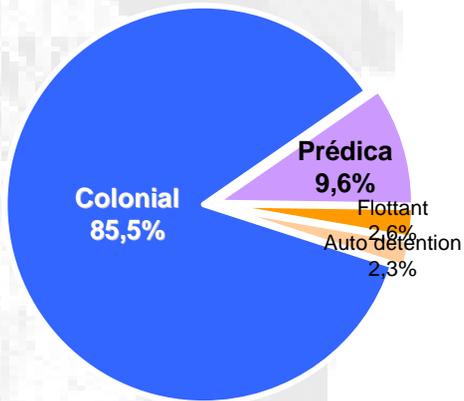
Language 

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

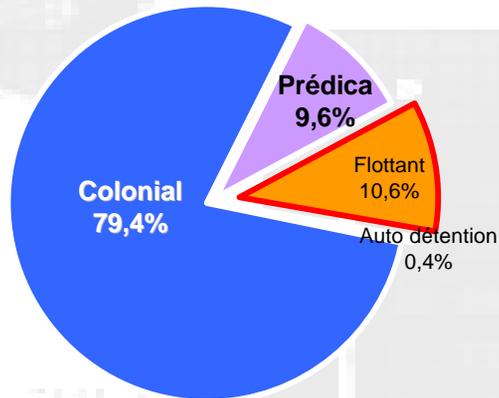


# Actionnariat Élargissement du flottant

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



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

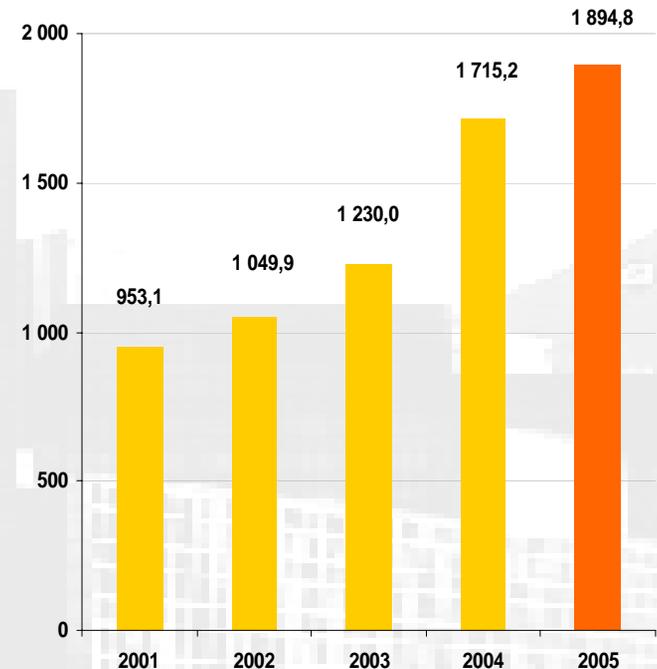


Mars 2005

