



Rapport annuel
2008

Depuis son adhésion au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2003, SFL bénéficie d'un avantage fiscal dont elle fait profiter ses actionnaires par une politique de distribution des résultats. Ce régime fiscal privilégié a été pérennisé en janvier 2009, après la diminution de la participation dans le capital de SFL de son actionnaire Colonial.

La force de SFL réside dans la situation et dans la qualité de son patrimoine. Concentré dans le Quartier Central des Affaires de Paris, il est évalué à près de 3,7 milliards d'euros droits inclus. Dans un marché en retournement, ses nombreuses certifications, environnementales ou techniques, constituent un atout de taille pour la gestion locative et la pérennité de ses revenus.

Solidité

3 672 M€*

valeur du patrimoine, droits inclus

Pérennité

100 M€*

de cash flow courant, part du groupe

Prudence

31,5 %*

ratio dette nette sur valeur d'actif
ou loan to value

Qualité

HQE

anticipation des normes
et certification des restructurations



Un patrimoine unique

Édouard-VII, Louvre des Entreprises et des Antiquaires, galerie des Champs-Élysées, Rives de Seine, bientôt l'hôtel Mandarin rue Saint-Honoré... Les actifs de SFL accueillent des locataires de premier rang assurés de bénéficier de prestations haut de gamme. Le portefeuille est géré avec prudence, notamment en 2007 et 2008, années d'envolée des prix de l'immobilier de bureaux.

Un savoir-faire réputé

SFL jouit d'une réputation internationale, tant pour la gestion de son portefeuille que pour sa conduite des restructurations lourdes d'immeubles. Après le 103, rue de Grenelle et le Louvre des Entreprises et des Antiquaires, elle s'attaque en 2009 aux rénovations de la galerie des Champs-Élysées et du 247-251, rue Saint-Honoré, qui accueillera le palace Mandarin de Paris.

Une expertise environnementale

En avance sur la réglementation, SFL mène depuis plusieurs années une stratégie volontariste en matière de responsabilité sociale et environnementale. Tant dans ses relations avec ses sous-traitants qu'avec ses locataires, elle a intégré les contraintes environnementales pour une meilleure rentabilité de ses actifs. Son expertise la conduit à participer à l'établissement des normes HQE, dont bénéficient plusieurs de ses immeubles.



UNE COLLABORATION DE LONG TERME AVEC LES ARCHITECTES

Au-delà de la qualité de ses prestations, SFL porte une attention particulière à la beauté de ses bâtiments. Elle s'entoure pour cela des professionnels les plus talentueux.

PHILIPPE CHIAMBARETTA
103, rue de Grenelle
VINCENT CORTES
92, Champs-Élysées
et Alfred-de-Vigny

DTACC
Haussmann Saint-Augustin
JEAN NOUVEL
Galerie des Champs-Élysées
RUDY RICCIOTTI
Opération T8
SRA
Galerie des Champs-Élysées
JEAN-MICHEL WILMOTTE
Hôtel Saint-Honoré

Designers :
SYBILLE DE MARJORIE
Hôtel Saint-Honoré
PATRICK JOUIN
Hôtel Saint-Honoré
JUAN TRINDADE
Le Louvre des Entreprises
et des Antiquaires

SFL est cotée à la Bourse de Paris sur le marché réglementé unique Euronext Paris, compartiment A.

1995



SFL, contrôlée par l'assureur Groupe Victoire depuis 1987, négocie son virage stratégique vers le tertiaire parisien haut de gamme du Quartier Central des Affaires – QCA. Première grande acquisition : l'immeuble Louvre des Entreprises-Louvre des Antiquaires.

1879



Henri Germain, fondateur du Crédit Lyonnais, crée la Société Foncière Lyonnaise. Jusque l'après-guerre (premier quart du XX^e siècle), SFL développera ses activités à Paris, où elle détient vers 1900 plus de 300 immeubles et près de 2000 ha, sur la Côte d'Azur, en Italie (sur la Riviera) et en Belgique.

2004



La foncière espagnole Colonial lance une OPA sur SFL. Elle reçoit 95 % du capital. Un an plus tard, cette participation sera ramenée à 79,5 %.

02 Le profil _ 04 Le message du Président _ 05 Le Comité de direction
06 La gouvernance _ 08 Les performances 2008 _ 10 Le patrimoine
18 Le marché _ 20 Le métier _ 25 La responsabilité sociale et
environnementale _ 28 La Bourse _ 30 Le cash flow, l'endettement et l'ANR

2006

> À la suite d'une OPA de l'espagnol Immocaral sur Colonial, le contrôle actionnarial de SFL est modifié. La part directe de Colonial dans SFL remonte à 85%.

2009

> La part de Colonial dans le capital de SFL revient à 53,4%.

Les autres grands actionnaires de SFL sont des banques, pour 28,4%, le fonds d'investissement REIG Capital Group, pour 4,4% et le fonds Orion prend 7,25% des titres SFL.

2006-2008

> SFL maintient sa stratégie de création de valeur : investissements immobiliers rue Saint-Honoré et rue de Grenelle, certifications Haute Qualité Environnementale, plans de gestion des risques sanitaires et de pollution...

Le message du Président

Crise financière, début de récession économique : 2008 a confirmé le contexte incertain et difficile que vous anticipiez il y a un an ?

En effet, 2008 aura été l'année du retournement du cycle immobilier et de la dégradation des valeurs patrimoniales. Pour SFL, cet exercice apparaît paradoxal. D'une part, la foncière, récoltant les fruits de sa stratégie et de la conjoncture des années précédentes, a dégagé le résultat opérationnel le plus élevé de son histoire ; d'autre part, la révision à la baisse de ses valeurs patrimoniales a conduit à une forte diminution de son résultat net.

Il faut souligner que la chute de la demande de services et de biens réels est généralisée. Elle résulte d'une crise économique mondiale provoquée par la crise financière initiée aux États-Unis et perceptible dès les premiers mois de 2008. SFL n'est pas confrontée à une crise immobilière classique provoquée par un excès de l'offre et des prix. Le stock d'immeubles neufs vides ou en construction en Île-de-France n'excède pas un an de commercialisation, tandis que le taux de vacance reste contenu à 5,6%.

La baisse des valeurs patrimoniales de SFL reflète-t-elle la dégradation de l'économie ?

Oui, les difficultés bancaires qui se sont accumulées à partir de l'été ont engendré un rationnement du crédit et l'arrêt des financements bancaires de taille importante. Ainsi, les transactions ont été réduites de 60% en Île-de-France sur l'ensemble de l'année et aucune opération significative de plus de 100 millions d'euros n'a pu intervenir à partir de l'automne. Faute de référence, les expertises patrimoniales n'ont pu être assises sur les négociations réelles. Fondées sur des modélisations à partir des taux d'actualisation et des valeurs locatives, elles font ressortir un recul de 11,5% de la valeur de notre patrimoine, comparable à celui du marché. L'impact de cette révision est à l'origine de notre perte, de 393 millions d'euros, alors que le résultat opérationnel 2008 a progressé jusqu'à 152,3 millions d'euros, un niveau jamais atteint par SFL.

Comment se présente l'année 2009 ?

L'an dernier, SFL a bénéficié de la très bonne tenue du niveau des loyers et d'un taux d'occupation record, de 98,3%. En 2009, elle subira, en termes de taux de remplissage et de rendements locatifs, le ralentissement de l'économie qui fragilise ses locataires. Aussi avons-nous adopté une démarche lucide

et pragmatique en renégociant certains loyers à la baisse, en contrepartie d'une prolongation des baux. Livrable au premier trimestre 2009, l'immeuble rue de Grenelle sera vraisemblablement loué par lots et non à un seul occupant comme prévu initialement.

Le mot-clé de notre stratégie est "sécurisation". Cette sécurisation des loyers et des risques protège nos atouts : qualité du patrimoine, concentration de nos actifs dans le Quartier Central des Affaires parisiennes, qualité des locataires. Sans oublier notre situation financière, qui est restée saine : l'exercice 2008 s'est terminé sur un ratio d'endettement sur valeur d'actifs d'environ 30%, ce qui reste très raisonnable.

Après deux ans de stabilité du patrimoine, reprendrez-vous votre programme de rotation des actifs ?

SFL est une foncière éligible au statut fiscal SIIC qui exonère les plus-values de cession. Il est bien dans la logique du régime SIIC de procéder à des cessions d'immeubles mais, en 2007 et 2008, notre actionnaire majoritaire, le groupe immobilier espagnol Colonial, nous avait demandé de suspendre nos opérations. Depuis le changement de direction et d'administration de Colonial, intervenu durant l'été 2008, nous pouvons à nouveau procéder à des arbitrages, mais nous restons à la fois sélectifs et actifs. Tout arbitrage doit être effectué à un prix raisonnable. Fin 2008, nous avons ainsi procédé à une acquisition et à une cession, de tailles modestes. Pour 2009, nous programmons l'arbitrage de plusieurs actifs matures, plutôt de petites tailles. Dans le même temps, nous préparons les revenus futurs avec les restructurations en cours des immeubles Louvre des Entreprises et des Antiquaires, Saint-Honoré et de la galerie des Champs-Élysées.

Votre actionnariat vous paraît-il stabilisé ?

