

Société Foncière Lyonnaise

PRESENTATION DES RESULTATS ANNUELS 2011



I. Introduction & Chiffres clés



II. Patrimoine au 31 décembre 2011



III. Activité locative 2011



IV. Opérations patrimoniales



V. Comptes & Résultats 2011



Annexes

Une commercialisation active

Installation d'entreprises leader : Lagardère Ressources, CBRE Global Investors, Constellium France, Zurich, Facebook France, DSQUARED², L.E.K. Consulting...

Livraison du Mandarin Oriental Paris

1^{ère} Certification HQE hôtellerie pour un hôtel de luxe
Lauréat du trophée « Ville & Avenir » des SIIC

Des restructurations exceptionnelles en cours

IN /OUT : Lancement du projet de Campus urbain pensé pour les entreprises performantes

Ozone : 4 200 m² de bureaux uniques sur les Champs-Élysées
3 400 m² de commerces entièrement loués

Une émission obligataire inaugurale réussie

Emission de 500 M€ en mai 2011

SFL conforte son rôle de leader de l'immobilier tertiaire Prime Parisien

	2011	2010
Loyers IFRS	151,6 M€	174,9 M€
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	125,4 M€	146,6 M€
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	105,8 M€	73,2 M€
Résultat net pdG	180,9 M€	164,6 M€
Résultat net pdG par action	3,89 €	3,54 €
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	81,2 M€	96,7 M€
Résultat net récurrent pdG par action	1,74 €	2,08 €

	2011	2010
Valeur du patrimoine HD – pdG (Hors SIIC de Paris)	3 086 M€	2 960 M€
ANR par action (Epra NNAV)	42,8 €	40,6 €
Loan To Value	35,5%	35,6%

IDF

- 2,4 M m² placés (+14% sur un an)
 - ✓ Deux très grandes transactions représentant 260 000 m²
 - ✓ Croissant Ouest très actif (+ 38%)
- 3,6 M de m² de stock disponible
 - ✓ Taux de vacance de 6,9% (stable)

ZOOM PARIS QCA

- 403 000 m² placés
 - ✓ Raréfaction de l'offre « Prime »
- Offre immédiate: 311 000 m² (-16% sur un an)
 - ✓ Taux de vacance de 4,6%
- Loyer prime : 759 € /m² ; Loyer moyen : 498 €/m²

TENDANCE

- Stabilisation des valeurs locatives prime faciales mais hausse des efforts d'accompagnement
- Demande sur produits neufs / restructurés qui s'exprime en priorité sur des immeubles labellisés
- Intérêt prononcé pour immeubles « green »

France & IDF

- France: 17,2 Mds € d'engagements en 2011 (+ 26% / 2010)
- IDF: 12,7 Mds €
 - ✓ Aversion au risque – prime aux biens « prime » sécurisés
 - ✓ Investisseurs essentiellement en fonds propres (36 % des volumes investis par les SCPI et les assureurs)
 - ✓ Fin d'année active favorisée par la fin de l'art. 210 E du CGI

ZOOM PARIS QCA

- 1,7 Mds € d'engagements
- Appréciation des biens « prime »
- Taux de rendement stables, Bureaux : [4,50% - 5,00%]

TENDANCE

- Reprise des grandes transactions supérieures à 100 M € (29 opérations dont 23 au 4T)
- Des taux de rendement stables pour les actifs prime
- Prévisions 2012 : 12 Mds € pour la France, entre 8 et 10 Mds € pour IDF

 **I. Introduction & Chiffres clés**

 **II. Patrimoine au 31 décembre 2011**

 **III. Activité locative 2011**

 **IV. Opérations patrimoniales**

 **V. Comptes & Résultats 2011**

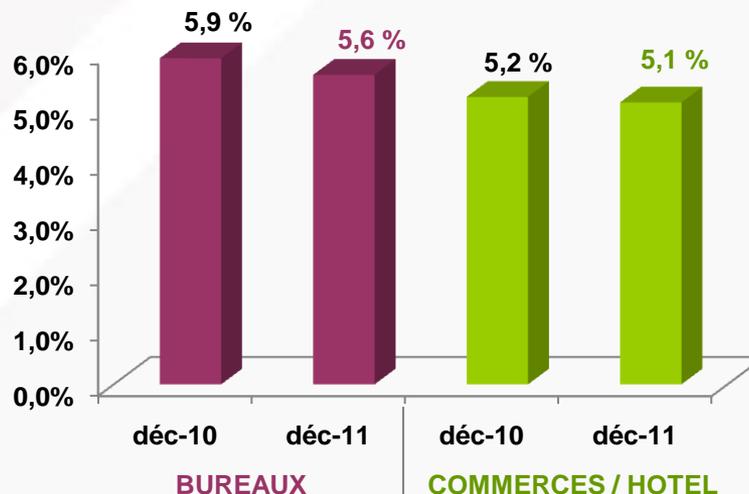
 **Annexes**

Valeur du patrimoine (PdG) : 3 086 M€ Hors Droits + 4,3% vs 31/12/2010
3 241 M€ Droits Inclus

Périmètre Constant (HD)
+ 5,8 % vs 31/12/2010
(2,8 % 6 mois)

