

SFL

PRESENTATION DES RESULTATS 2009

1

 **Introduction & Chiffres clés**

2

 **Activités 2009**

3

 **Comptes & Résultats 2009**

 **Annexes**

Chiffres clés

	2009	2008	Var. (%)
Loyers IFRS	183,0 M€	181,5 M€	+0,8%
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	158,1 M€	152,3 M€	+3,8%
Résultat des cessions et Var. Val. des immeubles	-399,5 M€	-546,5 M€	
Résultat net part du groupe	-252,2 M€	-393,0 M€	
<i>dont résultat net récurrent</i>	108,3 M€	96,8 M€	+11,9%
Cash Flow courant part du groupe	110,1 M€	100,0 M€	+10,1%
Cash Flow courant part du groupe par action	2,37 €	2,15 €	+10,1%
Valeur du patrimoine HD au 31 déc. - pdG	3 094 M€	3 477 M€	-11,0%
ANR par action DI	43,3 €	51,3 €	-15,5%
Loan to value	34,2 %	31,5 %	

1

 Introduction & Chiffres clés

2

 Activités 2009

3

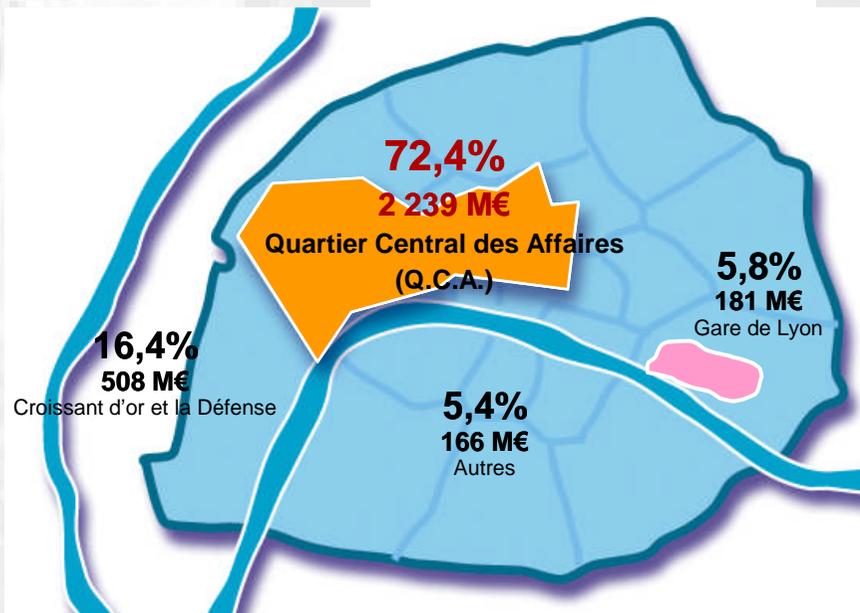
 Comptes & Résultats 2009

 Annexes

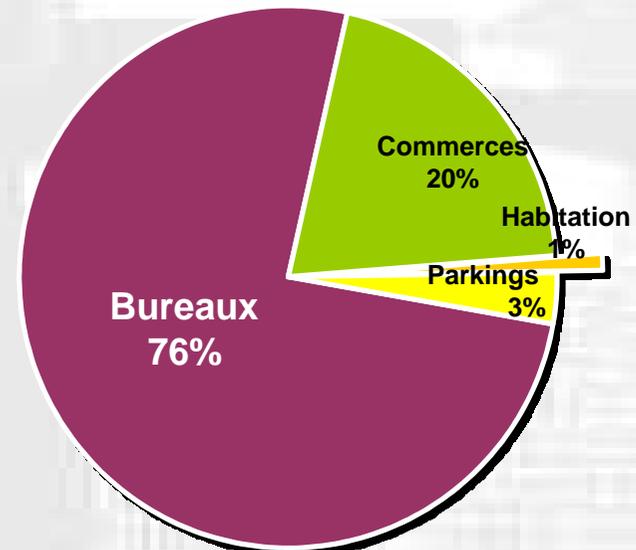
Patrimoine 31 décembre 2009

Valeur d'expertise part du groupe au 31/12/09
3 094 M€ Hors Droits / 3 266 M€ Droits Inclus
(- 7,8 % sur 12 mois à périmètre constant)

Concentration géographique



Concentration sectorielle

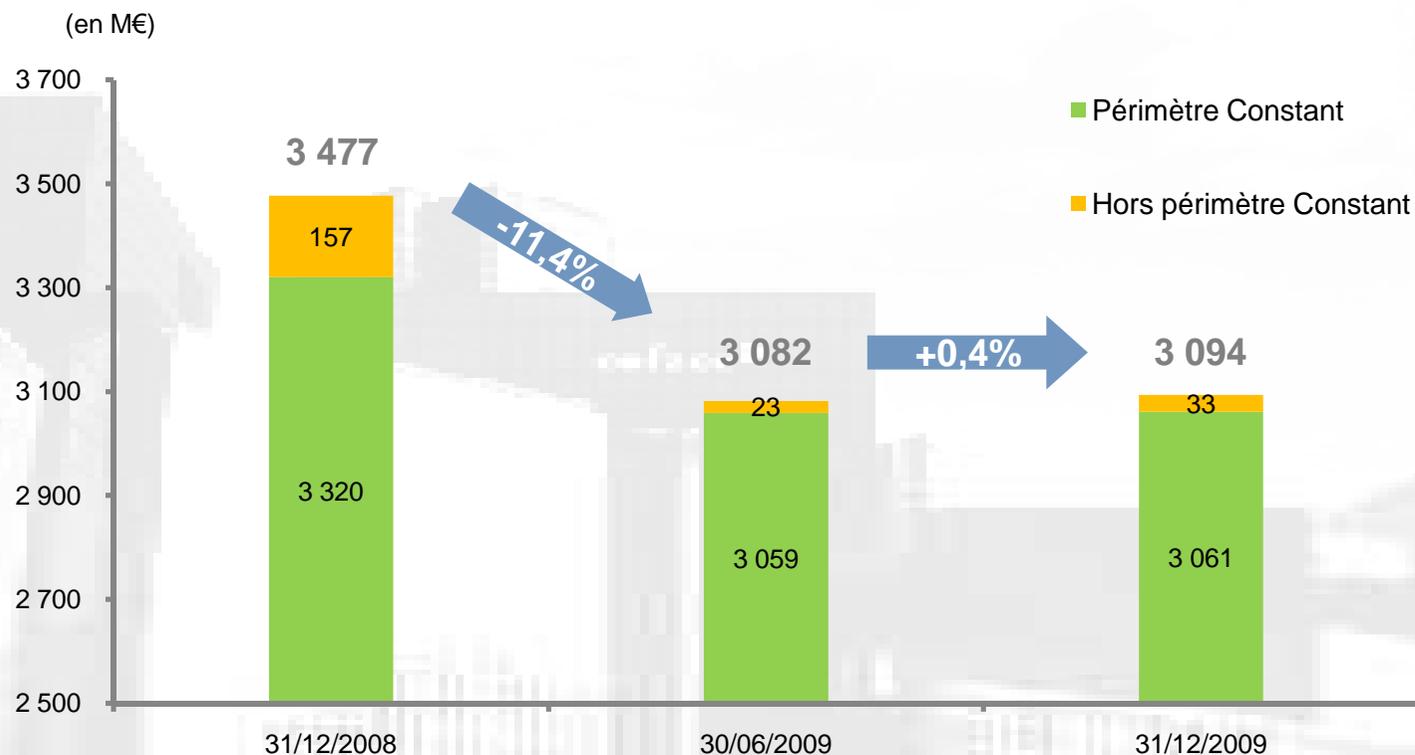


Patrimoine

415 000 m² / 23 immeubles



Valorisation du Patrimoine SFL (Hors Droits)