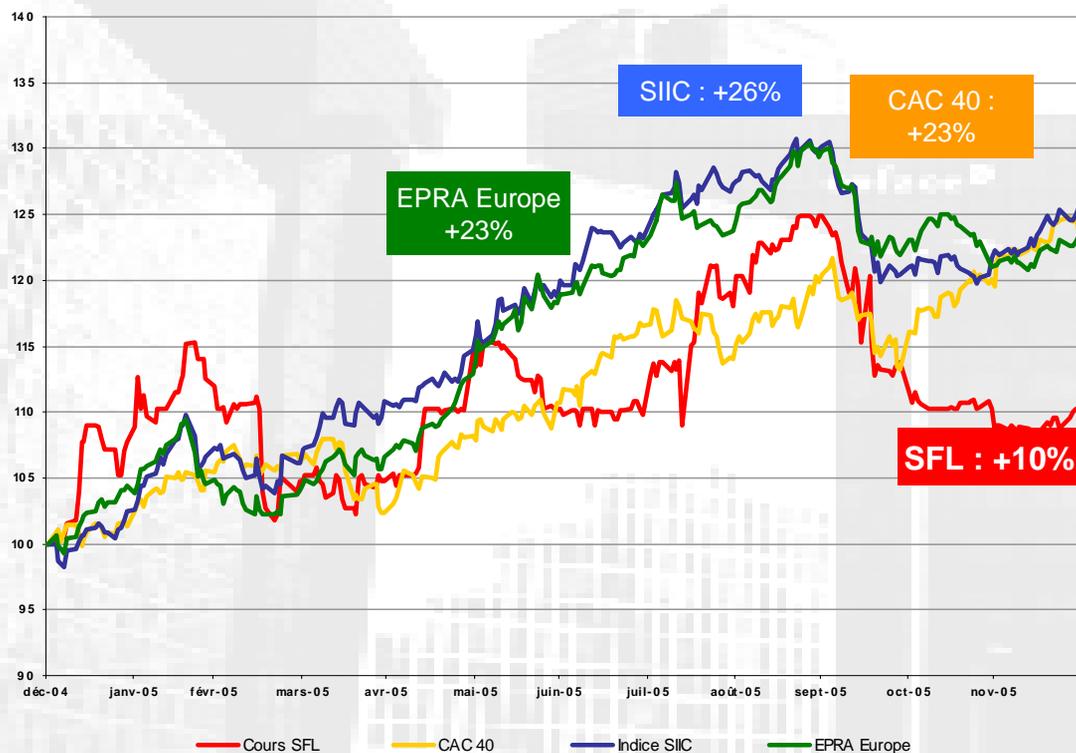
Placement privé au prix de 40,5 €

- 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<sup>(1)</sup> 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

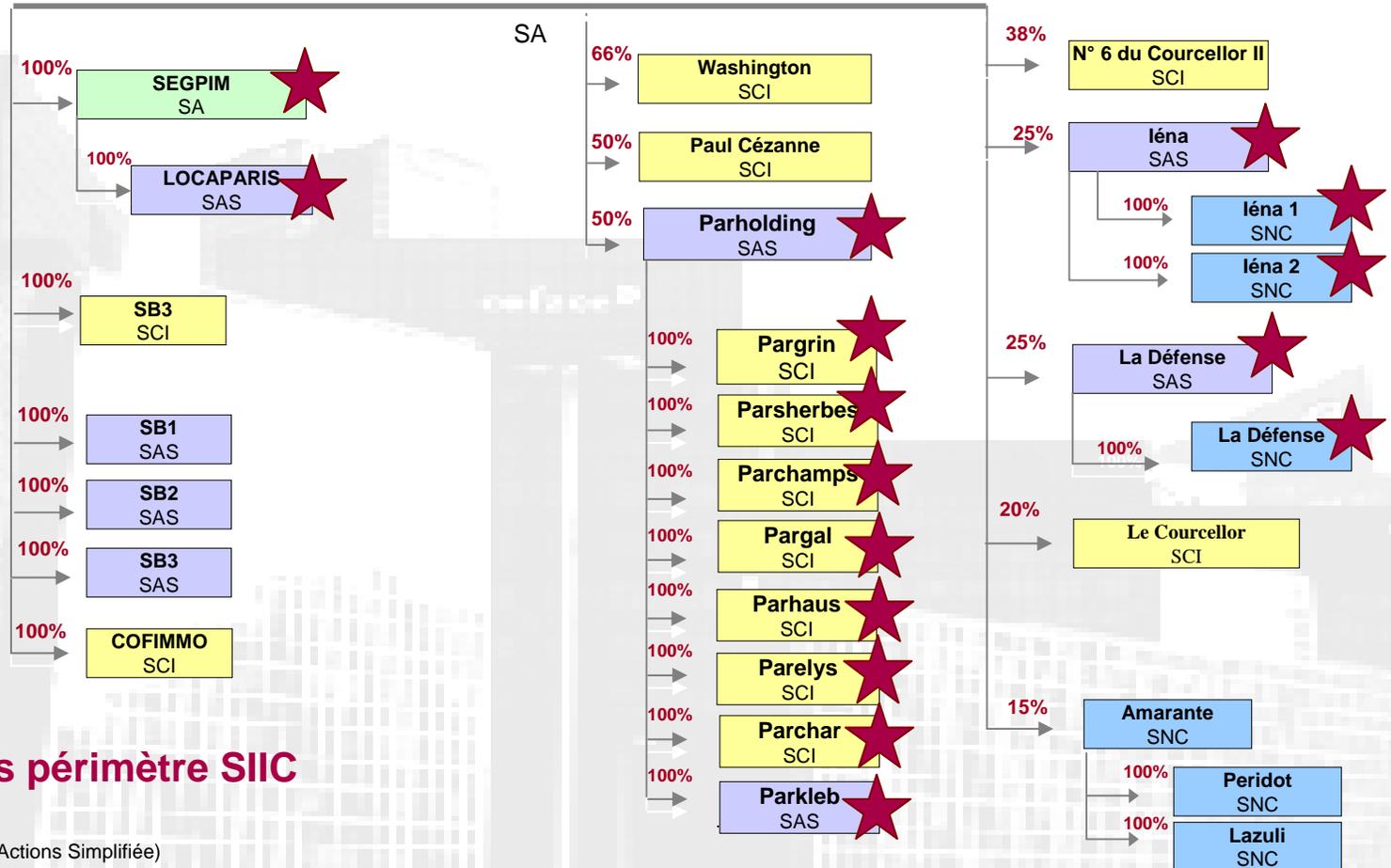
Avec et sans droits de mutation,  
Fully diluted  
Net de l'Exit tax, mark-to-market des instruments financiers