Depuis quatre ans, Colonial est notre actionnaire majoritaire. En 2008, il a traversé de graves difficultés financières qui ont mené, durant l'été, à un changement complet de ses équipes de direction et d'administration, et à l'adoption d'un plan pour sa restructuration. À cette occasion, l'actionnariat de SFL a été élargi à trois grandes banques et à un investisseur institutionnel. Cette diminution, à 53,4%, de la position de Colonial dans le capital est une bonne chose pour SFL car elle pérennise son statut fiscal SIIC. SFL maintiendra l'autonomie de gestion et de financement qui lui a permis de conserver ses atouts fondamentaux, dans l'intérêt de l'ensemble de ses actionnaires.

Le Comité de direction



2



3



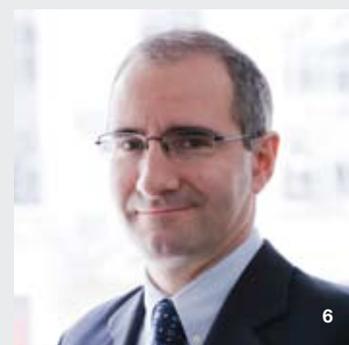
4



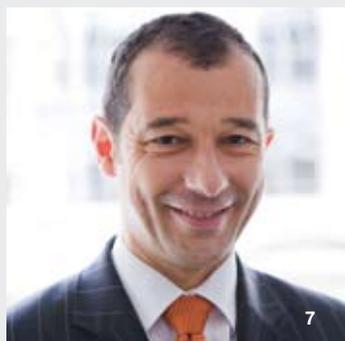
1



5



6



7

- 1_ YVES MANSION**
Président-Directeur Général
- 2_ NICOLAS REYNAUD**
Directeur Général Délégué,
Directeur Financier
- 3_ FRANÇOIS SEBILLOTTE**
Secrétaire Général
- 4_ FRANCK DATTÉE**
Directeur Technique
- 5_ JEAN-LUC POTIER**
Directeur du Développement
- 6_ OLIVIER ROCHEFORT**
Directeur de l'Asset
Management
- 7_ MARC STRAVOPODIS**
Directeur Commercial

La gouvernance

Le Conseil d'administration de SFL a été modifié trois fois en 2008, en février, en mai puis en juillet, au rythme des modifications au sein des instances de son actionnaire majoritaire Colonial. Luis Manuel PORTILLO MUÑOZ, qui a démissionné, le 5 février 2008, de son mandat de Président du Conseil d'administration et du Comité exécutif et stratégique de SFL, a été remplacé dans ces deux fonctions par Mariano MIGUEL VELASCO, qui en a lui-même démissionné le 23 juillet 2008. À cette dernière date, le Conseil a coopté MM. Juan José BRUGERA CLAVERO, Pere VIÑOLAS SERRA et Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA en remplacement de trois administrateurs démissionnaires. Il a aussi décidé de réunir, comme jusqu'en 2006, les fonctions de Président et de Directeur Général, et de les confier à nouveau à M. Yves MANSION.

Conseil d'administration

YVES MANSION, Président-Directeur Général
JEAN ARVIS, Administrateur
JUAN JOSE BRUGERA CLAVERO⁽¹⁾, Administrateur
JACQUES CALVET, Administrateur
YVES DEFLINE, Président d'honneur et Administrateur
JEAN-JACQUES DUCHAMP, Administrateur
CARLOS FERNANDEZ-LERGA GARRALDA⁽²⁾, Administrateur
MANUEL FERNANDO MENENDEZ LOPEZ, Administrateur
PEDRO RUIZ LABOURDETTE, Administrateur
JOSE MARIA SAGARDOY LLOIS, Administrateur
PERE VIÑOLAS SERRA⁽³⁾, Administrateur
TONY WYAND, Président d'honneur et Administrateur
JULIAN ZAMORA SAIZ, Administrateur
FRANCISCO JOSE ZAMORANO GOMEZ, Administrateur
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg SARL, représenté par JOSE CAIRETA RIERA, Administrateur

Participent également au Conseil

Représentants du Comité d'entreprise :

THIERRY BUHOT, Représentant du Comité d'entreprise
AKILA BOUREBOUHAT, Représentant du Comité d'entreprise (depuis le 30 mars 2009)

Membre du Comité de direction :

NICOLAS REYNAUD⁽⁴⁾, Directeur Général Délégué, Secrétaire du Conseil

Le Conseil d'administration de SFL comporte quinze membres, dont huit sont élus à la demande de l'actionnaire majoritaire Colonial ; deux (M. Jean-Jacques Duchamp, de Prédica, et REIG Capital Group) sont élus à la demande d'actionnaires minoritaires significatifs ; quatre (Yves Defline, Tony Wyand, Jean Arvis et Jacques Calvet) sont des administrateurs indépendants. Le dernier membre est le Président-Directeur Général, Yves Mansion.

(1) En remplacement de Josep Manuel BASANEZ VILLALUENGA.

(2) En remplacement de Antonio LOPEZ CORRAL.

(3) En remplacement de Mariano MIGUEL VELASCO.

(4) Nicolas REYNAUD a été nommé Directeur Général Délégué à compter du 24 octobre 2008 en remplacement de M. Philippe DEPOUX qui a quitté ses fonctions ce même jour d'octobre.

Comité des comptes

Président
CARLOS FERNANDEZ-LERGA GARRALDA (depuis le 23 juillet 2008)
 Membres
JEAN ARVIS
JACQUES CALVET
YVES DEFLINE
JEAN-JACQUES DUCHAMP

Rôle

- Formuler un avis sur la désignation ou le renouvellement des commissaires aux comptes.
- Examiner les projets de comptes soumis au Conseil.
- Examiner la cohérence des mécanismes mis en place pour le contrôle interne des procédures, des risques et du respect de l'éthique.
- Examiner le programme de travail des auditeurs externes et internes.
- À chaque arrêté des comptes, auditionner à huis clos les commissaires aux comptes.

Comité de rémunérations et de sélection

Président
JUAN JOSE BRUGERA CLAVERO (depuis le 23 juillet 2008)
 Membres
JEAN ARVIS
YVES MANSION (sauf pour les décisions le concernant)
TONY WYAND

Rôle

- Proposer au Conseil la rémunération des mandataires sociaux, les jetons de présence, les plans de souscription ou d'achat d'actions et autres systèmes d'intéressement.
- Faire des propositions au Conseil pour la nomination des administrateurs, la succession des mandataires sociaux et du Directeur Général, notamment en cas de vacance imprévisible ou de modification du nombre de sièges disponibles.



Comité exécutif et stratégique

Président

JUAN JOSE BRUGERA CLAVERO (depuis le 23 juillet 2008)

Membres

JEAN-JACQUES DUCHAMP

YVES MANSION

PEDRO RUIZ LABOURDETTE

PERE VIÑOLAS SERRA (depuis le 17 février 2009)

FRANCISCO JOSE ZAMORANO GOMEZ

Rôle

- Apporter son concours au Conseil et à la Direction Générale dans la définition de la stratégie de SFL pour favoriser le développement de ses activités dans son intérêt et celui de tous ses actionnaires.
- Assurer une interface entre le Conseil et la Direction Générale en matière stratégique, et leur permettre de remplir au mieux leurs missions respectives pour les actes les plus importants de la vie de SFL.
- Examiner les plans et prévisions de la Société pour analyser ses perspectives à moyen et long termes.
- Étudier les projets d'opérations nécessitant une autorisation préalable du Conseil.
- Autoriser la Direction Générale préalablement à toute acquisition, cession, ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros⁽¹⁾.
- Rendre compte au Conseil de l'accomplissement de sa mission.

(1) Avant le 17 février 2009, le plafond était fixé à 50 millions d'euros.

Comité des administrateurs indépendants

Membres

JEAN ARVIS

JACQUES CALVET

YVES DEFLINE

TONY WYAND

Rôle

Examiner les relations entre SFL et l'actionnaire de contrôle susceptibles d'avoir un impact significatif sur les flux financiers, les actifs, les comptes ou le cours de l'action SFL et formuler toutes recommandations au Conseil.

Le Comité des administrateurs indépendants a été créé en février 2008 après que le Conseil d'administration avait décidé, le 5 février 2008, d'ouvrir une data room au bénéfice de Investment Corporation of Dubai (ICD). Après l'abandon de son projet d'acquisition par ICD et compte tenu du projet de Colonial d'une cession partielle de sa position dans SFL, le Comité a eu pour mission de donner son avis au Conseil d'administration sur toute opération susceptible d'intervenir dans le cadre de la réorganisation du capital de SFL.

LE TRAVAIL DES ADMINISTRATEURS

En 2008, le Conseil d'administration s'est réuni 9 fois, le Comité des administrateurs indépendants

et le Comité des comptes 2 fois chacun et, enfin, le Comité de rémunérations et de sélection 3 fois.

UNE CHARTE DÉONTOLOGIQUE POUR LES ADMINISTRATEURS

Outre le rappel des droits et obligations statutaires, la charte de l'administrateur précise les devoirs des administrateurs en matière d'actions détenues à titre personnel, de conflits d'intérêts potentiels, de cumul de mandats, d'assiduité au Conseil et de confidentialité.

Ainsi, chaque administrateur ou censeur, en nom ou représentant permanent d'une personne morale, doit détenir directement au moins 25 actions de SFL inscrites au nominatif. Il doit informer, par courrier, le Président du Conseil d'administration

de toute opération de souscription, d'achat ou de vente effectuée sur le titre de SFL. Il doit informer le Président de ses mandats et fonctions exercés dans toute société (et préciser leur nom) durant l'exercice et faire part de toute modification en la matière.