Taux de Rendement ⁽¹⁾

5,8%

6,2%

6,3%

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

Variation de valeur sur 12 mois
-11,0%

Variation de valeur sur 12 mois à
périmètre constant
-7,8%

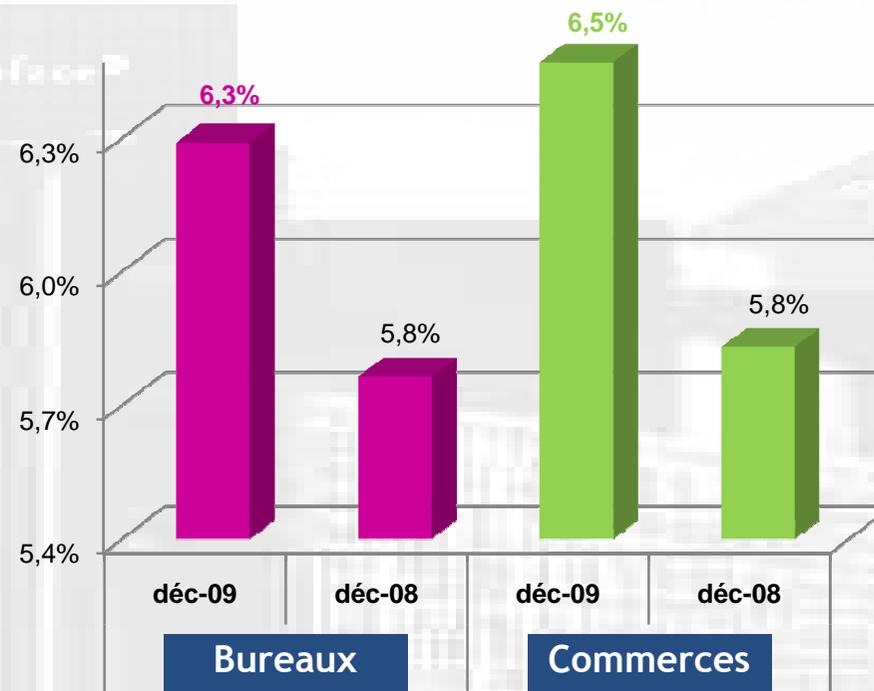
Valeurs d'expertise au 31 décembre 2009

Valeur du patrimoine (pdG) : 3 094 M€ Hors Droits, - 11 % vs 31/12/08
3 266 M€ Droits Inclus

Périmètre Constant (HD)
-7,8 % sur 12 mois
(- 11,5% en 2008)

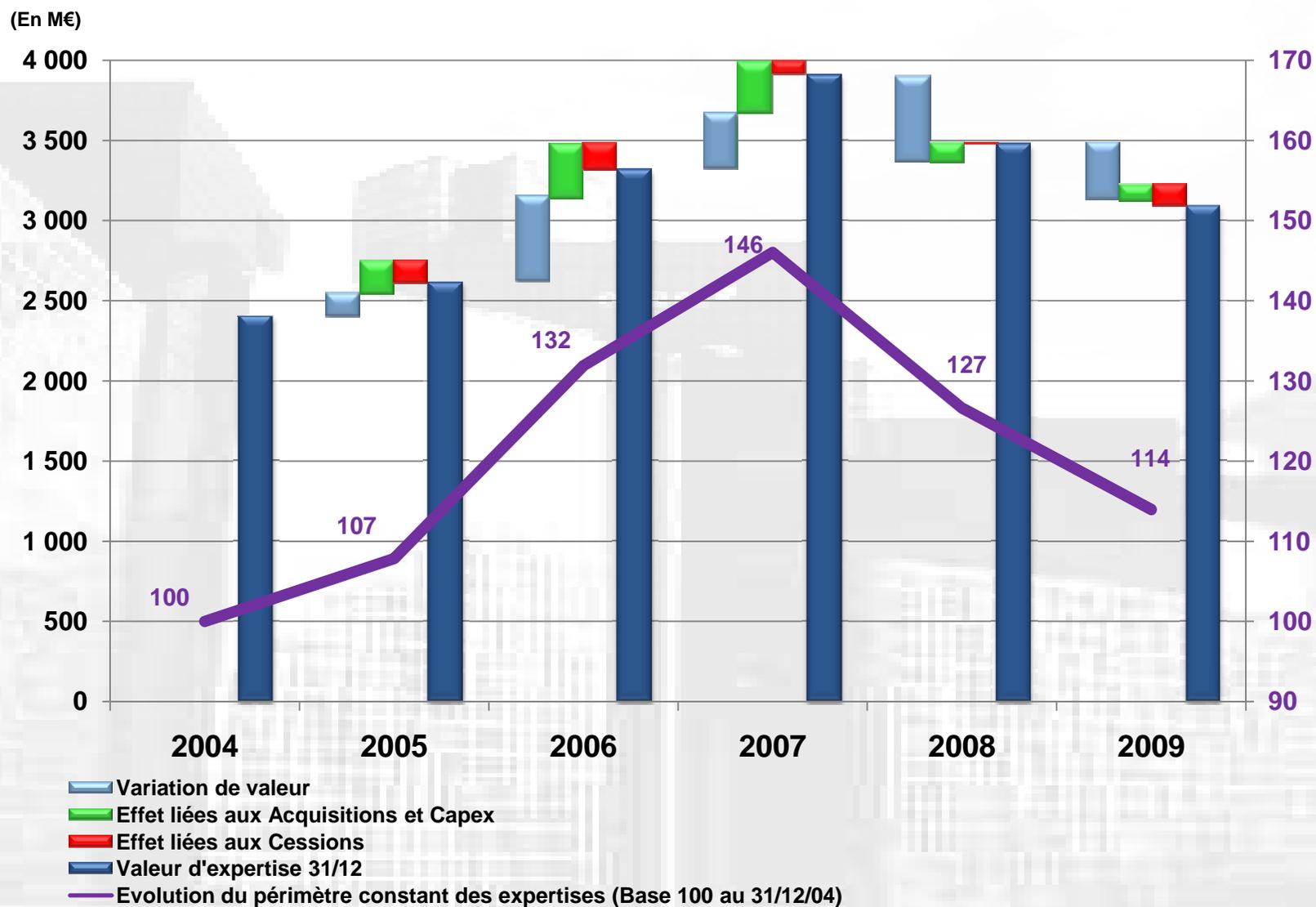
Valeur moyenne au m²
7 497€/m² HD
(8 184 €/m² HD au 31/12/08)

Taux de rendement ⁽¹⁾
6,3%
(5,8 % au 31/12/08)



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

Valeur du portefeuille part du groupe hors droits



Lente reprise du marché de l'investissement immobilier commercial en Ile-de-France

France & IDF

- Montant investi en **France** sur 2009 : **8,4 milliards €** (- 44% / 2008).
Dont bureaux 63% (64% en 2008), commerces 19% (8% en 2008), entrepôts 5% (7% en 2008), Services 11% (16% en 2008) → Forte augmentation de la part des commerces
- **Part IDF : 5,2 milliards € (- 39% / 2008)**
- Forte baisse du montant moyen des transactions
- Stabilité des taux de rendement Bureaux par rapport à 2008 en IDF et légère remontée en région (+10 à +50 bps).