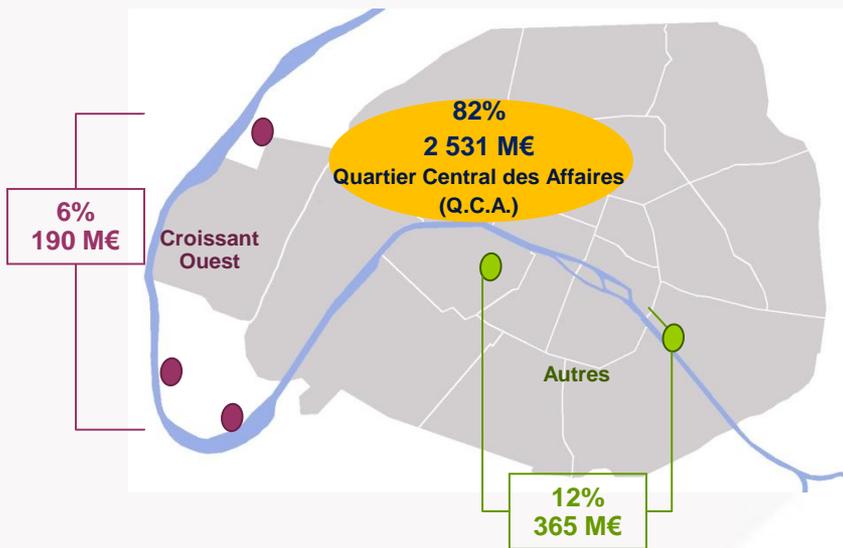
Valeur moyenne au m²
8 823 €/m² HD
(8 360€/m² HD au 31/12/10)

Taux de rendement ⁽¹⁾
5,5%
(5,8 % au 31/12/10)

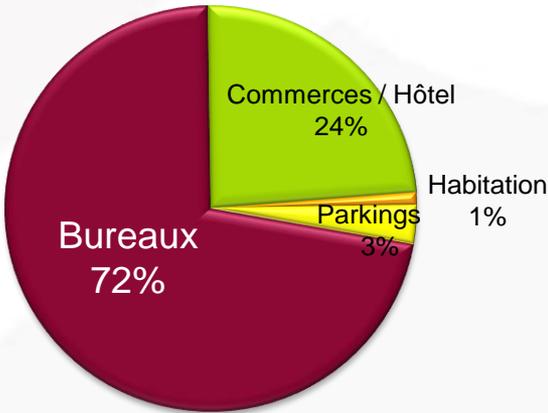


(1) (loyers nets en cours + VLM des lots vacants) / (valeur d'expertise DI + CAPEX actualisés)

Concentration géographique (en valeur)



Concentration sectorielle (en valeur)



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 31 décembre 2011

 III. **Activité locative 2011**

 IV. Opérations patrimoniales

 V. Comptes & Résultats 2011

 Annexes

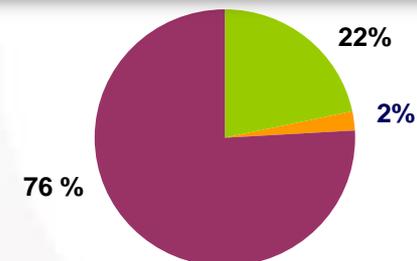
En M€

Revenus locatifs 2010	174,9
Δ périmètre constant	+7,9
Δ mises en production/restructurations	+1,3
Δ cessions	-19,7
Δ indemnités	-12,8
Revenus locatifs 2011	151,6

Variation des loyers
-13,3%

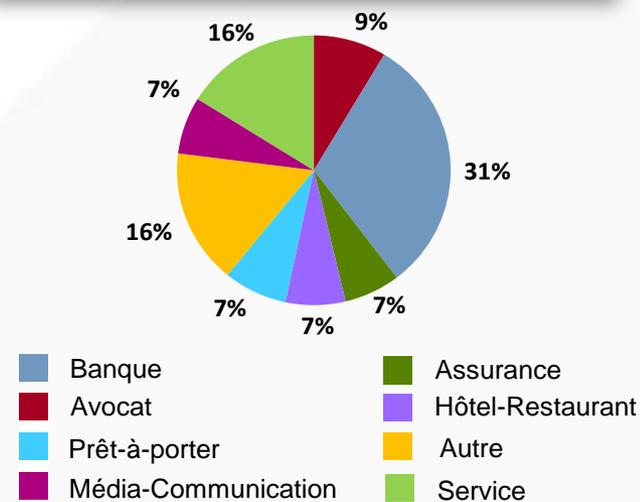
Variation des loyers à périmètre constant
+6,6%

Revenus locatifs 2011 : 151,6 M€



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

Répartition par activité 31/12/11



Commercialisation* : 20 100 m²



Washington Plaza
Paris 8^{ème}



112 Wagram
Paris 17^{ème}



Edouard VII
Paris 9^{ème}



Cézanne Saint-Honoré
Paris 8^{ème}

Bureaux

- 18 800 m² de commercialisation
- Loyer total : 12,2 M€, soit 648 €/m²/an
- Loyer Part du Groupe : 10,6 M€

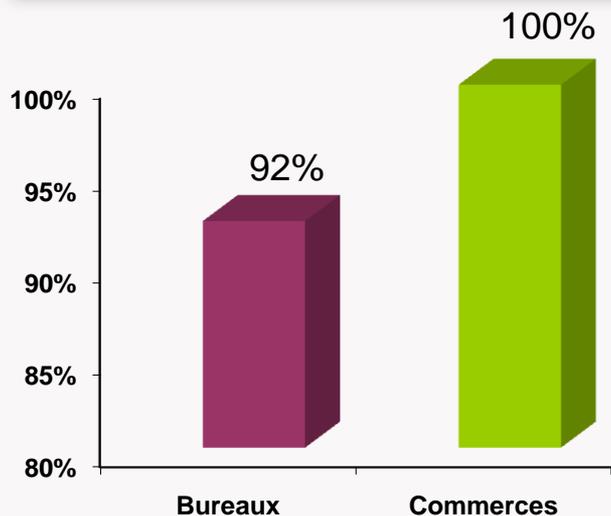
Les principales locations au 31/12/2011

Immeuble	Usage	Surface (m ²)	Client
WASHINGTON PLAZA	BUREAUX	4 992	Lagardere Ressources
	BUREAUX	1 473	Constellium France
112 WAGRAM	BUREAUX	3 623	Zurich
	BUREAUX	847	Facebook France
EDOUARD VII	BUREAUX	2 187	CBRE Global Investors
CEZANNE SAINT-HONORE	BUREAUX	1 787	L.E.K. Consulting