Validation

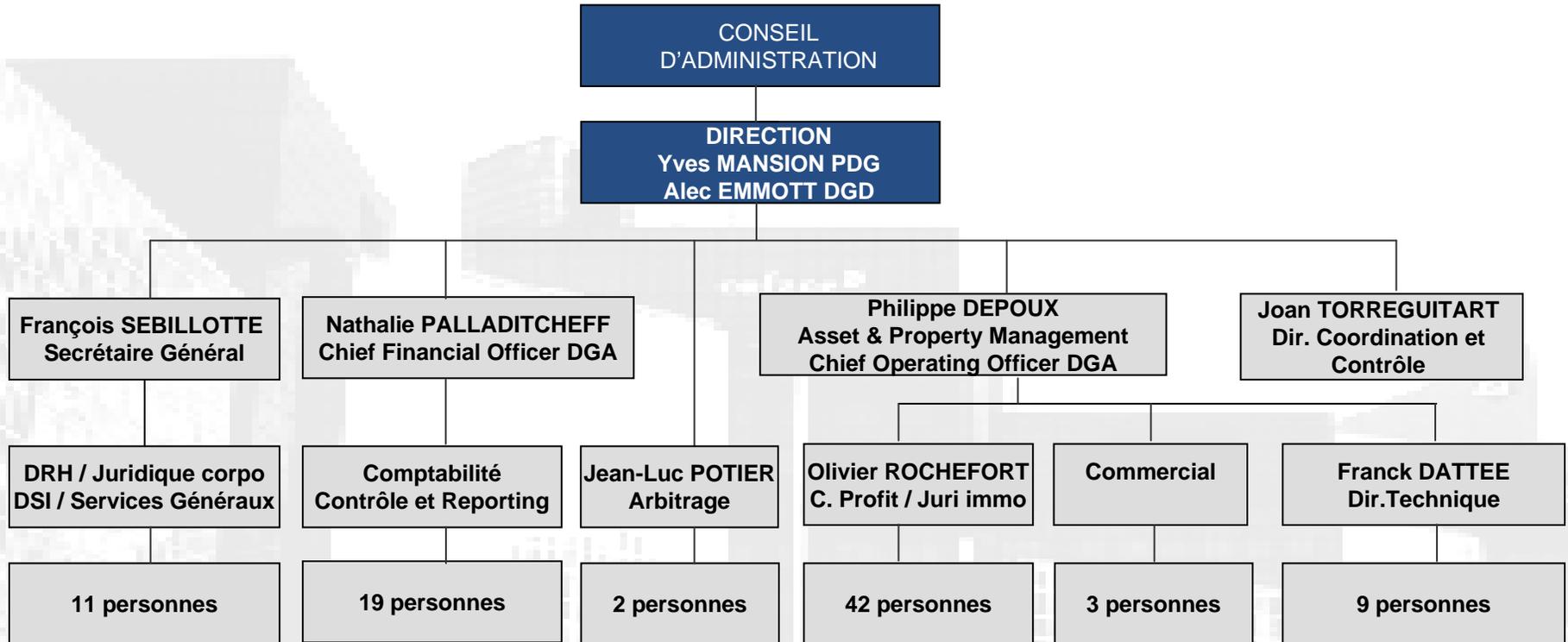
Le calcul de l'ANR est contrôlé par les Commissaires aux Comptes