ZOOM PARIS CENTRE OUEST/QCA

- Montant investi : **2,0 milliards €**, soit 39% de l'IDF, en hausse au détriment du croissant Ouest (16%)
- **Les taux de rendement QCA sont restés stables, voire ont commencé à acter une baisse sur les actifs les plus « prime »**
- La baisse du prix des actifs se poursuit avec une hausse des primes de risque sur les immeubles non-prime et représentant un risque locatif.

TENDANCE

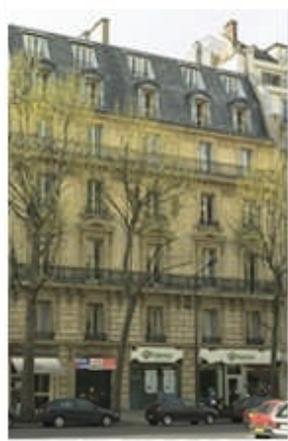
- Après un premier semestre marqué par le blocage du marché de l'investissement, le second semestre a été plus actif avec la reprise de transactions à des montants unitaires significatifs et à des taux de rendement parfois plus bas que ceux anticipés par les analystes. C'est le résultat de la réouverture du marché du crédit et de l'attrait retrouvé du marché immobilier parisien après l'augmentation des primes de risques.

Cessions

Surface totale des cessions : 12 300 m²



5, rue Alfred de Vigny
Paris 8^{ème}



63, boulevard Haussmann
Paris 8^{ème}



11, rue de Prony
Paris 17^{ème}



62, rue Beaubourg
Paris 3^{ème}



6, avenue Vélasquez
Paris 8^{ème}

Taux de rendement
brut « spot » : 6,31 %

Montant des cessions : 117 M€ HD-HT

Immeuble	Montant
5, rue Alfred de Vigny	27,8 M€ HT
63, boulevard Haussmann	27,0 M€ HD
11, rue de Prony	27,0 M€ HD
62, rue de Beaubourg	22,3 M€ HD
6, avenue Vélasquez	12,5 M€ HD

Restructurations en cours

Immeubles	Secteur	Activité	Surface utile en rénovation	Loyers attendus (100%)	Livraison
Galerie des Champs Elysées (100%)	QCA	Commerces	6 239 m ²	9 M€	S2 2010
247-251, rue Saint Honoré	QCA	Hôtel/ Commerces	16 422 m ²	10,8 M€	S1 2011
92, av. des Champs Elysées	QCA	Bureaux/ Commerces	7 078 m ²	9 M€	S1 2012
Quai Le Gallo - Boulogne	Croissant d'or	Bureaux	26 800 m ²	-	S2 2012
Total			56 539 m²		



Galerie des Champs-Élysées
Paris 8^{ème}



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



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



46, Quai Le Gallo
92100 Boulogne-Billancourt

Acquisition et projets

Acquisition



Acquisition via la société PARHOLDING (détenue à 50% par SFL et à 50 % par PREDICA) de lots de copropriété au 82/90, avenue des Champs Élysées - PARIS 8^{ème}



Surface : environ 2 500 m² de bureaux (100 %)



Prix d'acquisition : 16,6 M€ HD (100 %)

Projet Prony Wagram



Acquisition en VEFA (Décembre 2008)
du 108-112 Avenue Wagram – PARIS 17^{ème}



Promoteur : EMERIGE / Architecte : B&B ARCHITECTES



Surface : 5 500 m² dont 920 m² loués à La Poste



56,2 M€ acte en main, livré au 4T 2010

Projet T8

Désengagement de SFL du projet T8 – PARIS 13^{ème}
Transfert des Permis de Construire à la SEMAPA

Dégradation du marché locatif des bureaux en Ile-de-France

IDF

- **Volumes locatifs traités en 2009** : 1,8 millions m² en baisse de 24% par rapport à 2008
- **Stock immédiat** : 3,6 millions m² au 31 déc.09, en hausse de 32% sur un an
- → Taux vacance IDF en hausse à 7,4% (5,6% au 31/12/08)
- **Loyers moyens IDF en 2009** : 311 €/m²/an en baisse de 2% en 1 an. Néanmoins, on constate une hausse des mesures d'accompagnement et des délais de commercialisation

ZOOM PARIS CENTRE OUEST & QCA

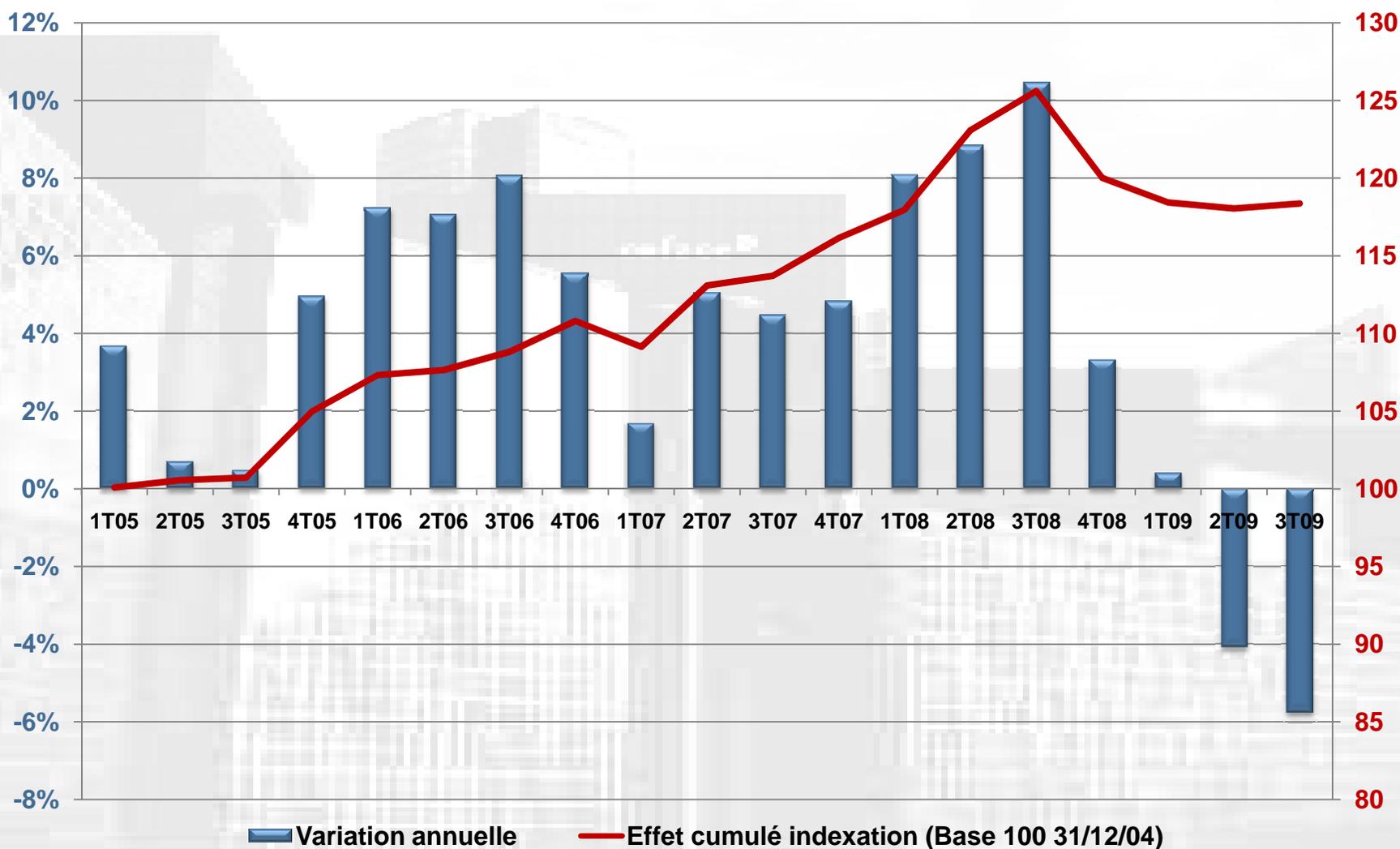
- **Volumes locatifs traités sur 2009** : 343 105 m² soit 19% de IDF, en baisse de 6% sur un an
- **Stock immédiat** en hausse de 54% sur 12 mois → Taux de vacance en hausse à 5,6%.
- **Loyer Prime facial fin 2009**: 600 €/m²/an
- **Loyer moyen** :
 - ✓ **QCA** : 495 €/m²/an, - 6% / 2008
 - ✓ **Paris Centre Ouest** : 369 €/m²/an, - 10% / 2008