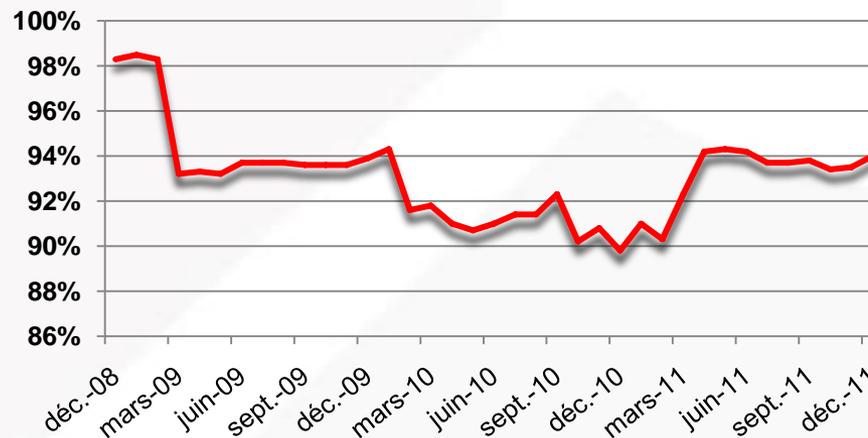
* Commercialisation des surfaces concernant uniquement les nouveaux clients

Taux d'occupation physique⁽¹⁾ au 31/12/11 : 94%
(90% au 31/12/10)

Taux d'occupation
(Immeubles en exploitation)



Évolution des taux d'occupation ⁽²⁾



Principaux enjeux de vacance

Au 31/12/11 en pdG

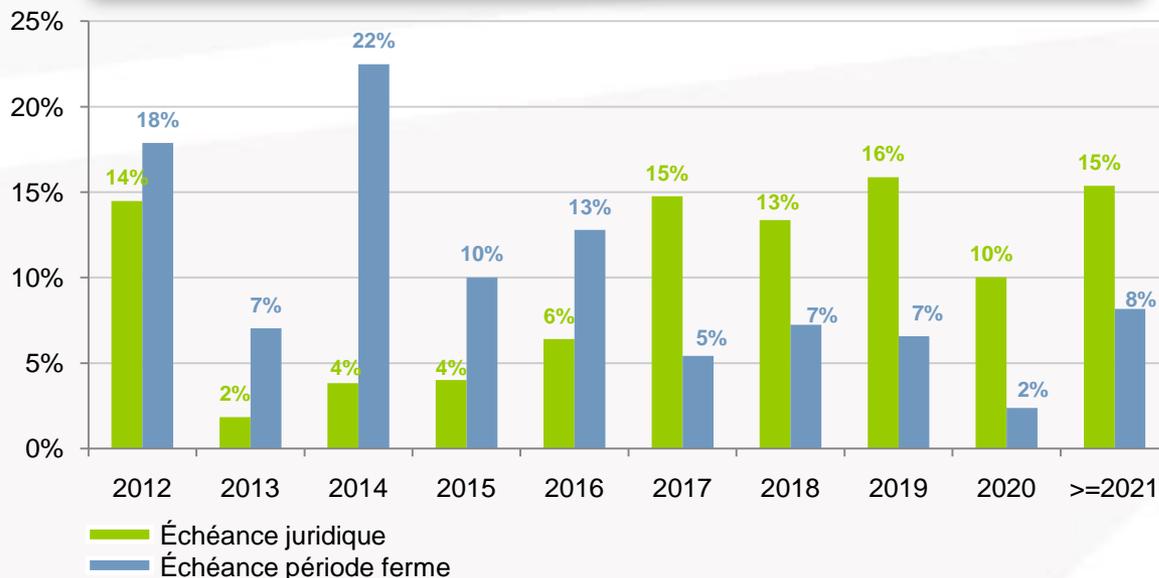
Immeubles	m ² vacants	en % ⁽³⁾
103 Grenelle	6 400	2,5%
Washington Plaza (66%)	4 000	1,6%

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

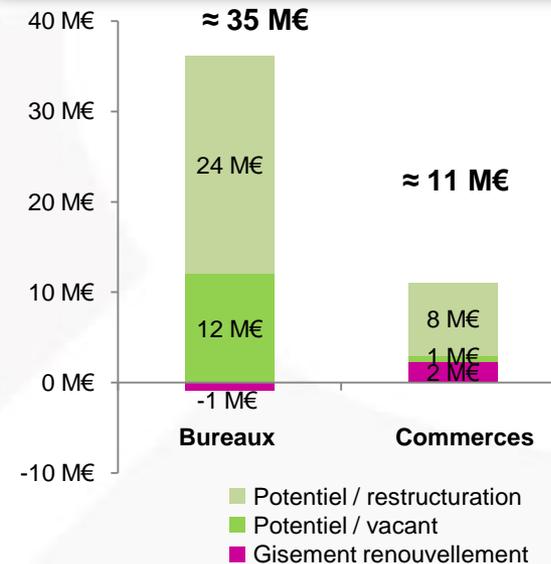
(2) : Spot fin de mois, en surfaces pdG

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

Échéancier des baux commerciaux



Potentiel de loyers



Loyer moyen bureaux
SFL au 31/12/2011 :
541 € /m²/an

Maturité juridique⁽¹⁾
des baux
6,1 ans

Période ferme
des baux⁽²⁾
4,2 ans

Potentiel de loyers
≈ 46 M€

(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/2011, jusqu'à la fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/2011, jusqu'à la fin de période ferme.