Il doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social, faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts, être présent aux assemblées générales et considérer les informations reçues du Conseil comme strictement confidentielles.

Les performances 2008

En 2008, les comptes intègrent une nouvelle progression des loyers, du bénéfice opérationnel et du cash flow courant à des niveaux historiquement élevés. Cependant, les experts ont révisé à la baisse leur évaluation des actifs de SFL. Du fait de ces dépréciations, le résultat net s'inscrit en perte. Le patrimoine hors droits perd 11,5% de sa valeur, à 3477 millions d'euros.

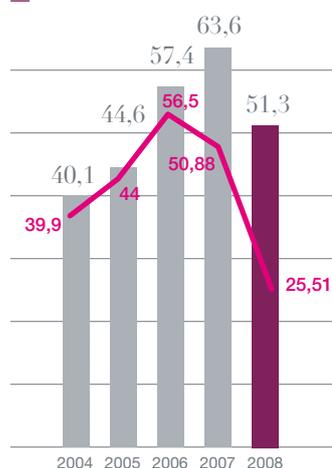
_2008 a été une année paradoxale pour les comptes de SFL. Ils incluent le meilleur résultat courant de son histoire, de 152,3 millions d'euros, et la plus forte dépréciation de sa valeur patrimoniale, en repli de 11% à 3477 millions d'euros hors droits. D'où une perte nette, en normes IFRS, de 393 millions d'euros. Les revenus locatifs ont crû de 6,5% tandis que le taux d'occupation s'inscrivait à 98,3% au 31 décembre.

En tenant compte de l'immeuble du 103, rue de Grenelle, livrable au premier trimestre 2009, ce taux d'occupation revient au niveau encore très élevé de 93,5%.

_Plus de 40000 m² de bureaux et 2000 m² de commerces ont été recommercialisés. Le 62, rue Beaubourg a été loué ainsi que plus de la moitié des surfaces vacantes de l'immeuble du Louvre. Les quatre grandes opérations de restructuration lourde d'immeubles se sont poursuivies. Les travaux ont démarré au 247, rue Saint-Honoré et dans la galerie des Champs-Élysées. La rénovation des 17000 m² du 103, rue de Grenelle s'est achevée au cours du premier trimestre 2009. Enfin, la maturité juridique des contrats a été maintenue à plus de cinq ans grâce à l'allongement de la durée ferme des baux lors des renégociations.

Actif net réévalué par action

(en euros)



+6,4%
TCAC
(Taux de Croissance Annuel Composé)

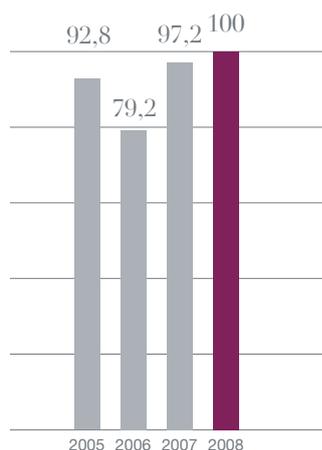
— Cours de l'action en euros, en fin d'année.

_ L'actif net réévalué droits inclus a reculé de 19,3% en 2008, du fait de l'impact sur les capitaux propres de la perte liée à la dépréciation des immeubles. L'augmentation de la dette a également pesé sur l'ANR, même si le ratio "dette nette sur valeur des actifs" reste convenable à 31,5%. Le cours de Bourse fait ressortir une décote de 50% par rapport à l'ANR.

_ Détenant l'un des plus beaux portefeuilles immobiliers dans le Quartier Central des Affaires de Paris, SFL a su créer de la valeur pour ses actionnaires. Cet enrichissement est le fruit d'une politique de sélection des immeubles à fort potentiel de valorisation locative puis d'une expertise reconnue dans la restructuration de grands ensembles de bureaux.

Cash flow courant

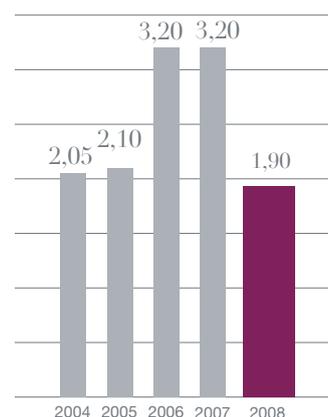
part du groupe (en millions d'euros)



_ Le cash flow courant part du groupe s'est amélioré de 2,8% en 2008 pour atteindre un des plus hauts niveaux historiques. Cette progression dans un marché que la crise financière a bloqué à partir de l'automne s'explique par celle de 6,5% des revenus locatifs. Outre l'impact positif de l'indexation des loyers et le haut niveau d'occupation des immeubles, elle reflète la qualité des immeubles et des services offerts par SFL.

Dividende net par action

(en euros)



_ Malgré le déficit net consolidé part du groupe de 393 millions d'euros, dû aux dépréciations des valeurs d'expertise du patrimoine, SFL a protégé la solidité de sa structure financière. Le Conseil d'administration a donc proposé le versement d'un dividende.



La valeur des immeubles

3 672 M€

actif net immobilier,
part du groupe droits inclus

430 000 m²

surface totale

Les chiffres de la dette

1 159 M€

dette nette⁽³⁾

2,6 années

maturité moyenne

4,4 %

coût de la dette⁽³⁾

31,5 %

loan to value⁽⁴⁾

Les loyers

181,5 M€

revenus locatifs

93,5 %

taux d'occupation
(après prise en compte de l'immeuble
Grenelle, livré au premier trimestre 2009)

559 €/m²/an

loyer moyen des bureaux

Des revenus locatifs pérennisés

5,15 ans

maturité juridique des baux⁽¹⁾

3,5 ans

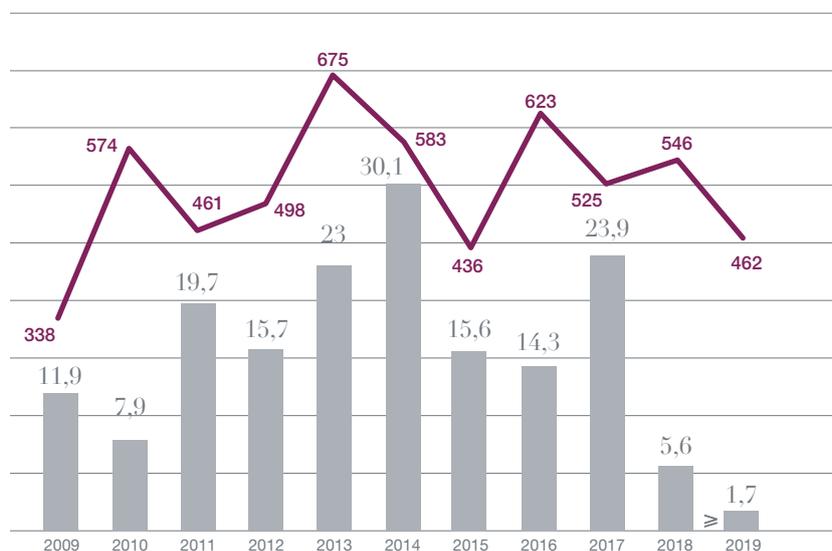
maturité des baux⁽²⁾

(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 31/12/2008, jusqu'à la date de fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 31/12/2008, jusqu'à la prochaine sortie potentielle.

(3) Au 31/12/08, net de trésorerie et hors comptes courants et intérêts courus.

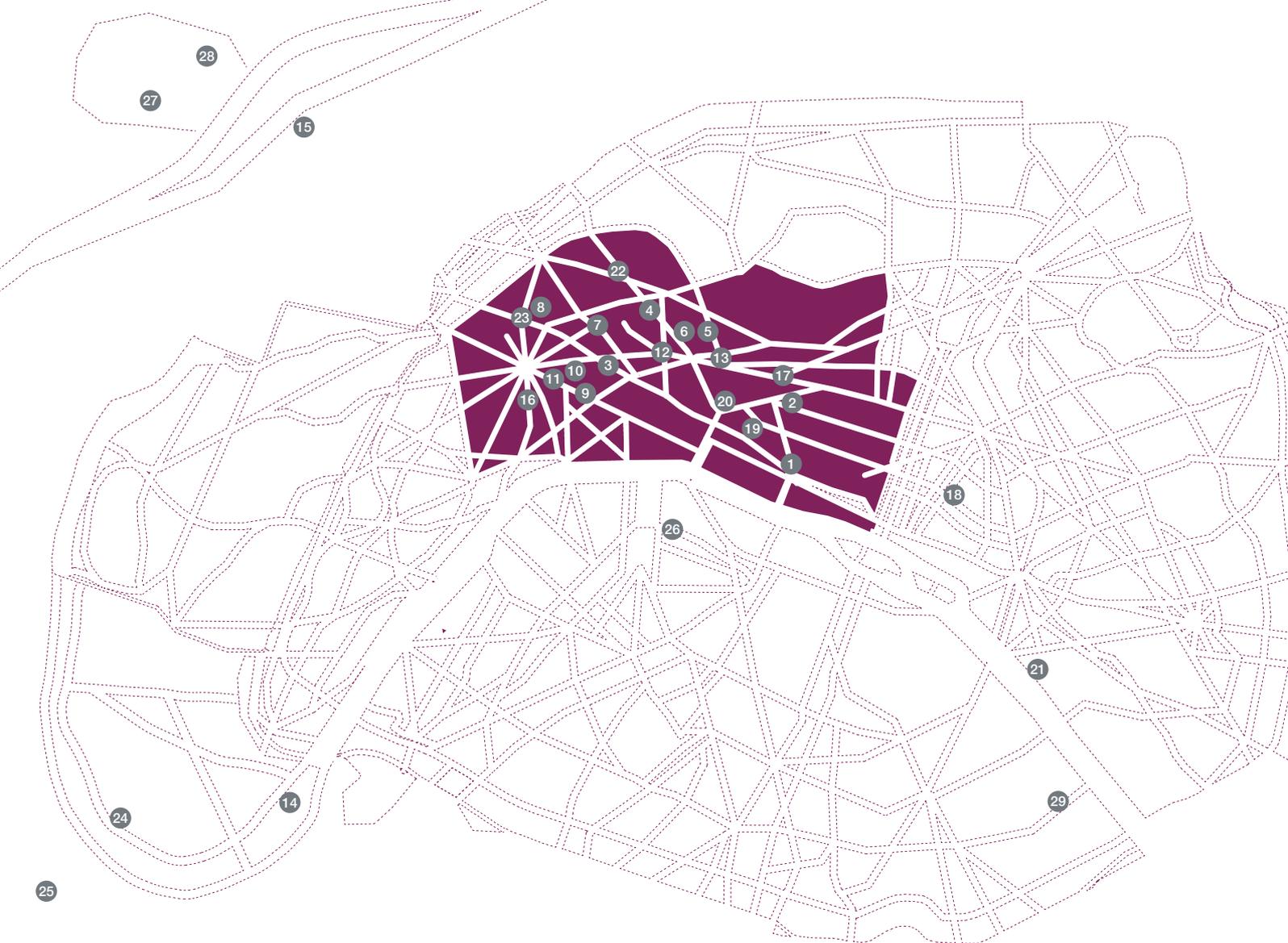
(4) Dette nette sur valeur des actifs.