TENDANCE

- Volume des commercialisations en forte baisse en 2009 et devrait se poursuivre en 2010. Dans le même temps, le stock disponible augmente → l'absorption nette est devenue négative (-100 000 m² en 2009)
- Augmentation des mesures d'accompagnement
- Utilisateurs prudents, baisse des valeurs locatives du marché
- Gel d'un certain nombre de projets de construction en IDF

Variation Indice Coût Construction / 2005 - 2009

(Base 100 au 31/12/04)



Revenus Locatifs

Revenus locatifs 2009 : 183 M€

En M€

Revenus locatifs 2008 181,5

Progression loyers à périmètre constant +5,0

Progression liée aux acquisitions et mises en production +0,5

Baisse liée aux cessions et aux restructurations -4,0

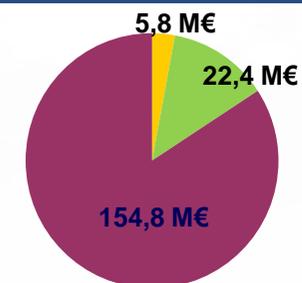
Revenus locatifs 2009 183,0

Progression des loyers

+0,8%

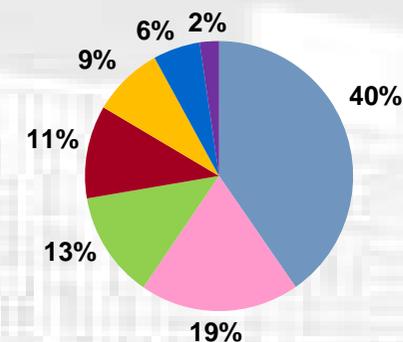
Progression des loyers à périmètre constant

+2,9%



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

Répartition par activité 31/12/09



- Banque-Assurance
- Avocat
- Média-Communication
- Autre
- Service
- Commerces
- Industrie

Commercialisation : 12 307 m²

Bureaux

- 10 365 m² de nouvelles commercialisations ou recommercialisations
- Loyer total 6 327 K€, soit 610 €/m²/an
- Loyer Part du Groupe : 6 327 K€

Commerces

- 1 267 m² de nouvelles commercialisations
- Loyer total : 3 849 K€, soit 3 038 €/m²/an
- Loyer Part du Groupe : 2 225 K€

Evolution des loyers des nouveaux baux : +3,5 % ⁽¹⁾

Evolution des loyers renégociés en cours de bail : -12 %

⁽¹⁾ Evolution des loyers faciaux constatée sur les nouvelles locations au 31-12-2009, dans le cadre de nouveaux baux.



96 Avenue d'IENA
Compagnie Générale de Santé



LDE-LDA
IEDOM



103 GRENELLE
Barilla (Harry's)

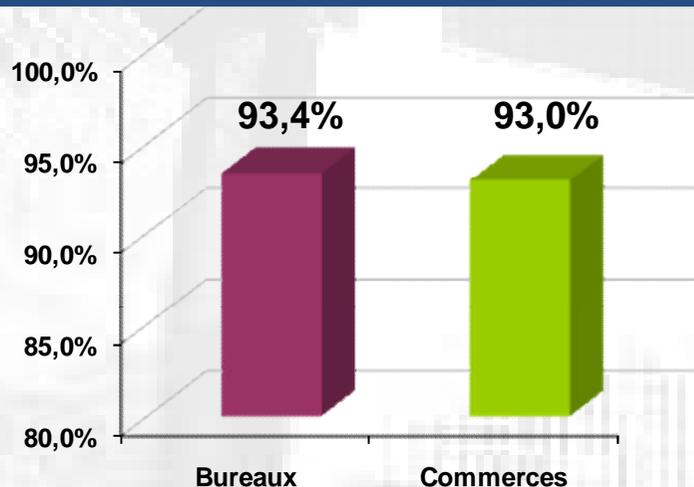
Les principales locations en 2009

Immeuble	Usage	Surface (m ²)	Client
96 AVENUE D'IENA	Bureaux	3 567	COMPAGNIE GENERALE DE SANTE
LDE-LDA	Bureaux	2 160	IEDOM
103 GRENELLE	Bureaux	1 606	BARILLA (HARRY'S)
LDE-LDA	Bureaux	1 245	Royal International Insurance Holding
LDE-LDA	Bureaux	1 074	B.M.S. Exploitation
EDOUARD VII	Bureaux	420	NEO SECURITE

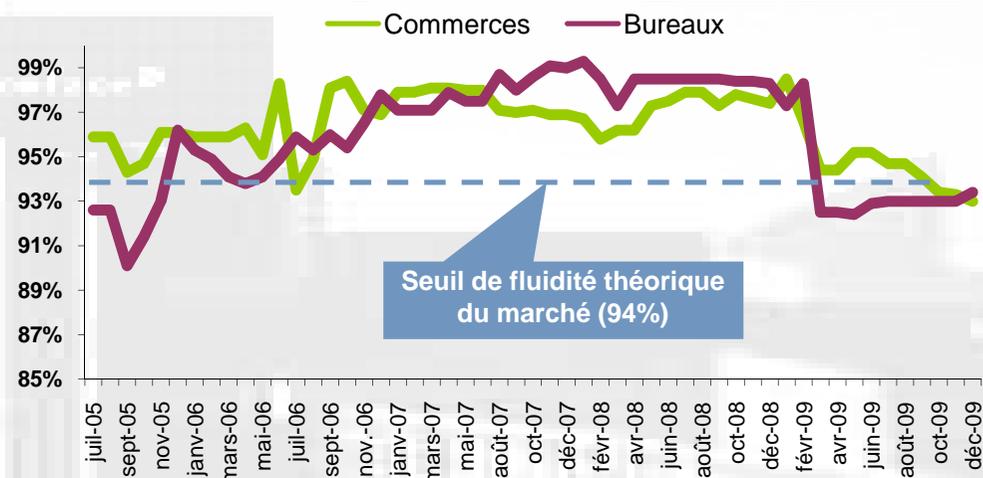
Taux d'occupation

**Taux d'occupation physique⁽¹⁾ au 31/12/09 : 93,9% / (91,9%)⁽²⁾
(98,3% au 31/12/2008)**

Décomposition des Taux d'occupation



Évolution des taux d'occupation⁽³⁾



Taux d'occupation des bureaux au 31/12/09

SFL :	93,9 %
QCA ⁽⁴⁾ :	93,5 %
La Défense ⁽⁴⁾ :	95,4 %
IdF ⁽⁴⁾ :	92,6 %

Taux d'occupation

Moyenne de l'année ⁽⁵⁾	Financier spot ⁽⁶⁾
94,4%	Q4 09 : 90,7%

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

(2) : Compte-tenu de la livraison prochaine, après travaux du bâtiment Monceau de l'immeuble Washington Plaza.