I. Introduction & Chiffres clés



II. Patrimoine au 31 décembre 2011



III. Activité locative 2011



IV. Opérations patrimoniales



V. Comptes & Résultats 2011



Annexes

Au 31/12/2010	60 700 m²
Entrée en Exploitation	-19 240 m²
Mandarin Oriental Paris	17 400 m ²
Autres	1 840 m ²
Entrée en Développement	19 740 m²
Edouard VII	7 500 m ²
Louvre	5 800 m ²
IN / OUT pavillon service	3 500 m ²
Autres	2 940 m ²
Au 31/12/2011	61 200 m²
IN / OUT	35 000 m ²
Ozone	7 600 m ²
Edouard VII	7 500 m ²
Louvre	5 800 m ²
Autres	5 300 m ²



Ozone
Paris 9^{ème}



IN / OUT
92100 Boulogne-Billancourt



Edouard VII
Paris 9^{ème}



Louvre
Paris 1^{er}

HOTEL MANDARIN ORIENTAL PARIS

Livraison : Avril 2011

Ouverture : 28 juin 2011

Surface hôtel : 16 000 m²

**1^{ère} Certification HQE hôtellerie
pour un hôtel de luxe**

COMMERCES

DSQUARED²

Surface : 810 m²

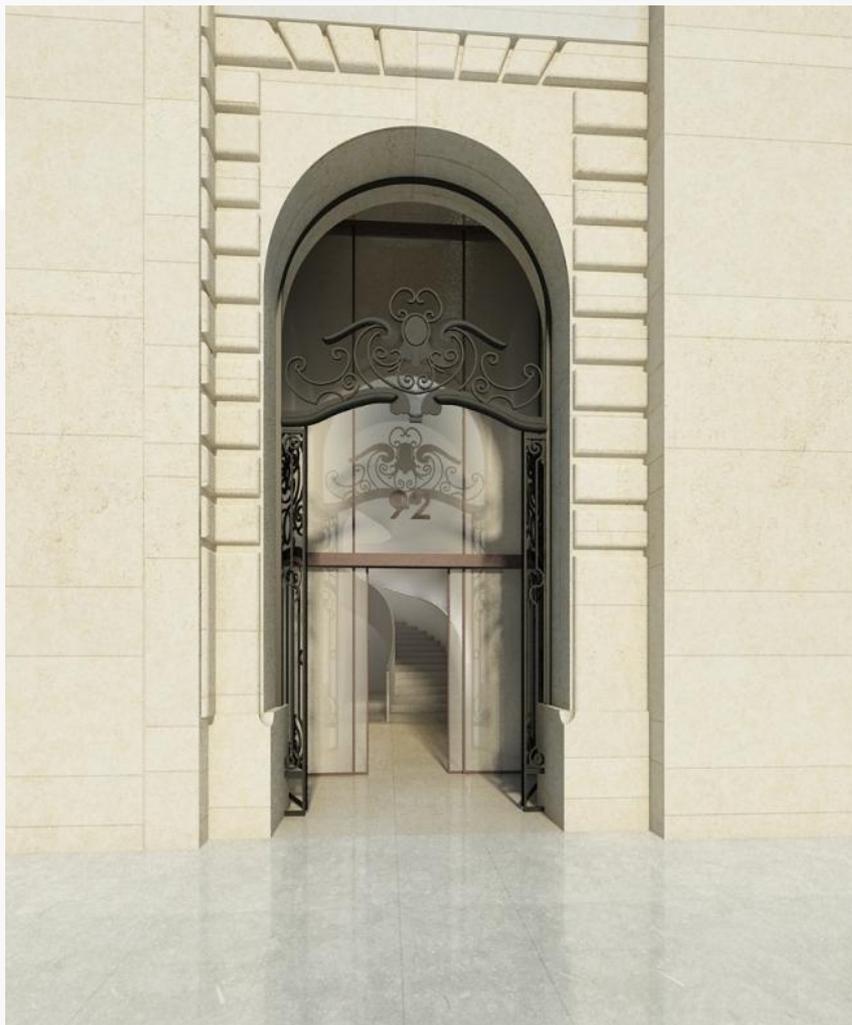
PORTS
1961

Surface : 520 m²



Lauréat du trophée « Ville & Avenir » des SIIC

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



Implantation du « Flagship » Zara

▶ **Surface boutique : 2 000 m²**

▶ **Autorisation CNAC : janvier 2012**

Lancement de la commercialisation de bureaux exceptionnels pour la recherche d'un monolocatataire

▶ **Surface bureaux : 4 200 m²**

▶ **Livraison prévisionnelle : septembre 2012**



▼
Terrasse intérieure



▶ **Espace bureaux**



▶ **Rotonde**

46, Quai le Gallo – Boulogne-Billancourt



Architecte	DTACC
Designer	Patrick Jouin
MOD	HINES France
Entreprise Générale	Bouygues Bâtiment

▶ **PC définitif : novembre 2011**

▶ **Livraison prévisionnelle : mai 2013**

**Le projet
immobilier
IN/OUT**

- Un environnement exceptionnel
- Le premier campus urbain parisien
- Un lieu unique au cœur de la Vallée de la Culture
- Un ensemble de 31.000 m² de bureaux neufs et la création d'un pavillon de 4 000 m² de services
- De fortes exigences en matière environnementale
- Un projet tourné vers des utilisateurs exigeants et soucieux du confort de travail