■ Renouvellement des baux en M€ calculé sur la base locative du 31/12/08
— Loyers annuels moyens (en €/m² des baux arrivés à échéance)

SFL, acteur de référence du marché de l'immobilier tertiaire parisien

Avec un patrimoine exceptionnel de près de 3,7 milliards d'euros droits inclus centré sur le Quartier Central des Affaires – QCA – de Paris, SFL constitue le vecteur privilégié d'accès au marché immobilier des bureaux et commerces haut de gamme de la capitale.



72%

Quartier Central des Affaires ou QCA

Marché comprenant une partie des 1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements, il réunit le "Triangle d'or" et la "Cité financière" de Paris.

17%

"Croissant d'or" et la Défense

Marché situé à l'ouest de Paris, de l'autre côté du périphérique, incluant la Défense. Il comprend les communes d'Issy-les-Moulineaux, Sèvres, Boulogne-Billancourt, Neuilly-sur-Seine, Suresnes, Nanterre, Puteaux, Courbevoie, Neuilly, Levallois, Saint-Cloud et Clichy.

6%

Gare de Lyon

Marché situé autour de la Gare de Lyon et dans la zone allant vers Bercy.

5%

Autres

Il s'agit notamment de l'ensemble "Télégraphe", au 103, rue de Grenelle dans le 7^e arrondissement.

1 Louvre des Entreprises -
Louvre des Antiquaires

2 Îlot Richelieu

3 Washington Plaza

4 Avenue Velasquez

5 Boulevard Haussmann

6 Haussmann

Saint-Augustin

7 Rue Alfred-de-Vigny

8 Prony-Wagram

9 82-88, galerie des

Champs-Élysées

10 90, Av. des Champs-Élysées

11 92, Av. des Champs-Élysées

12 Cézanne Saint-Honoré

13 Édouard-VII

14 Le Vaisseau

Issy-les-Moulineaux

15 Avenue Charles-de-Gaulle

Neuilly-sur-Seine

16 Avenue d'Iéna

17 Rue de Hanovre

18 Rue Beaubourg

19 Rue Saint-Honoré

20 Boulevard des Capucines

21 Rives de Seine

22 Rue de Prony

23 Avenue de Wagram

24 Quai Le Gallo

Boulogne-Billancourt

25 Pavillon Henri-IV

Saint-Germain-en-Laye

26 103, rue de Grenelle

27 Tour Coface

la Défense

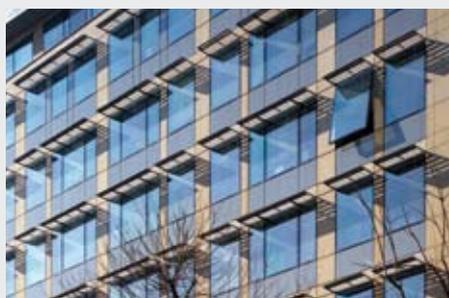
28 Tour Les Miroirs

la Défense

29 T8



SFL, acteur de référence du marché de l'immobilier tertiaire parisien



LOUVRE DES ENTREPRISES LOUVRE DES ANTIQUAIRES

—
2, place du Palais-Royal
75001 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 1995
SURFACE TOTALE : 47 801 M²
BUREAUX : 28 219 M²
COMMERCES : 7 090 M²
AUTRES (ARCHIVES, RÉSERVES...) : 3 929 M²
PARTIES COMMUNES : 8 563 M²
PLACES DE PARKING : 234

Principaux clients

Banque de France, Louvre des Antiquaires

Le bâtiment a été achevé en 1852 et sa façade fut réalisée conformément au projet élaboré pour toute la rue de Rivoli par les architectes Percier et Fontaine, sur les instructions de Napoléon III. En 1855, pendant que la France inaugure la première Exposition universelle de Paris, deux employés de commerce, Alfred Chauchard et Auguste Hériot, aidés des capitaux des frères Péreire, fondent les Grands Magasins du Louvre, premier exemple de ce type de commerce à Paris. Le bâtiment abrite alors l'hôtel du Louvre, et les grands magasins lui servent de galerie marchande. Un siècle plus tard, de grandes sociétés commencent à y abriter leurs bureaux. Il devient un emplacement privilégié pour les grandes sociétés nationales et internationales. En 1975, la Caisse des retraites des employés des postes et télécommunications britanniques se rend acquéreur du bâtiment devenu vacant et entreprend la réalisation d'un centre d'affaires moderne avec, au pied, le Louvre des Antiquaires, le plus important centre spécialisé au monde, au cœur d'un quartier à vocation artistique et culturelle. Dès 1978, l'immeuble devient le haut lieu des affaires à Paris. SFL l'acquiert en 1995. En 2007-2008, le Louvre des Entreprises fait l'objet d'une rénovation partielle sur 13 000 m². À la fin de 2008, 10 000 m² avaient retrouvé un locataire.

131, AVENUE DE WAGRAM

—
131, avenue de Wagram
75017 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 1999
SURFACE TOTALE : 9 186 M²
BUREAUX : 7 100 M²
AUTRES (ARCHIVES, RIE, PCI...) : 2 086 M²
PLACES DE PARKING : 124

Client

TV5 Monde

À mi-distance du parc Monceau et de la place de l'Étoile, l'immeuble fait l'angle avec la rue de Prony. Totalement restructuré en 2004-2005, il se compose de 9 niveaux de bureaux, élevés sur 4 sous-sols. Après le départ du précédent locataire, Sony, la rénovation intérieure a été totalement refaite pour accueillir le siège de la chaîne télévisuelle : 2 000 m² de salles de réunion, auditorium, réserves, restaurant complètent 7 000 m² de bureaux... Le bail de longue durée, jusqu'à 2018, participe à la pérennisation des résultats futurs de SFL.

ÉDOUARD-VII

—
16 à 30, boulevard des Capucines,
2 à 18, rue Caumartin
75009 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 1999
SURFACE TOTALE : 54 119 M²
BUREAUX : 28 112 M²
COMMERCES : 7 331 M²
HABITATIONS : 4 509 M²
SALLES DE SPECTACLE : 8 019 M²
RÉSIDENCE HÔTELIÈRE : 3 125 M²
AUTRES (ATELIERS, RÉSERVES) : 3 023 M²
PLACES DE PARKING : 509

Principaux clients

L'Olympia, Allen & Overy, Ashurst

L'ensemble Édouard-VII occupe un hectare et demi, à la limite des 8^e et 9^e arrondissements. Entre le palais Garnier et la Madeleine, Édouard-VII se trouve au sein du quartier de Paris à la plus forte concentration d'entreprises, dont près de la moitié des compagnies japonaises et les trois quarts des groupes américains de la capitale, ainsi qu'une multitude de sociétés de services et de conseil françaises ou étrangères. Boutiques, grands magasins, cinémas, théâtres et restaurants font de cette zone, desservie par les réseaux Météor et RER, l'une des plus vivantes de Paris. Cet ensemble immobilier de style haussmannien, dont la restructuration n'a conservé que les façades d'origine, est entièrement occupé. Outre les bureaux, il abrite commerces, habitations ou résidence hôtelière et, surtout, les salles mythiques du théâtre Édouard-VII et de l'Olympia.



AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES

—
90, avenue des Champs-Élysées
75008 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2000
PARTICIPATION À 50 % EN PARTENARIAT
AVEC IDF INVESTISSEMENTS SA
SURFACE TOTALE : 6 036 M²
BUREAUX : 6 036 M²

Principaux clients

Ateac, National Bank of Kuwait

SFL a acquis 50 % de cet immeuble de bureaux "contemporain", l'un des mieux placés des Champs-Élysées, en partenariat avec Île-de-France Investissements SA, du groupe Latsis. L'ensemble comporte plusieurs plateaux de bureaux au-dessus de la galerie des Champs.