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

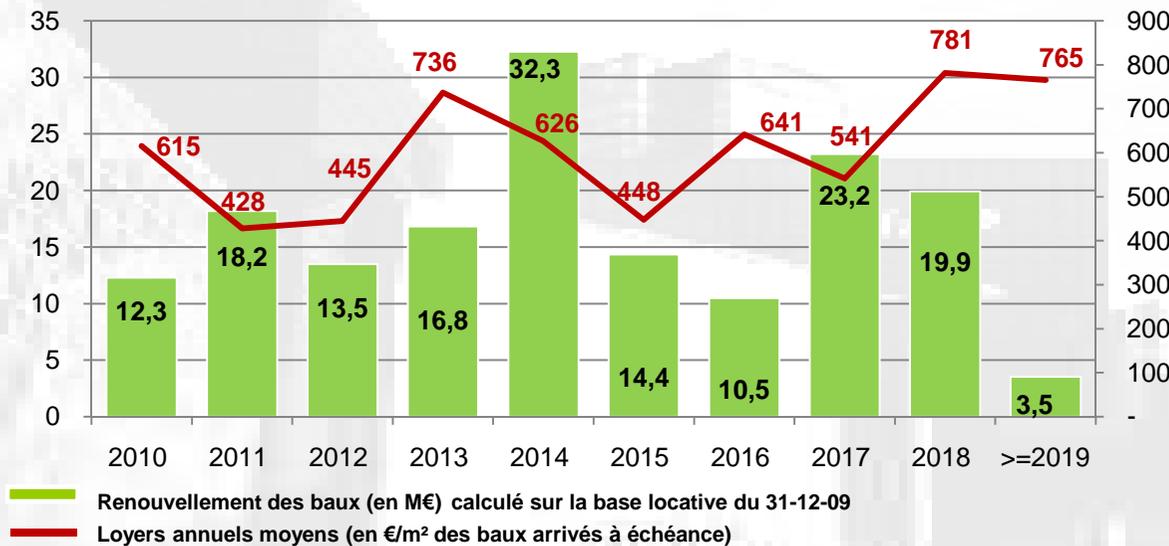
(4) : Source BNP Paribas Real Estate, At a Glance Bureaux Ile de France janvier 2010.

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

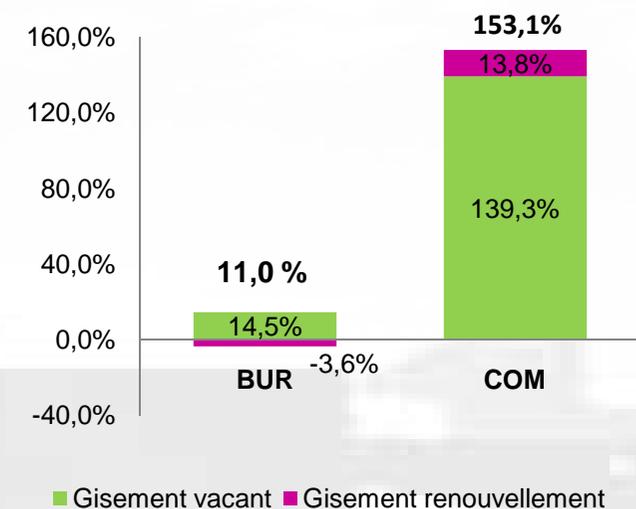
(6) : Exprimé en pdG, hors surfaces en travaux et immeubles en reconstruction (Loyers actuels / (Loyers actuels + Loyers potentiels des lots vacants)).

Maturité des baux

Échéancier des baux commerciaux



Gisements de loyers ⁽³⁾



Loyer moyen bureaux
SFL au 31/12/2009 :

549 €/m²/an
(559 € au 31/12/2008 soit -1,8%)

Maturité juridique ⁽¹⁾
des baux

4,6 ans

Maturité des baux ⁽²⁾

2,8 ans

Gisement ⁽³⁾ de loyers
du patrimoine

26,9 %

⁽¹⁾ Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 31/12/2009, jusqu'à la date de fin de bail.

⁽²⁾ Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 31/12/2009, jusqu'à la prochaine sortie potentielle.

⁽³⁾ En pourcentage des loyers actuels.

1

 Introduction & Chiffres clés

2

 Activités 2009

3

 **Comptes & Résultats 2009**

 Annexes

Résultats 2009

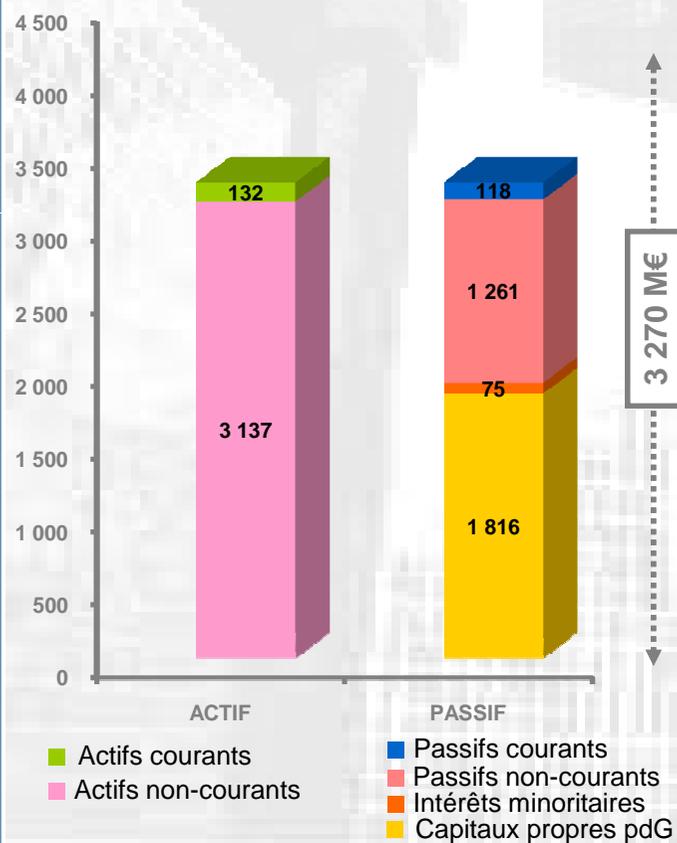
En M€	2009	2008	Var. (%)
Revenus locatifs	183,0	181,5	+0,8%
Charges immobilières nettes de récupération	-10,3	-10,3	stable
Loyers nets	172,7	171,2	+0,9%
Autres Revenus et produits	6,2	4,8	
Amortissements et Provisions	-1,1	-1,5	
Personnel et frais généraux	-19,7	-22,2	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	158,1	152,3	+3,8%
Résultat de cessions	-14,0	-	
Variation de valeur / Dépréciation des autres immeubles	-385,5	-546,5	
Résultat financier	-40,9	-53,1	
Impôts	15,4	31,6	
Résultat net	-266,9	-415,7	
Résultat des Minoritaires	14,7	22,7	
Résultat net part du groupe	-252,2	-393,0	
<i>dont résultat net récurrent</i>	<i>108,3</i>	<i>96,8</i>	<i>+11,9%</i>