Vue Lobby



**BOULEVARD DES
CAPUCINES**

**Cession de la boutique « Old England »
12, Boulevard des Capucines PARIS 9^{ème}**



▶ **« Non core » asset**

▶ **Surface utile : 2 243 m²**

▶ **Prime sur valeur d'expertise de 18%**

▶ **Repositionnement commercial du
Boulevard des Capucines**

 **I. Introduction & Chiffres clés**

 **II. Patrimoine au 31 décembre 2011**

 **III. Activité locative 2011**

 **IV. Opérations patrimoniales**

 **V. Comptes & Résultats 2011**

 **Annexes**

En M€	2011	2010	Var. (%)
Revenus locatifs	151,6	174,9	-13,3%
Charges immobilières nettes de récupération	-10,6	-13,1	-19,1%
Loyers nets	141,0	161,8	-12,9%
Autres Revenus et produits	3,4	5,2	
Amortissements et Provisions	-0,3	-1,1	
Personnel et frais généraux	-18,8	-19,3	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	125,4	146,6	-14,5%
Résultat des cessions	7,7	-33,9	
Variation de valeur des immeubles	98,1	107,0	
Résultat dans les entreprises associées	18,7	13,3	
Résultat financier	-53,7	-47,9	
Impôts	-3,0	-10,2	
Résultat net	193,1	175,0	
Résultat des Minoritaires	-12,2	-10,4	
Résultat net pdG	180,9	164,6	+9,9%
<i>Dont résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)</i>	<i>81,2</i>	<i>96,7</i>	<i>-16,0%</i>

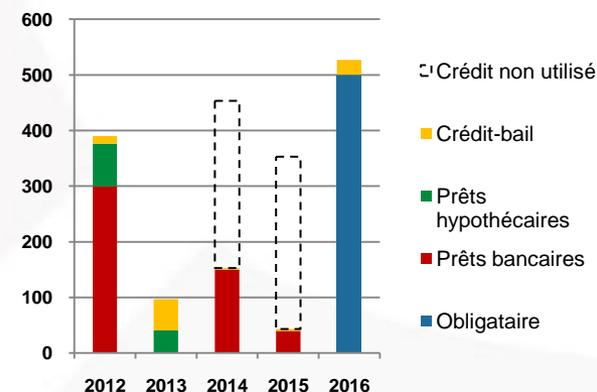
Résultat net récurrent (EPRA earnings)

En M€	2011		2010	
	Récurrent EPRA	Non Récurrent	Récurrent EPRA	Non Récurrent
Revenus locatifs	151,6	0	174,9	0
Charges immobilières nettes de récupération	-10,6	0	-13,1	0
Loyers nets	141,0	0	161,8	0
Autres revenus et produits	3,4	0	5,2	0
Amortissements et Provisions	-0,3	0	-1,1	0
Personnel et frais généraux	-18,8	0	-19,3	0
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	125,4	0	146,6	0
Résultat des cessions	0	7,7	0	-33,9
Variation de valeur des immeubles	0	98,1	0	107,0
Résultat dans les entreprises associées	11,7	7,0	0	13,3
Résultat financier	-49,1	-4,6	-43,5	-4,4
Impôts	-2,1	-0,9	-1,7	-8,5
Résultat net	85,9	107,2	101,5	73,6
Résultat des Minoritaires	-4,7	-7,5	-4,8	-5,6
Résultat net pdG	81,2	99,7	96,7	68,0
Nombre moyen d'actions (milliers)	46 529		46 525	
Résultat net récurrent par action – pdG	1,74 €		2,08 €	

En M€	31/12/11	31/12/10
Actif		
Immeubles de placement	3 182	3 059
Participation SIIC de Paris	266	252
Autres Actifs non-courants	32	22
Total actifs non-courants	3 480	3 333
Immeubles à vendre	0	0
Autres actifs courants	67	60
Total actifs courants	67	60
Total Actif	3 547	3 392
Passif		
Capitaux propres pdG	1 948	1 865
Intérêts minoritaires	89	79
Total capitaux propres	2 037	1 944
Passifs non-courants	1 003	1 288
Passifs courants	507	161
Total Passif	3 547	3 392

(en M€)	31/12/11	31/12/10	Variation
Emprunt obligataire	500	-	+500
Revolving syndiqué	240	645	-405
Autres crédits bancaires	411	395	+16
Crédit-bail	103	175	-71
Total Dette brute	1 255	1 215	+40
Maturité moyenne (années)	3,7	3,4	+0,3
Coût moyen spot (couvertures incluses)	4,2%	4,1%	+0,1 pt
Trésorerie	11	14	-2
Dette nette (dette brute – trésorerie)	1 243	1 202	+42
Valeur estimée des Actifs (DI)	3 241	3 120	+121
Participation SIIC de Paris	266	252	+14
Loan To Value	35,5%	35,6%	-0,1pt
Lignes de crédit non utilisées	610	205	+405

Echéancier de la dette
au 31/12/11 (en M€)