92, avenue des Champs-Élysées

Immeuble de rendement, bientôt en développement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2000
SURFACE TOTALE : 7 641 M²
BUREAUX : 4 209 M²
COMMERCES : 3 396 M²
PARTIES COMMUNES : 36 M²

Principal client

Morgan

Comme son voisin du numéro 90, il s'agit là d'un des immeubles les mieux situés des Champs-Élysées, côté soleil, à l'angle de la rue de Berri. Cette ancienne résidence de Thomas Jefferson durant son séjour à Paris, de 1785 à 1789, est occupée par des commerces au rez-de-chaussée et des bureaux dans les étages. Une étude technique et architecturale est en cours de réalisation en prévision de la restructuration globale qui interviendra en septembre 2009. La direction en a été confiée à l'architecte Vincent Cortes.



WASHINGTON PLAZA

—
38 à 44, rue Washington,
29 et 31, rue de Berry,
43 et 45, rue d'Artois,
75008 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2000
PARTICIPATION 66 % SFL ET 34 % PRÉDICA
SURFACE TOTALE : 47 097 M²
BUREAUX : 39 811 M²
COMMERCES : 460 M²
DIVERS (ARCHIVES, RIE...) : 4 513 M²
PARTIES COMMUNES : 2 313 M²
PLACES DE PARKING : 662

Principaux clients

Poweo, Norton Rose

Situé à proximité immédiate des Champs-Élysées, le Washington Plaza figure au premier rang des immeubles de bureaux parisiens, avec une surface totale commerciale de plus de 40 000 m² et plus de 660 places de parking. Son emprise foncière atteint 8 000 m². Entièrement restructuré en 1993, l'immeuble offre un ensemble de prestations et de services correspondant aux exigences du marché locatif parisien. Cette "first adress" accueille notamment le siège du fournisseur d'électricité Poweo, la Caisse centrale de réescompte... Son hall d'entrée et une partie des surfaces communes devraient être rénovés à l'automne 2009.



QUAI LE GALLO

—
46, quai Le Gallo
92100 Boulogne-Billancourt

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2000
SURFACE TOTALE : 33 806 M²
BUREAUX : 31 003 M²
RIE ET LOCAUX ANNEXES : 1 275 M²
PARTIES COMMUNES : 1 528 M²
PLACES DE PARKING : 425

Principal client

Thomson Multimédia

Entre les ponts de Sèvres et de Saint-Cloud, le 46, quai Le Gallo se trouve à proximité immédiate du site urbain de l'Ouest parisien en cours de développement sur l'île Seguin et des 50 hectares de terrains Renault. Construit en 1923, il fut, à l'origine, occupé par Le Matériel Téléphonique (LMT), concepteur en 1937 du plus puissant émetteur de l'époque qui sera installé au sommet de la tour Eiffel. En 1997, Thomson Multimédia implante son siège social sur ce pôle d'excellence des télécoms et des médias. À l'origine industriel, le 46, quai Le Gallo est alors transformé en un espace de travail moderne performant et cohérent, ouvert à la lumière par ses vastes baies vitrées. Sur ce terrain de plus d'un hectare et demi, les espaces aménagés par Philippe Stark se composent d'un bâtiment principal de six étages, d'un campus de plusieurs salles polyvalentes, d'un restaurant, d'un "silo" de parkings et d'une antenne médicale.

SFL, acteur de référence du marché de l'immobilier tertiaire parisien



AVENUE D'IÉNA

96, avenue d'Iéna,
3, rue de Presbourg,
83-85 bis, avenue Marceau
75016 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2001 (25%)

ET 2007 (100%)

SURFACE TOTALE : 8 858 M²

BUREAUX : 7 296 M²

DIVERS (ARCHIVES, RÉSERVES...) : 1 202 M²

PARTIES COMMUNES : 360 M²

PLACES DE PARKING : 262

Principal client

Compagnie générale de santé

Sur la place de l'Étoile, cet immeuble de cinq étages avait été acquis par SFL à hauteur de 25% en 2001, en association avec le fonds de pension américain TIAA-CREF. En 2007, SFL a dénoué son partenariat pour se porter acquéreur de la totalité du bâtiment. Doté d'une cour intérieure et de terrasses offrant une vue exceptionnelle sur l'Arc de triomphe, cet immeuble possède trois façades sur l'Étoile. Son potentiel de valorisation est élevé.



CÉZANNE SAINT-HONORÉ

1 à 6, rue Paul-Cézanne,
27, rue de Courcelles,
168, rue du Faubourg-Saint-Honoré
75008 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2001 (50%)

ET 2007 (100%)

SURFACE TOTALE : 29 021 M²

BUREAUX : 24 411 M²

COMMERCES : 1 849 M²

DIVERS (ARCHIVES, RÉSERVES...) : 1 257 M²

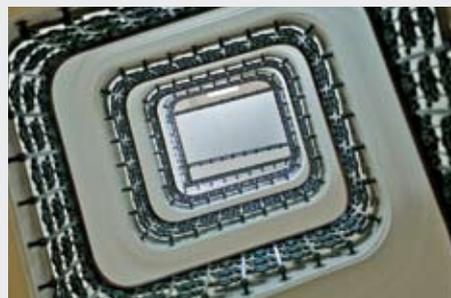
PARTIES COMMUNES : 1 504 M²

PLACES DE PARKING : 125

Principaux clients

Freshfields, Bruckhaus Deringer,
Citigroup, CCR, 3I, TCR, Charterhouse,
Proudreed, Athema

Cet ensemble immobilier exceptionnel à usage de bureaux et commerces est constitué de deux bâtiments autonomes en vis-à-vis situés de part et d'autre d'une voie privative de 100 mètres de long sur 15 mètres de large, aménagée en parking privé. La rue Paul-Cézanne relie la rue de Courcelles et la rue du Faubourg-Saint-Honoré. La construction des années 30 caractérisée par l'absence de murs porteurs permet la présence de larges plateaux fonctionnels. Acquis en partenariat avec Prédica en 2001, l'immeuble a été complètement restauré avant d'être inauguré en mars 2005. Le Cézanne Saint-Honoré a été récompensé à deux reprises, par le prix du SIMI 2004 de l'Immeuble de l'année dans la catégorie Immeuble rénové et, un an plus tard, par le grand prix européen "ULI Excellence Awards 2005". Une partie importante de l'immeuble est occupée par un cabinet d'avocats international. Début 2007, SFL est devenu propriétaire de la totalité de cet immeuble en rachetant sa participation à Prédica.



HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN

104 au 110, boulevard Haussmann
75008 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2002 ET 2004

PARTICIPATION À 50% EN PARTENARIAT

AVEC IDF INVESTISSEMENTS SA

SURFACE TOTALE : 13 434 M²

BUREAUX : 11 683 M²

COMMERCES : 791 M²

DIVERS (ARCHIVES, RÉSERVES...) : 960 M²

PLACES DE PARKING : 102

Principal client

GIE La Mondiale Groupe

Déployé sur 82 mètres de façade en pierre de taille, Haussmann Saint-Augustin résulte de la fusion de quatre immeubles initialement séparés. Après deux ans de travaux, l'immeuble de sept étages a été livré en juillet 2007 à un locataire unique. La restructuration complète a respecté le charme et l'esprit haussmannien : un hall spacieux éclairé par une verrière monumentale, des matériaux naturels et nobles qui insufflent chaleur et esthétisme architectural, parties communes en plein air tels balcons ou terrasses, et cours intérieures privées... Deux niveaux de sous-sols offrant une centaine de places de parking ont été creusés à l'occasion des travaux. Nominé au MIPIM Awards 2008, Haussmann Saint-Augustin propose une qualité de prestation reflétant son niveau de gamme supérieure avec des services 24h/24 pour des conditions de travail optimales : une banque d'accueil générée par un service d'hôtes, une cafétéria pour les instants de détente et de convivialité, des espaces polyvalents à usage de salles de réunion ou de bibliothèques, une salle polyvalente de 145 places, des espaces détente répartis sur les différents étages...



RIVES DE SEINE

68-74, quai de la Rapée,
75012 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2004
SURFACE TOTALE : 22 670 M²
BUREAUX : 19 362 M²
DIVERS (ARCHIVES, RIE...) : 3 118 M²
PARTIES COMMUNES : 190 M²
PLACES DE PARKING : 366

Client

Natixis

À proximité immédiate de la gare de Lyon, l'immeuble Rives de Seine jouit d'un accès privilégié par les quais de Seine. Érigé en 1974, cet édifice de seize étages bénéficie d'un vaste hall dominant la Seine. Achevée en 2001, la réhabilitation lourde a conféré une image forte et visible au bâtiment, devenu l'emblème du renouveau du quartier des affaires dans l'Est parisien.

Lors de la renégociation des loyers en mai 2008 avec le locataire, le bail a été prolongé pour durer neuf ans, ce qui pérennise l'investissement.



TOUR COFACE

12, cours Michelet
92800 Puteaux-La Défense

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2004
SURFACE TOTALE : 28 418 M²
BUREAUX : 26 716 M²
DIVERS (ARCHIVES, RIE...) : 1 702 M²
PLACES DE PARKING : 235

Client

Coface

Dans le quartier Michelet de la Défense, à proximité du Cnit, ce bâtiment de neuf étages construit en 1986 jouit d'aménagements spécifiques : l'accès à plus de deux centaines de stationnements privatifs regroupés sur 4 niveaux de sous-sol. La tour porte le nom de son locataire. Le bail long terme sécurise cet investissement dans le premier quartier d'affaires d'Europe.