# Organigramme juridique au 31 décembre 2005

## SOCIETE FONCIERE LYONNAISE



# Organisation



## Nombre de collaborateurs\*

Personnel du siège	97
Gardiens et concierges	11

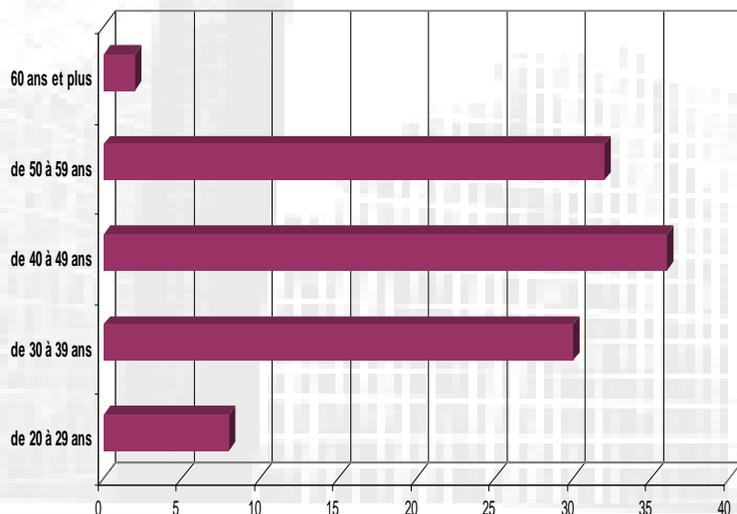
<b>Total</b>	<b>108</b>
--------------	------------

\* effectif sous contrat de travail

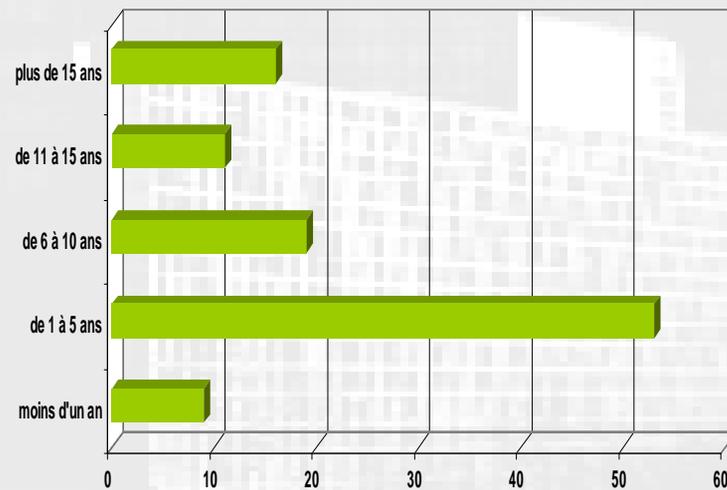
# Ressources humaines

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

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 <sup>(1)</sup> (immobilisations)	23,7	14,4	+64,6%
Travaux immobilisés	12,7	10,4	+22,1%
Entretien et maintenance <sup>(2)</sup>	2,4	3,2	-25,0%
<b>Total</b>	<b>38,8</b>	<b>28,0</b>	<b>+38,6%</b>

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