Cash Flow Courant

En M€	2009	2008	Var. (%)
Loyers nets	172,7	171,2	} +1,1%
Retraitement IFRS - Loyers	2,2	1,8	
Autres revenus & produits	6,2	4,8	
Personnel & frais généraux	-18,9	-21,5	
Charge d'intérêts nette	-43,9	-49,5	
Cash Flow Courant	118,2	106,8	+10,7%
Cash Flow Courant part du groupe	110,1	100,0	+10,1%
Nombre d'actions moyen (en milliers)	46 503	46 502	-
Cash Flow Courant part du groupe par action	2,37 €	2,15 €	+10,1%

Bilan consolidé

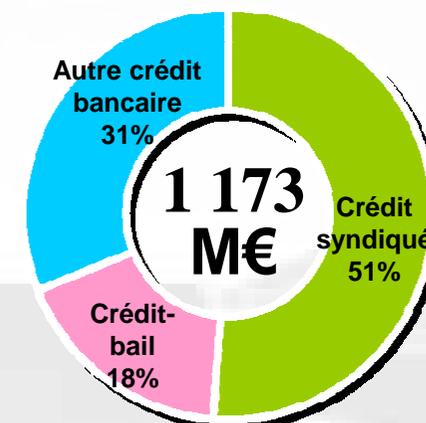
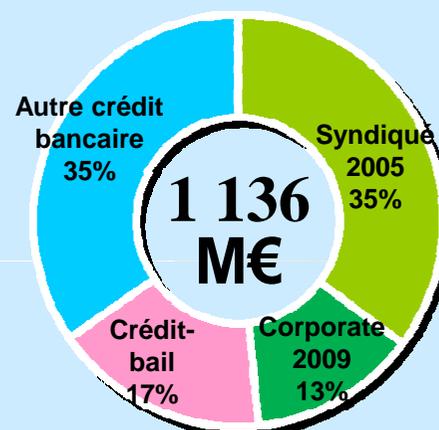
Bilan consolidé au 31/12/09 (en M€)



Structure de la dette brute

Au 31/12/09

Au 31/12/08



Dette nette / Valeur des actifs

Au 31/12/09

Au 31/12/08

34,2%

31,5%

Loan To Value

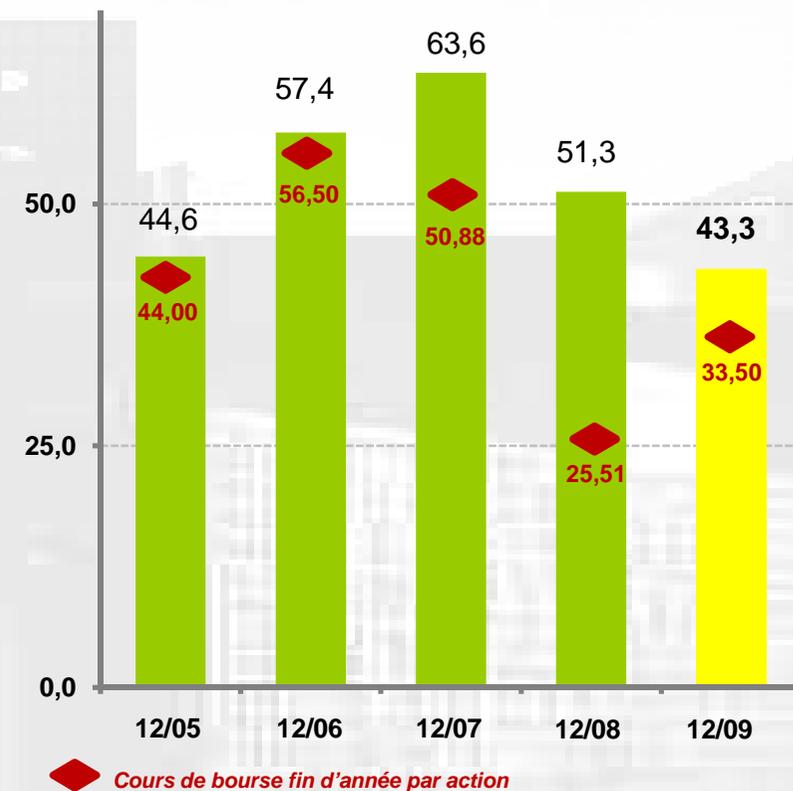
(en M€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Crédit syndiqué 2005	400,0	600,0	-200,0
Crédit corporate 2009 ⁽¹⁾	150,0	-	+150,0
Crédit-bail	192,6	208,2	-15,6
Autres crédits bancaires	393,8	364,6	+29,2
Total Dette brute	1 136,3	1 172,8	-36,4
Maturité moyenne (années)	3,2	2,6	+0,6
Coût moyen spot (couvertures incluses)	4,6%	4,4%	+0,2 pt
Trésorerie	19,6	14,2	+5,4
Dette nette (dette brute – trésorerie)	1 116,7	1 158,6	-41,9
Valeur estimée des Actifs (DI-PdG)	3 266,3	3 672,0	-405,7
Dette nette / Valeur estimée des actifs	34,2%	31,5%	+2,7 pts

⁽¹⁾ Crédit 300 M€ tiré à hauteur de 150 M€

ANR par action

Calcul de l'ANR (en M€)	31/12/09	31/12/08	Var. (%)
Capitaux propres	1 816	2 161	
Plus-values latentes nettes	11	17	
Dilution	16	14	
ANR dilué HD	1 843	2 191	-15,9%
Droits sur Patrimoine	172	195	
ANR dilué DI	2 015	2 386	-15,5%
Nombre d'actions diluées (en milliers)	46 529	46 529	
ANR/a dilué HD	39,6 €	47,1 €	-15,9%
ANR/a dilué DI	43,3 €	51,3 €	-15,5%