ÎLOT RICHELIEU

81-83, rue de Richelieu,
2-8, rue Ménars,
16-18, rue de Gramont,
1-5, rue Gréty
75002 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2004
SURFACE TOTALE : 38 207 M²
BUREAUX : 24 392 M²
DIVERS (ARCHIVES, RESERVES, RIE...) : 5 095 M²
PARTIES COMMUNES : 8 720 M²
PLACES DE PARKING : 94

Principal client

Crédit Lyonnais

Composé de trois bâtiments, l'Îlot Richelieu se situe au cœur de la Cité financière de Paris, à deux pas du palais Brongniart. Il a déjà fait l'objet d'une rénovation partielle dans les années 90. La totalité de sa surface est occupée par une grande banque française, dont le bail sur longue durée génère un cash flow récurrent depuis son acquisition.

SFL, acteur de référence du marché de l'immobilier tertiaire parisien



TOUR LES MIROIRS C

18, avenue d'Alsace
92400 Courbevoie-La Défense

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2005
SURFACE TOTALE : 19 874 M²
BUREAUX : 19 432 M²
RIE : 442 M²
PLACES DE PARKING : 220

Client

Atos Origin

Érigée en 1981, cette tour, dénommée Les Miroirs, fait partie d'un ensemble phare du quartier de la Défense. Elle est classée immeuble de grande hauteur W1 (97 m de haut). La tour offre, de ses étages supérieurs, une vue spectaculaire à 360° sur la Défense. Emblématique des constructions dites de "troisième génération" à la Défense, mieux adaptées à leurs utilisateurs, cet immeuble s'articule autour d'un jardin et bénéficie d'un accès direct au parking depuis le boulevard circulaire. Cet ensemble immobilier est entièrement loué, en bail longue durée, à Atos Origin, locataire de premier rang.



ALFRED-DE-VIGNY

5, rue Alfred-de-Vigny
75008 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2005
SURFACE TOTALE : 3 845 M²
BUREAUX : 2 639 M²
DIVERS (ARCHIVES, RIE...) : 124 M²
PARTIES COMMUNES : 1 082 M²
PLACES DE PARKING : 12

Client

Artois audit

Situé dans le Quartier Central des Affaires à proximité du parc Monceau, au sein d'un quartier déjà investi par nombre d'entreprises de 1^{er} plan, cet immeuble de bureaux entièrement refait à neuf sous la direction de l'architecte Vincent Cortes a été livré au début de l'année 2007. Sa façade moderne lui donne d'emblée une grande force de caractère, augurant parfaitement de ses performances. Outre la mise aux normes techniques de sécurité et d'accessibilité aux handicapés, la reconstruction du bâtiment a permis d'améliorer le confort de l'utilisateur en minimisant l'impact sur l'environnement. Le profil de qualité environnementale obtenu est particulièrement remarquable puisque cet immeuble présente un niveau de performance supérieur aux exigences réglementaires. Son jardin intérieur et sa terrasse au 7^e étage avec vue panoramique sur le parc Monceau et la capitale lui apportent un charme et un raffinement indéniables.



103, GRENELLE

103, rue de Grenelle
75007 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2006
SURFACE TOTALE : 18 403 M²
BUREAUX : 16 749 M²
COMMERCES : 131 M²
DIVERS (ARCHIVES, RIE, RÉSERVES) : 1 523 M²
PLACES DE PARKING : 100

En 2006, SFL a acquis l'immeuble "Télégraphe", ancien siège historique de La Poste, des télégraphes et des télécommunications. Idéalement localisé au cœur du quartier administratif de la Rive gauche, dans le secteur des ministères, à deux pas de l'hôtel Matignon, il donne sur les jardins du ministère de l'Agriculture. Le complexe est dominé par la tour qui, au XIX^e siècle, abritait le premier réseau de "télégraphe Chappe". Lancés en juin 2007, les travaux de reconstruction lourde ont été achevés au premier trimestre 2009. Entreprise sous la direction de l'architecte Philippe Chiambaretta, cette vaste opération de rénovation a reçu en 2007 la certification HQE (Haute Qualité Environnementale), la première jamais obtenue pour un immeuble ancien, en pierre de taille du XIX^e siècle. Cet ensemble développe près de 18 000 m² de bureaux locatifs de première catégorie. Les discussions avec un ou plusieurs locataires étaient en cours au début de 2009.



RUE SAINT-HONORÉ

247-251, rue Saint-Honoré
75001 Paris

Immeuble en développement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2006
SURFACE TOTALE : 22 024 M²
HÔTEL (PRÉVISION) : 14 960 M²
COMMERCES (PRÉVISION) : 1 309 M²

Client

Mandarin Oriental Hotel Group

À deux pas de la place Vendôme, dans le 1^{er} arrondissement, cet immeuble de bureaux et commerces avait fait l'objet de deux importantes campagnes de construction, l'une dans les années 1930 par l'architecte Charles Letrosne, l'autre dans les années 1950 par les architectes Marcel Réby et François Robic. Historiquement, le bâtiment était affecté aux bureaux des compagnies d'assurances puis, dans les années 1970-1980, aux services du ministère de la Justice, à l'exception du rez-de-chaussée, dédié aux boutiques de mode et de luxe.

Désormais destiné à l'hôtellerie, l'immeuble sera restructuré sous la conduite de l'architecte Jean-Michel Wilmotte, avec les designers Patrick Jouin et Sybille de Marjorie. Les travaux seront réalisés par Groupement Lainé Delau et GTM Bâtiment, du groupe Vinci.

D'une capacité de 142 chambres, le septième palace parisien sera le seul à être certifié HQE. Il ouvrira ses portes au printemps 2011.

Pour le groupe Mandarin Oriental, ce sera la première implantation parisienne, au travers d'un bail long terme.



PRONY-WAGRAM

108 à 112, avenue de Wagram
et 66 à 72, rue de Prony
75017 Paris

Immeuble en développement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2008
SURFACE TOTALE : 5 869 M²
BUREAUX : 4 159 M²
LOCAUX COMMERCIAUX : 893 M²
DIVERS (ANNEXES,
LOCAUX TECHNIQUES...) : 817 M²
PLACES DE PARKING : 26

L'ancien hôtel particulier du dernier tiers du XIX^e siècle a fait l'objet, au XX^e siècle, de plusieurs interventions et adaptations. À partir des années 1970, lors de son acquisition par l'État, l'immeuble a été relié directement au bureau de poste du 110, avenue de Wagram par le percement de nouvelles ouvertures et la mise en place de nouvelles distributions. SFL l'a acquis fin 2008 pour le réhabiliter en un immeuble homogène de grand standing répondant aux normes HQE. Sous la conduite du cabinet B&B Architectes, la restructuration sera assurée par Transimmeubles-Emerige, pour une date de livraison programmée début 2011.



PROJET T8

Avenue de France,
rue Neuve-Tolbiac
75013 Paris

Immeuble en projet

PROTOCOLE D'ACCORD : 2007
SURFACE SHON⁽¹⁾ : 36 800 M²

SFL a signé, fin 2007, avec la Semapa, le protocole portant sur l'acquisition, prévue pour le deuxième trimestre 2010, de droits à construire T8. Ces accords font suite à la désignation en juin 2007 de l'équipe SFL-Nexity-Ricciotti comme lauréate du concours organisé par la Semapa sur le site de Paris Rive gauche, à Paris 13^e.

Situé à l'intersection de la rue Tolbiac et de l'avenue de France, face à la bibliothèque François-Mitterrand, ce nouvel ensemble prendra place sur une dalle construite par la Semapa, au-dessus des voies de la gare d'Austerlitz. L'ensemble sera composé de bureaux, commerces et logements sur une surface de 36 800 m² Shon. Le groupe Nexity s'est vu confier un contrat de promotion immobilière par SFL, investisseur sur la totalité de l'opération. La livraison est prévue pour le deuxième trimestre 2012.

(1) Shon : La surface hors œuvre nette comprend la totalité des surfaces de plancher déduction faite de ce qui n'est pas aménageable.

1 - L'estimation du patrimoine de SFL est réalisée par les experts indépendants Jones Lang LaSalle, CBRE et ArisReal, au moins tous les six mois.

2 - Cézanne Saint-Honoré, Léna, 104-110, boulevard Haussmann, les immeubles acquis ou livrés au 31 décembre 2007 ont apporté 9 millions d'euros de loyers supplémentaires aux comptes 2008.

Le Quartier Central des Affaires à Paris, **marché de SFL**

Dans une conjoncture économique atone, l'immobilier du cœur de marché parisien est affecté par le recul de la demande. Les difficultés financières des entreprises les conduisent à l'attentisme et au report de leurs décisions de déménagement. Après avoir poursuivi leur hausse au premier semestre 2008, les loyers ont commencé à être ajustés en fin d'année. SFL s'adapte à cette nouvelle situation de marché et apparaît relativement protégée par son positionnement haut de gamme.