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

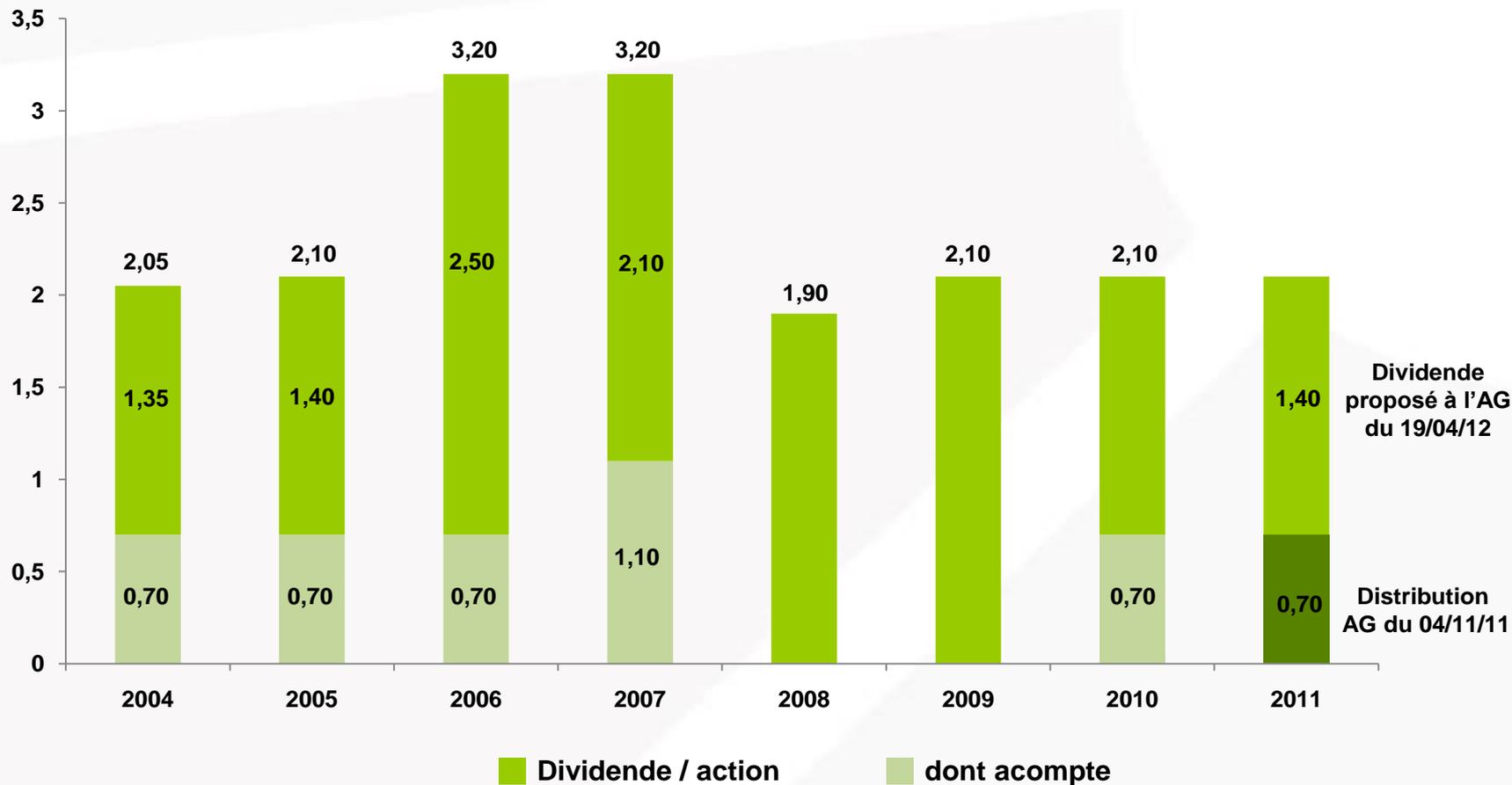
M€	31/12/11	31/12/10
Capitaux propres pdG	1 948,3	1 865,2
Autocontrôle et Stock Options	16,4	16,1
Plus values latentes	3,2	8,4
Annulation JV instruments financiers	47,1	41,4
Annulation impôts différés	62,7	63,5
ANR EPRA	2 077,7	1 994,6
ANR EPRA / action	44,7 €	42,9 €
JV instruments financiers	-47,1	-41,4
JV dette taux fixe	24,6	-
Impôts différés	-62,7	-63,5
ANNNR EPRA	1 992,5	1 889,7
ANNNR EPRA / action	42,8 €	40,6 €
Droits de mutation	154,4	160,1
ANR droits inclus	2 146,8	2 049,8
ANR droits inclus / action	46,1 €	44,1 €

Evolution ANNNR EPRA (en M€)

ANNNR 31/12/10	1 889,7
Résultats net récurrent pdG	81,2
Var. Val. des actifs pdG	90,6
Plus values cession	8,3
Var. Val. dette et instruments financiers	19,0
Distribution	- 96,7
Autres	0,5
ANNNR 31/12/11	1 992,5

Dividende par action

(en €)



www.fonciere-lyonnaise.com

Changer la taille du texte A | Flux rss    



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

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

17/02/2012 Présentation des résultats annuels 2011 à 14h30

[en savoir plus](#)

Actualités & communiqués

22/07/2011 Présentation des résultats 30 juin 2011

21/07/2011 SFL : Résultats au 30 juin 2011

03/01/2012 CBRE Global Investors, leader mondial de la gestion d'actifs immobiliers s'installe à Edouard VII

02/01/2012 Bilan semestriel du contrat de liquidité de la Société Foncière Lyonnaise

23/12/2011 Bénilde Escouboué rejoint la Société Foncière Lyonnaise

[en savoir plus](#)