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



Cash Flow Courant & Dividende par action



(1) : Dividende proposé à l'AG

Résultats 2009

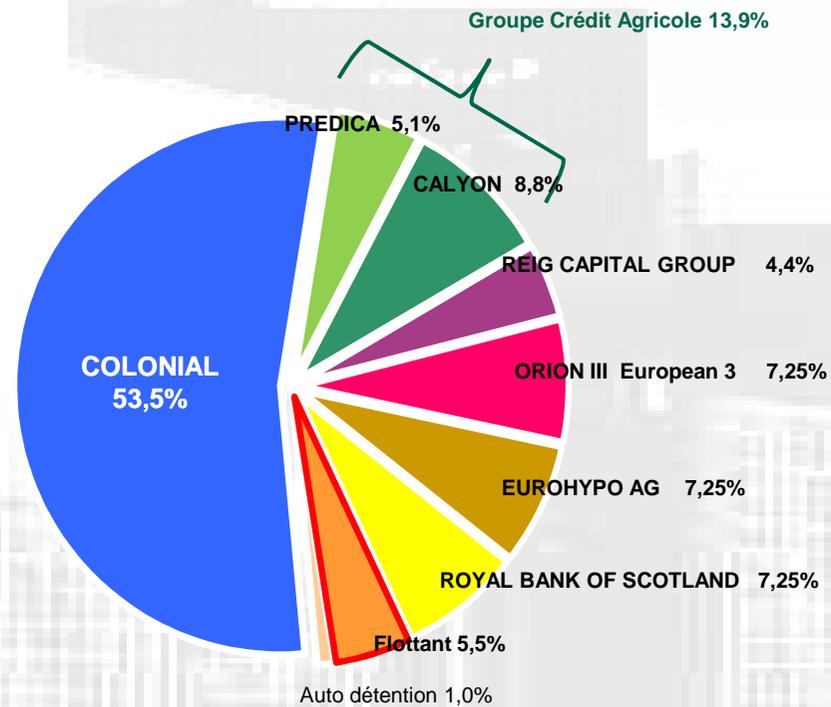
■ www.fonciere-lyonnaise.com



The screenshot shows the homepage of the SFL website. At the top left is the SFL logo. The main header area contains the text "bienvenue sur le site internet de la Foncière Lyonnaise" and a language selector set to "Language" with a flag icon. Below this is a prominent banner with the text "ACTEUR DE RÉFÉRENCE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE PARISIEN" and a photograph of a building entrance. A central text box contains a quote: "« Avec un patrimoine exceptionnel de près 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. »". To the right of this quote is an "AGENDA" section listing an event for "15 février 2010" regarding the 2009 annual results presentation. On the left side, there is an "ACTUALITÉS" section with two news items: "9 novembre 2009" and "20 juillet 2009", each with a "en savoir plus" link. Below that is a "COURS DE BOURSE" section showing a price of "€ 35.42" and the ISIN "FR0000033409". At the bottom, there is a navigation menu with links for "LA SOCIÉTÉ", "LE PATRIMOINE", "LES FINANCES", "LES ENGAGEMENTS DURABLES", and "CARNET DE L'ACTIONNAIRE". A footer contains a language selector and a list of links: "crédits | plan du site | contact | recherche/aide | avertissement | mentions légales".

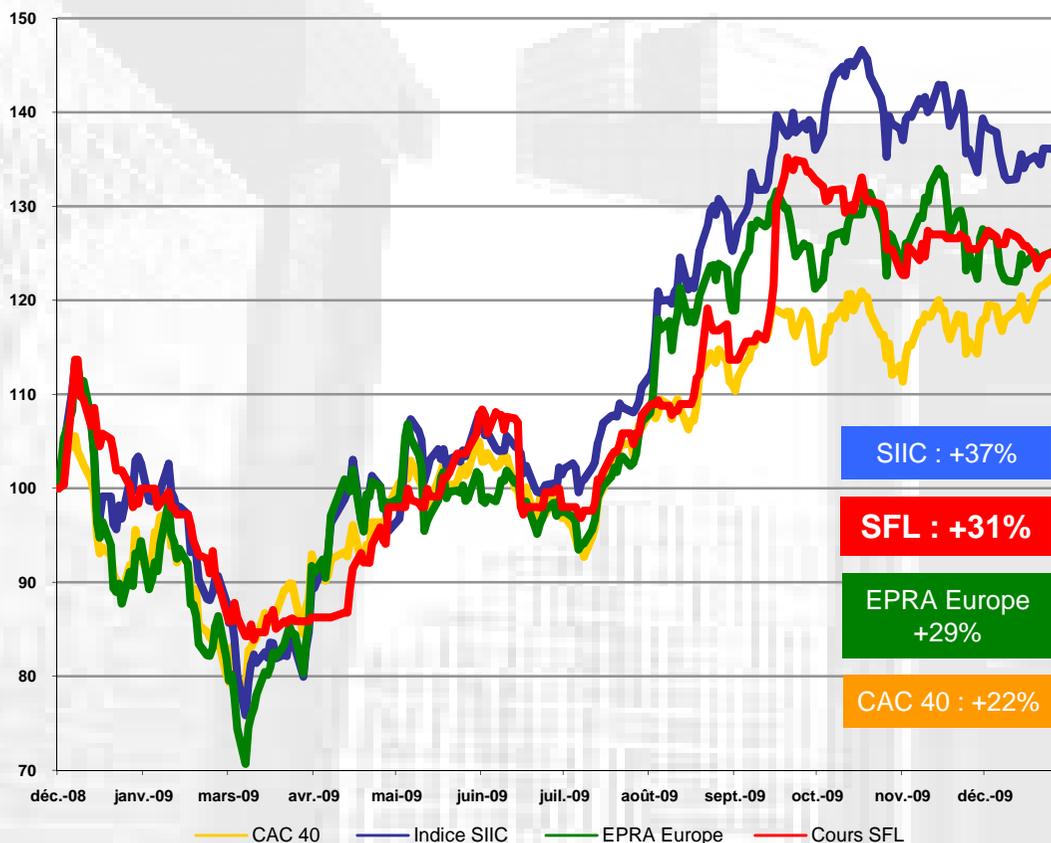


31/12/2009
(46,5 millions d'actions)



Parcours Boursier

Performance boursière 2009 (1)



(1) Base 100 : 31/12/08 ; données jusqu'au 31/12/2009

Sources: Euronext, Epra

Données clés 2009

Nombre d'actions au 31/12/09	46 505 676
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	3 292
Volume moyen des transactions par séance de cotation	91 K€
+ haut de l'année : le 22/09/2009	35,00 €
+ bas de l'année : le 10/03/2009	20,70 €
Cours de clôture du 31/12/09	33,5 €

Cours SFL 11/02/10 : 36,42€

Expertise immobilière et calcul de l'Actif Net Réévalué

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

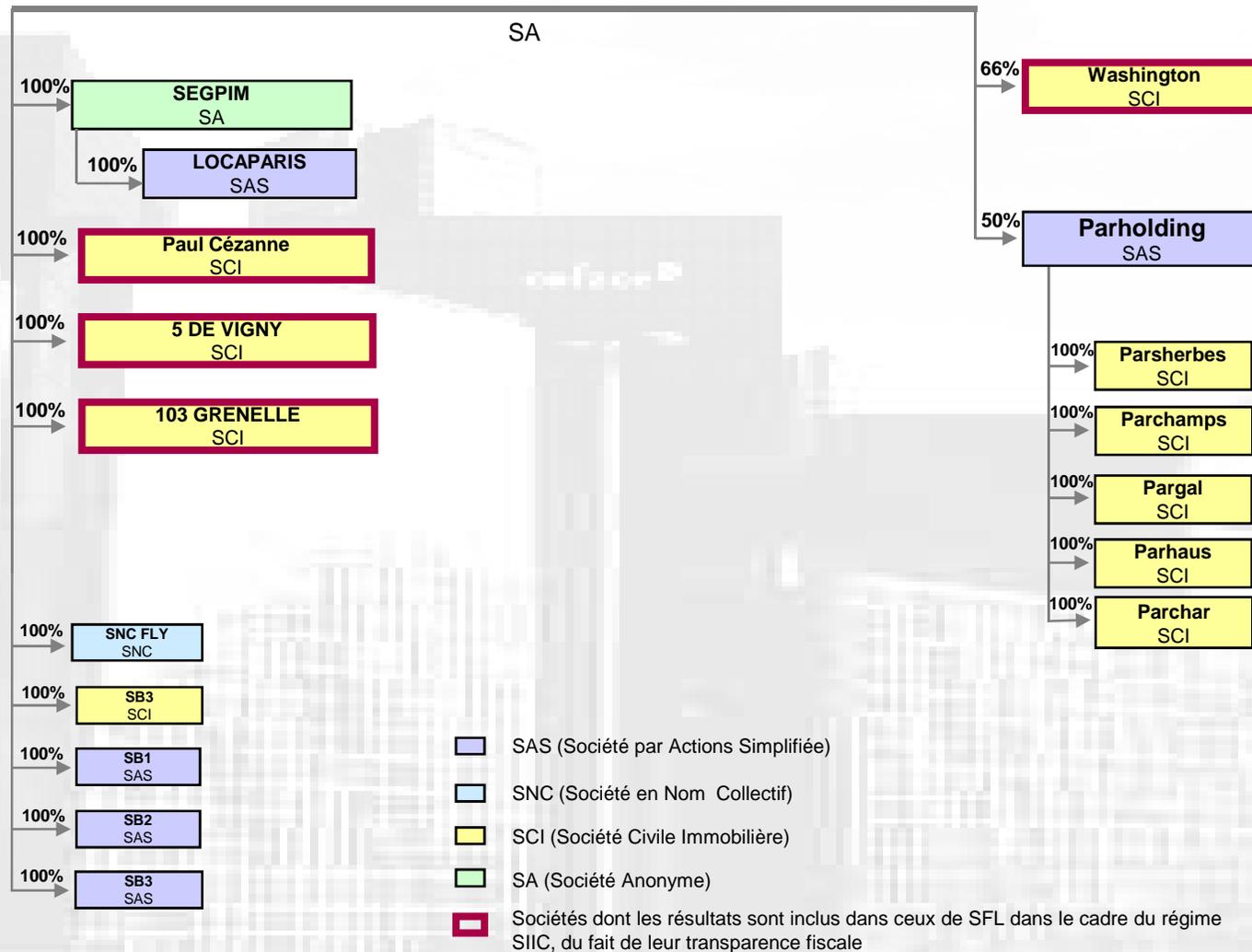
Avec et sans droits de mutation
Totalemment dilué
Valeur de marché des instruments financiers