_Amorcé durant le dernier trimestre 2007, le repli des transactions s'est confirmé en Île-de-France au cours de l'année 2008. Les volumes locatifs traités ont diminué de 14 % à 2,4 millions de m². Les stocks immédiats ont en revanche augmenté, de l'ordre de 13 %, pour atteindre 2,7 millions de m². La moindre demande en provenance du secteur public ou parapublic, auparavant soutenue dans Paris hors QCA – Quartier Central des Affaires – a pesé sur le marché.

Le taux de vacance n'a cependant que peu augmenté : il a atteint 5,6 % à la fin de 2008, contre 4,9 % un an plus tôt. Quant aux loyers, ils ont poursuivi leur hausse, au rythme de 5 %, malgré un allongement des délais de commercialisation et un recours accru aux mesures d'accompagnement.

À Paris, le QCA et le Centre-Ouest accusent une situation plus tendue que l'ensemble de la région. Cela tient d'abord à la faiblesse de l'offre, de 366 650 m² seulement, soit 16 % des disponibilités de bureaux en Île-de-France ; ensuite au repli de la demande, notamment de la part des banques, assurances, cabinets juridiques et de conseil. Ces utilisateurs traditionnels des bureaux en QCA et en Centre-Ouest ont été les premiers acteurs économiques affectés

par le ralentissement économique. Les stocks immédiats ont donc augmenté, de 24 %, mais le taux de vacance reste faible, à 3,6 %. À 830 €/m²/an, le loyer Prime facial est ressorti en hausse de 10,7 % sur un an.

Dans le Centre-Ouest de Paris, le loyer moyen s'est établi à 412 €/m²/an, en progression de 5 %. Dans le QCA, le loyer moyen a atteint 529 €/m²/an, soit une avancée de 6 %.

UN MARCHÉ MOINS LIQUIDE

En provoquant la disparition des concours bancaires, la crise financière est à l'origine de l'arrêt brutal de l'investissement immobilier commercial en Île-de-France. Le marché immobilier est alors devenu moins

liquide pour les actifs à faible rendement et à grosse enveloppe financière. Dans le même temps, la raréfaction de transactions significatives a rendu plus ardue la fixation des nouveaux loyers.

VERS UNE POURSUITE DE LA CONTRACTION DES TRANSACTIONS EN 2009

La contraction des volumes de commercialisation devrait se poursuivre en 2009, tout comme la hausse des stocks de bureaux disponibles. Face à la prudence des

utilisateurs, les valeurs locatives devront être révisées à la baisse tandis que les mesures d'accompagnement à l'aménagement deviendront la norme.

Le probable gel des projets de construction en Île-de-France n'aura pas d'impact immédiat sur le marché où les capacités nettes d'absorption vont se restreindre.



_2008 a été, pour tout le territoire français, l'année du blocage du marché de l'investissement immobilier commercial. Les montants investis ont chuté de 49% jusqu'à 15,5 milliards d'euros. Les bureaux ont continué à recueillir la majeure part des montants investis (64% contre 66% en 2007). La part des commerces a fortement reculé (7% contre 14% un an plus tôt) tandis que celle des entrepôts s'effritait (à 6% contre 8%). En revanche, le poids des services a plus que doublé. Leur part a atteint 19% au 31 décembre 2008, contre 7% un an plus tôt.

En Île-de-France, la zone ouest de la région a recueilli 25% de l'investissement immobilier commercial, au détriment du Centre-Ouest et du Quartier Central des Affaires – QCA – de Paris. Les montants investis au cœur de Paris ont représenté 1,7 milliard d'euros, soit 21% du total en Île-de-France, contre 23% en 2007. Dans le QCA, les taux Prime se sont tendus de 125 à 150 points de base pour se situer à la fin de l'année dans une fourchette

comprise entre 5,50 et 5,75%. La hausse des primes de risques s'est poursuivie au début de 2009, notamment sur les immeubles présentant un risque locatif et de moindre qualité. Dans le même temps, la valeur des actifs continue à être révisée à la baisse.

Cette tendance baissière ne pourra être stoppée qu'avec le dégel du marché financier, dont le calendrier est incertain. C'est en effet l'arrêt de l'octroi de crédits qui a créé l'affaissement des investissements immobiliers.

LE MARCHÉ LOCATIF DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX EN EUROPE

Principaux marchés	Take-up			Taux de vacance			Loyer Prime			Loyer moyen CBD 08 & var/1 an (€/m ² /a)
	2008 (milliers m ²)	2007 (milliers m ²)	Var. (%)	Q4 08	Q4 07	Var. (%) sur 12 mois	Q4 08 (€/m ² /a)	Q4 07 (€/m ² /a)	Var. (%) sur 12 mois	
Central Paris	1 931	2 205	- 12,4 %	5,5 %	4,9 %	+ 13 %	830	825	+ 0,6 %	566 (+ 2 %)
Central London	851	1 220	- 30,2 %	7,2 %	4,8 %	+ 50 %	1 113	1 336	- 17 %	543 (+ 0 %)
Madrid	505	963	- 47,6 %	8,9 %	7,3 %	+ 22 %	492	480	+ 2,5 %	394 (+ 25 %)
Munich	786	834	- 5,8 %	8,4 %	8,6 %	- 2 %	408	372	+ 10 %	222 (+ 5 %)
Francfort	596	629	- 5,2 %	12,2 %	13,3 %	- 8 %	450	450	+ 0 %	239 (- 17 %)
Bruxelles	463	524	- 11,6 %	9,3 %	9,7 %	- 4 %	295	295	+ 0 %	198 (+ 3 %)
Berlin	468	500	- 6,4 %	7,7 %	8,2 %	- 6 %	264	264	+ 0 %	190 (+ 2 %)
TOTAL	5 600	6 875	- 18,5 %							

Source : AtisReal

Le métier de SFL

Réputée internationalement pour la qualité de son patrimoine et son expertise dans la mise aux normes des grands immeubles tertiaires, SFL a poursuivi en 2008 ses opérations de restructurations lourdes. 90 millions d'euros leur ont été consacrés. Dans le même temps, plus de 40000 m² de bureaux et 2000 m² de commerces ont été commercialisés, hissant le taux d'occupation à 98,3%.

«Trois grands domaines d'intervention définissent l'activité de SFL : la constitution et la rotation de son patrimoine immobilier, la restructuration d'immeubles et le service à ses clients. Dans un contexte de ralentissement immobilier, il est plus que jamais indispensable de soigner les fondations : la localisation, la qualité technique et la qualité relationnelle avec les clients.

Un portefeuille à rotation prudente

Le métier de SFL consiste à louer des locaux, de bureaux essentiellement, à des entreprises à partir d'un portefeuille de qualité dont il faut assurer la rotation. En 2008 comme en 2007, le portefeuille est resté relativement stable, du fait de l'envolée des prix et de la politique de prudence que s'est assignée SFL. De fait, le marché de l'investissement immobilier s'est trouvé bloqué à partir de l'été. Aucune transaction de plus de 100 millions d'euros n'est

intervenu dans les derniers mois de 2008 et la tendance s'est poursuivie au début de 2009.

En 2008, SFL a toutefois cédé le 19, boulevard Malesherbes pour 25,5 millions d'euros hors droits. Modeste, cette opération portait sur 2300 m² de bureaux et 650 m² d'habitation. Dans le même temps, SFL a acquis 5500 m² au 108-112, avenue de Wagram, pour un montant de 56,2 millions d'euros acte en main. L'étendue de son patrimoine est donc inchangée, avec 430000 m² de surfaces pour 28 immeubles.

Au final, SFL a été investisseur net à hauteur de 30,7 millions d'euros en 2008, contre 181 millions un an plus tôt.

Engagée à partir de la deuxième moitié de la décennie 1990 et maintenue depuis, la stratégie d'acquisitions dans le QCA de Paris rend le patrimoine de SFL moins sensible à la conjoncture économique. Son estimation est réalisée, au moins tous les six mois, par les experts indépendants Jones Lang LaSalle, CBRE et AtisReal.



430 000 m²

C'est la surface totale des 28 immeubles formant le patrimoine de SFL.

- 3%

Au 31 décembre 2008, les loyers faciaux des nouvelles locations ont légèrement reculé, qu'ils aient été fixés dans le cadre de nouveaux baux ou de renégociations de baux en cours.

85%*

Immeubles de rendement

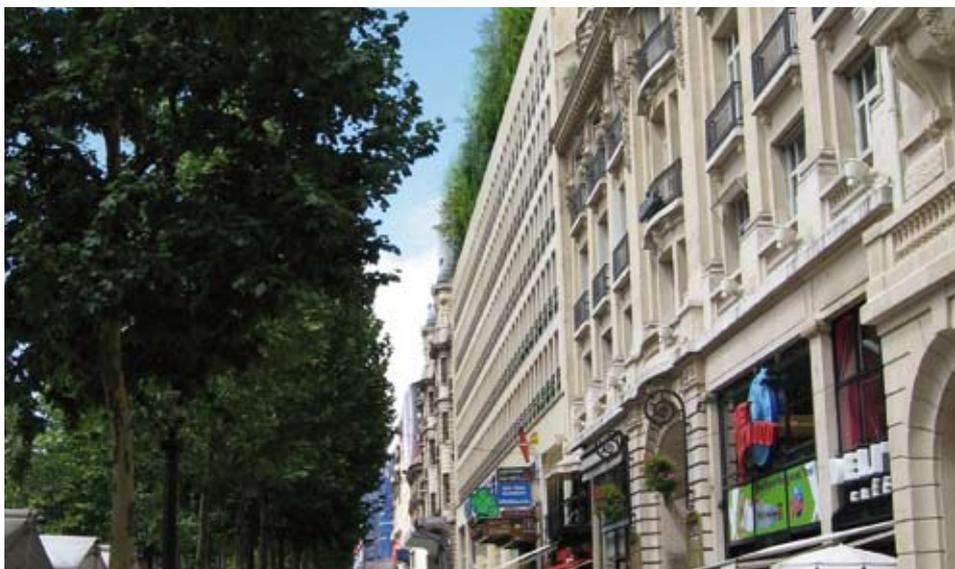
Il s'agit des immeubles en production. Loués pour une durée moyenne de 3,5 ans jusqu'à la prochaine sortie potentielle, ou de 5,10 ans jusqu'à la date de fin du bail, ils génèrent le cash flow et le résultat opérationnel de SFL. Au 31 décembre 2008, le loyer moyen des bureaux de SFL atteignait 559 €/m²/an. Ces immeubles étaient occupés à hauteur de 98,3% à fin 2008, un taux très élevé si on le compare à celui de la Défense, de 96,3%, du QCA, de 95,9%, et de l'Île-de-France, de 94,4%.