Cours de l'action

au 16/01/2012 - 09:00:00

€ 34.40

 **Rapport annuel**
ISIN: FR000033409

Nos projets d'exception



CHAMPS ÉLYSÉES

◻ ◻ ◻

Plan du site | Contact | Mentions légales

 **I. Introduction & Chiffres clés**

 **II. Patrimoine au 31 décembre 2011**

 **III. Activité locative 2011**

 **IV. Opérations patrimoniales**

 **V. Comptes & Résultats 2011**

 **Annexes**

Organisation



Juan José BRUGERA CLAVERO
Président



Bertrand JULIEN-LAFERRIERE
Directeur Général



Nicolas REYNAUD
Directeur Général Délégué

Nombre de collaborateurs

Administratifs siège	80
Gardiens et concierges	2
Total	82



François SEBILLOTTE
Secrétaire Général



Dimitri BOULTE
DGA / Opérations



Nicolas REYNAUD
Directeur Financier

Direction des Ressources Humaines

Direction des Systèmes d'Information

Juridique Corporate

Juridique Immobilier

Services Généraux

Investissements & Asset Management

Property Management

Direction Technique

Direction Commerciale

Comptabilité

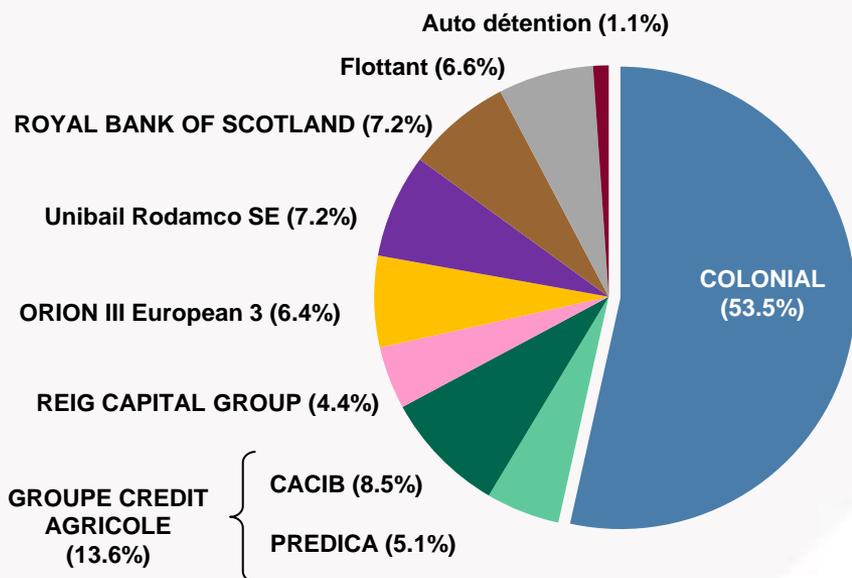
Consolidation

Contrôle de gestion

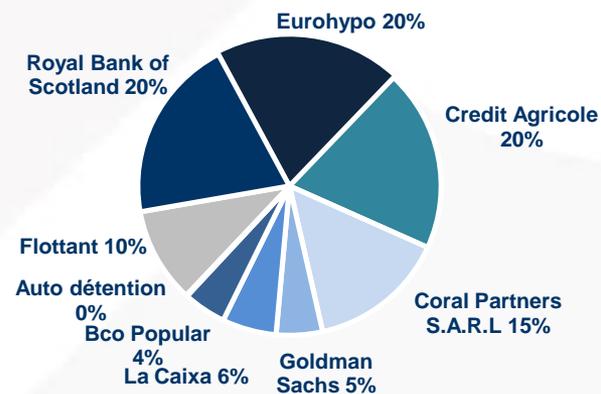
Trésorerie

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

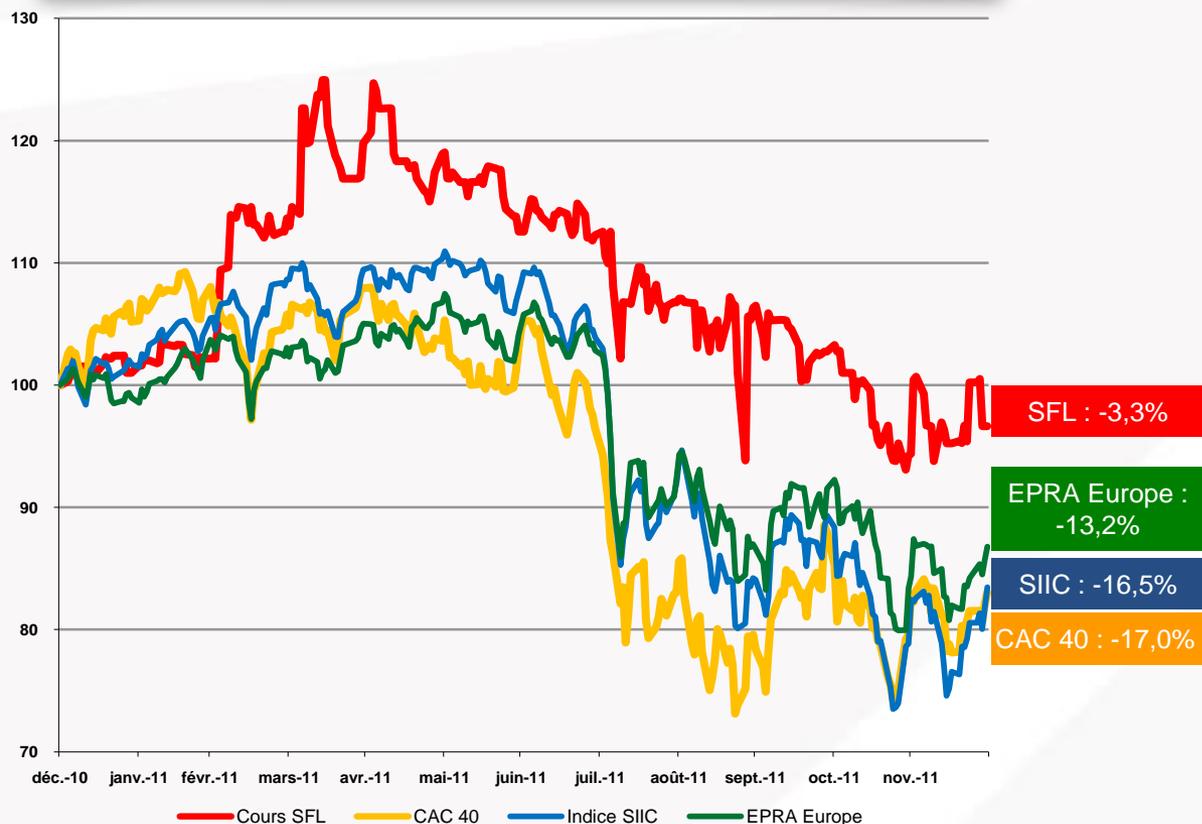
Jean ARVIS
Jacques CALVET
Tony WYAND