Validation

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

Organigramme juridique

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE



Organisation



Yves MANSION
Président Directeur Général

Nombre de collaborateurs présents

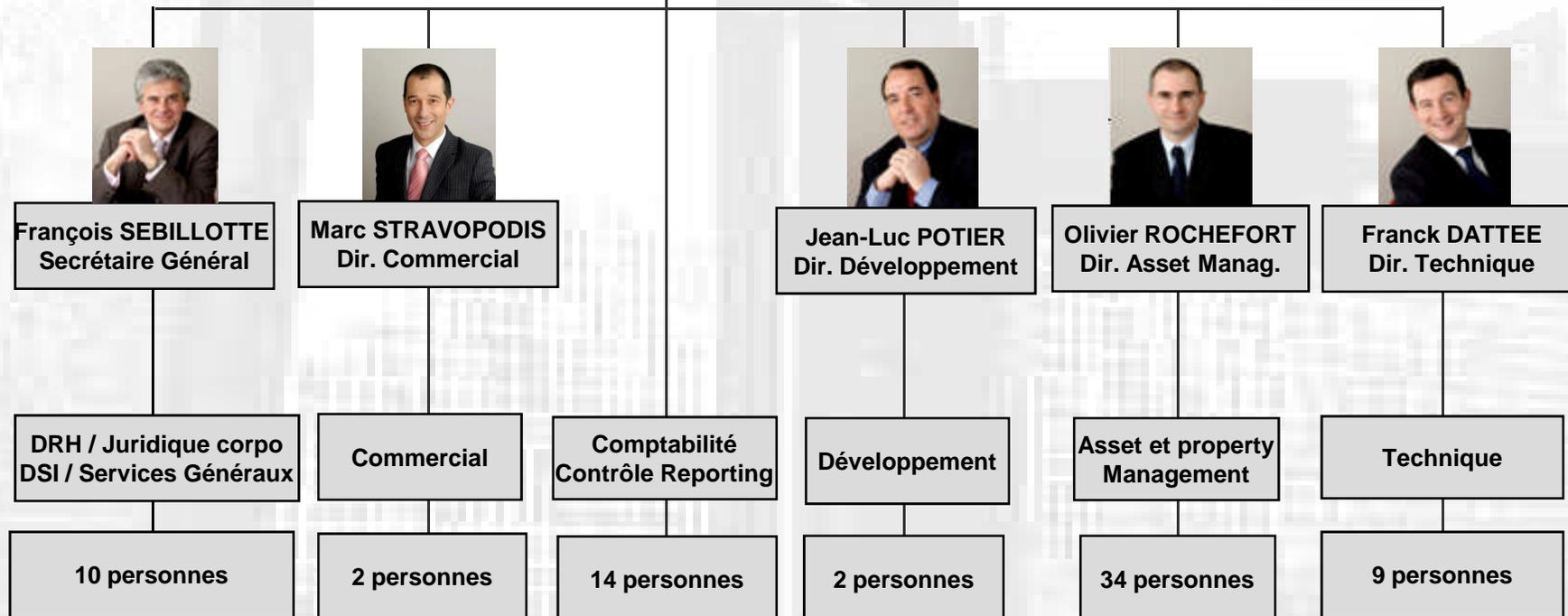
Administratifs siège	81
Gardiens et concierges	3

Total 84



Nicolas REYNAUD
Directeur Général Délégué
Directeur Financier

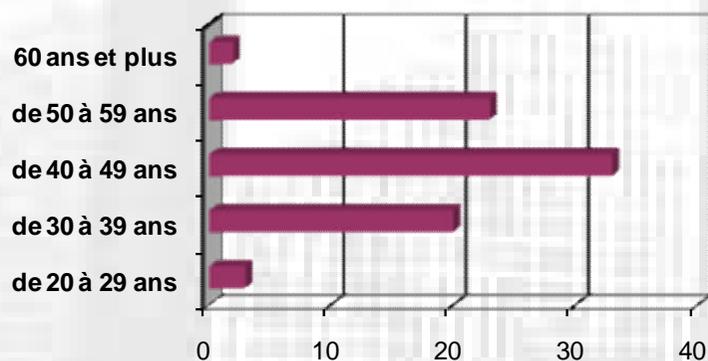
Audit Interne



Ressources humaines

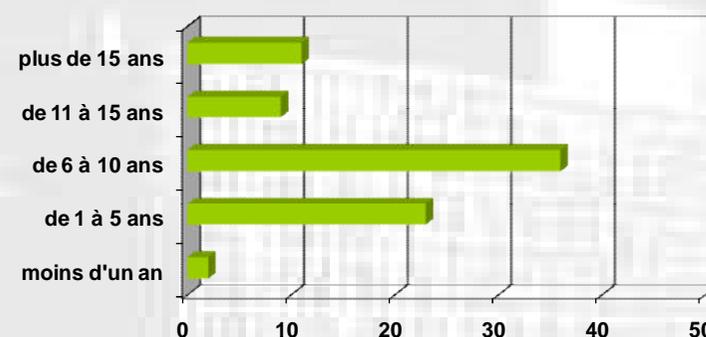
Effectif	31/12/2009	31/12/2008
Concierges	3	3
Employés	14	15
Maîtrise	16	18
Cadres	51	53
Total	84	89

Effectif ⁽¹⁾ par tranche d'âge
(présent au 31/12/2009)



⁽¹⁾ Hors gardiens concierges

Effectif ⁽¹⁾ par ancienneté
(présent au 31/12/2009)



Réalisations (en M€)	2009	2008	Var. (%)
Restructurations lourdes	59,7 ⁽¹⁾	59,5	+0,3%
Autres travaux immobilisés	36,9 ⁽²⁾	30,6	+20,3%
Total	96,6	90,1	+7,1%

⁽¹⁾ Dont : 247 St-Honoré : 41,0 M€ ; 103 Grenelle : 4,6 M€ ; 92 Champs Elysées : 4,6 M€ ; Galerie des Champs Elysées : 9,5 M€.

⁽²⁾ Dont : LDE-LDA : 18,6 M€ ; Washington Plaza : 9,2 M€.