Représentant Colonial

Autre

Performance boursière 2011⁽¹⁾

Données clés 2011

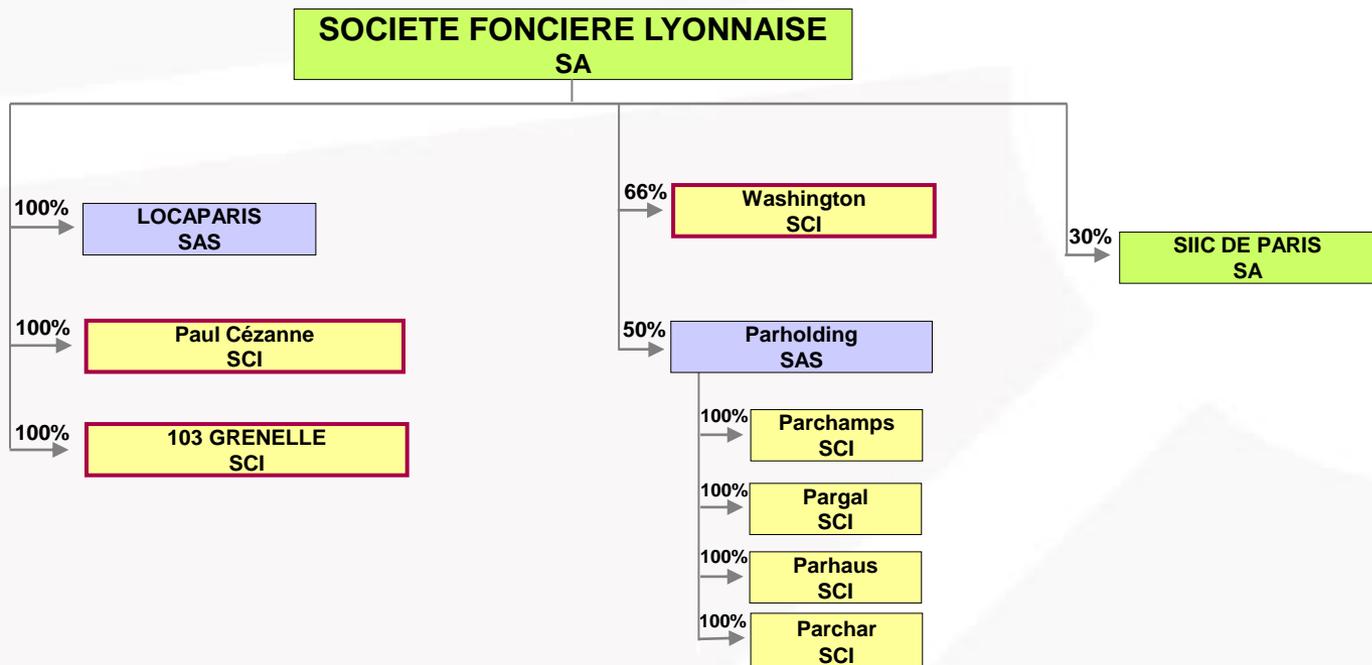


Nombre d'actions au 31/12/11 (en milliers)	46 529
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	2 250
Volume moyen des transactions par séance de cotation	84 K€
+ haut de l'année : le 13 avril	43,42 €
+ bas de l'année : Le 22 novembre	32,05 €
Cours de clôture du 31/12/11	33,49 €

⁽¹⁾ Base 100 : 31/12/10; données jusqu'au 31/12/11

Sources : Reuters/Euronext/Epra

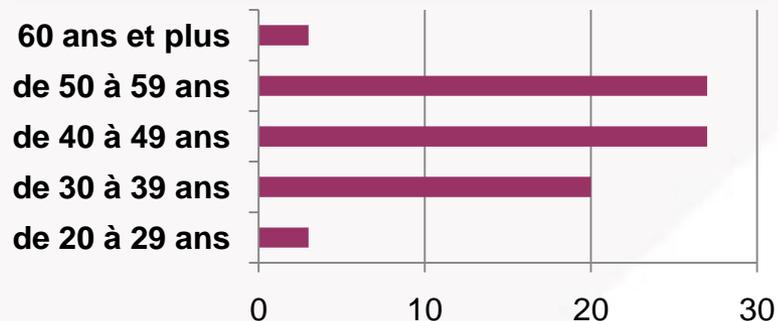




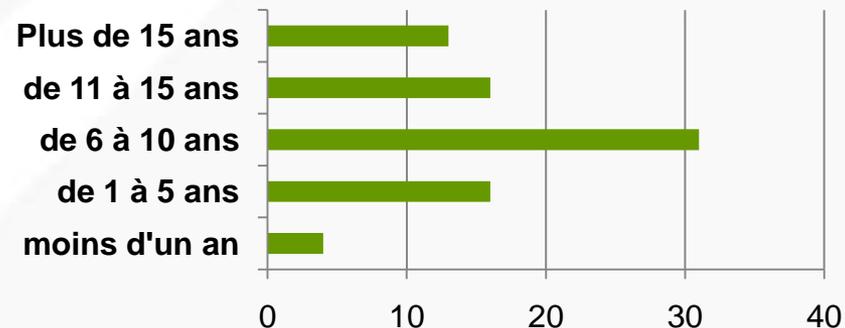
- SA (Société Anonyme)
- SAS (Société par Actions Simplifiée)
- SCI (Société Civile Immobilière)
- Sociétés dont les résultats sont inclus dans ceux de SFL dans le cadre du régime SIIC, du fait de leur transparence fiscale

Effectif	31/12/11	31/12/10
Concierges	2	3
Employés	14	14
Maîtrise	14	15
Cadres	52	50
Total	82	82

Effectif ⁽¹⁾ par tranche d'âge
(présent au 31/12/2011)



Effectif ⁽¹⁾ par ancienneté
(présent au 31/12/2011)



⁽¹⁾ Hors gardiens concierges

Réalisations (en M€)	2011	2010	Var. (%)
Restructurations ⁽¹⁾	35,6	42,2	
Autres travaux immobilisés	25,3	14,0	
Total	60,9	56,2	+8,3%

⁽¹⁾ Ozone ⇒ 15,5 M€ ; IN/OUT ⇒ 9,3 M€ ; Mandarin Oriental Paris ⇒ 10,8 M€