15%*

Immeubles en développement

92, avenue des Champs-Élysées, galerie des Champs-Élysées, 247-251, rue Saint-Honoré, 103, rue de Grenelle : tous ces immeubles étaient ou sont en cours de restructuration. Leur développement est le gage de pérennité des revenus futurs de SFL. La foncière est reconnue pour son optimisation des valeurs locatives au travers de prestations de haute qualité technique et environnementale et de respect des normes.

* Valeur hors droits au 31/12/08



Le métier de SFL

Un savoir-faire technique réputé

En 2008, SFL a poursuivi ou ouvert quatre grands chantiers de restructuration ou de rénovation lourde qui ont pallié le ralentissement de la rotation de son portefeuille. Ses professionnels sont réputés pour leur savoir-faire technique et la marque "Rénovation SFL" est considérée comme un argument de qualité.

Au 88 des Champs-Élysées, le projet de restructuration de la galerie des Champs-Élysées a pu se poursuivre après autorisation définitive de la CNEC. Au deuxième semestre 2010, l'ouverture du magasin H&M, à qui est loué l'immeuble dans sa livraison future, contribuera à l'image de la galerie des Champs-Élysées, avec l'organisation de défilés de mode, d'espaces relooking... La conception du passage a été confiée à l'architecte Jean Nouvel.

Les travaux de restructuration lourde au 103, rue de Grenelle ont

été achevés au cours du premier trimestre 2009.

La plus grande opération en cours concerne les 22 000 m² du 247-251, rue Saint-Honoré. Le palace Mandarin ouvrira en 2011.

En fin d'année débutera la rénovation du 92, Champs-Élysées, à l'angle de la rue de Berri. Elle portera sur les commerces en rez-de-chaussée. La livraison est prévue pour le premier semestre 2012. D'autre part, le Louvre des Entreprises a été rénové partiellement en 2008 pour un montant de 17,8 millions d'euros de travaux. Sur les 13 000 m² rénovés, 10 000 avaient trouvé preneur à la fin de l'année. Les 2 500 m² du 62, rue Beaubourg ont également été loués, au ministère de la Culture.

À partir de l'automne 2009 également, 11 000 m² seront rénovés au Washington Plaza. Les travaux porteront essentiellement sur la remise à niveau des locaux rendus vacants et sur le hall d'entrée.

TRAVAUX RÉALISÉS EN M€

	2008	2007	Var. (%)
Restructurations lourdes ⁽¹⁾	59,5	32,9	+ 80,8%
Autres travaux immobilisés ⁽²⁾	30,6	15,5	+ 97,5%
TOTAL	90,1	48,4	+ 86,1%

(1) Dont : 103, rue de Grenelle : 39,1 M€; 247, rue Saint-Honoré : 17,2 M€; 92, Champs-Élysées : 1,8 M€; galerie des Champs-Élysées : 1,4 M€

(2) Dont : Louvre des Entreprises-Louvre des Antiquaires : 17,8 M€



RESTRUCTURATIONS EN COURS EN 2008

Immeuble	Activité	Surface utile en rénovation	Loyers attendus (M€)	Livraison
103, rue de Grenelle	Bureaux	17 630 m ²	11,3	T1 2009
Galerie des Champs-Élysées	Commerces	6 239 m ²	9,2	S2 2010
247-251, rue Saint-Honoré	Hôtel/Commerces	16 203 m ²	10,5 à 12,7	S2 2010
92, avenue des Champs-Élysées	Bureaux/Commerces	7 313 m ²	8,8	S2 2011

Quant à l'acquisition en VEFA du 108-112, avenue de Wagram, la livraison est prévue en mars 2011.

Le service aux clients, fondement de la rentabilité

Une foncière exerce un métier de services de proximité. Au-delà de la partie technique de l'immobilier, la relation du fournisseur avec le client est primordiale. La gestion des relations contractuelles est un métier : un client satisfait est un client qui reste.

Dans le contexte de ralentissement immobilier, il est plus que jamais indispensable de soigner la qualité relationnelle avec les locataires. Certains d'entre eux ont ressenti les premiers impacts de la crise économique dès le printemps 2008. Les nouveaux baux conclus en 2008 présentent un effritement de 3% des loyers. Ainsi, les

bureaux nouvellement commercialisés ou recommercialisés l'ont été au prix de 572 €/m²/an, et les commerces au prix de 538 €/m²/an.

Cependant, SFL a réussi à accroître le niveau global de ses loyers, en hausse de 6,5% sur l'année, à 181,5 millions d'euros. Les acquisitions de 50% de l'immeuble Paul-Cézanne et de l'immeuble Léna, survenues en 2007, ainsi que la livraison du 104-110, boulevard Haussmann ont compensé les manques à gagner provoqués par la rénovation partielle du Louvre des Entreprises.

Dans un souci de limitation des risques, SFL recherche moins que par le passé des locataires uniques pour ses bâtiments. Ainsi, les locaux vacants de l'immeuble Louvre Entreprises, rénové en 2008, ont été répartis entre plusieurs sociétés : GIE Cartes bancaires, Musée du Louvre... De même, le 103, rue de Grenelle, immeuble conçu pour être divisible, est proposé depuis son ouverture, en mars 2009, à plusieurs prospects.

Le métier de SFL

L'élaboration de nouvelles normes

Après l'ILC – Indice des Loyers Commerciaux –, bientôt un ILAT – Indice des Loyers des Activités Tertiaires. La volatilité de l'ICC, ou Indice du Coût de la Construction, sur lequel sont fondées les évolutions des loyers, est peu supportable pour les propriétaires immobiliers comme pour les locataires.

Aussi SFL participe-t-elle, avec l'ensemble de la profession, à la promotion d'un nouvel indice de référence pour les loyers de bureaux, moins volatil et plus facilement gérable, à l'image de l'ILC. L'Indice des Loyers Commerciaux a été conçu en partenariat par les professions des bailleurs, de l'ASPIM, de la FSIF et de l'ADI insatisfaites de l'indice Insee du Coût de la Construction.

La profession des foncières réfléchit donc à la conception d'un indice spécifique. Il serait composé pour 50% de l'IPC – Indice des Prix de la Consommation (hors tabac et loyer) –, pour 25% de l'indice du Coût de la Construction et pour 25% du PIB en valeur.

L'utilisation de cet indice s'effectuerait dans un cadre contractuel qui maintiendrait la liberté de négociation des baux. Ainsi, la politique de location de SFL, qui est d'anticiper les valeurs de marché plutôt que de s'aligner avec retard, se poursuit dans un cadre élargi. Avec ses locataires, elle définit des mesures d'accompagnement, telles la participation aux travaux d'aménagement ou la diminution de ses charges locatives.

PRINCIPALES LOCATIONS EN 2008

Immeuble	Usage	Surface (m²)	Client
Rives de Seine	Bureaux	22 030	NATIXIS
62, rue Beaubourg	Bureaux	2 922	MINISTÈRE DE LA CULTURE
LDE-LDA	Bureaux	2 731	GIE CARTES BANCAIRES
LDE-LDA	Bureaux	2 669	PROPARGO
LDE-LDA	Bureaux	1 854	MUSÉE DU LOUVRE
Édouard-VII	Bureaux	1 747	SERVCORP
96, avenue d'Iéna	Bureaux	1 174	W FINANCE
Édouard-VII	Bureaux	1 094	LYONNAISE DES EAUX
38-44, rue Washington	Bureaux	962	POWEO

La responsabilité sociale et environnementale

Pour SFL, la responsabilité sociale et environnementale est une donnée clé de sa rentabilité future. Il s'agit d'anticiper les normes, techniques ou réglementaires, et de les intégrer dans la gestion des opérations de restructuration et d'asset management.

Dans son métier de gestion d'actifs, SFL est à la convergence de deux tendances fortes : d'une part, une élévation constante des exigences et des normes sociales et environnementales auxquelles doivent satisfaire les grands immeubles de bureaux, d'autre part la montée des exigences des locataires. Les directives de Bruxelles ont élargi la responsabilité du propriétaire d'immeubles, notamment en termes de protection de l'environnement, d'hygiène, de sécurité et de respect du code du travail par les sous-traitants. Par ailleurs, les employeurs ont considérablement amélioré les conditions de travail de leurs salariés. Encore rare au début de la décennie, la climatisation, par exemple, est devenue un élément standard de confort dans les bureaux.

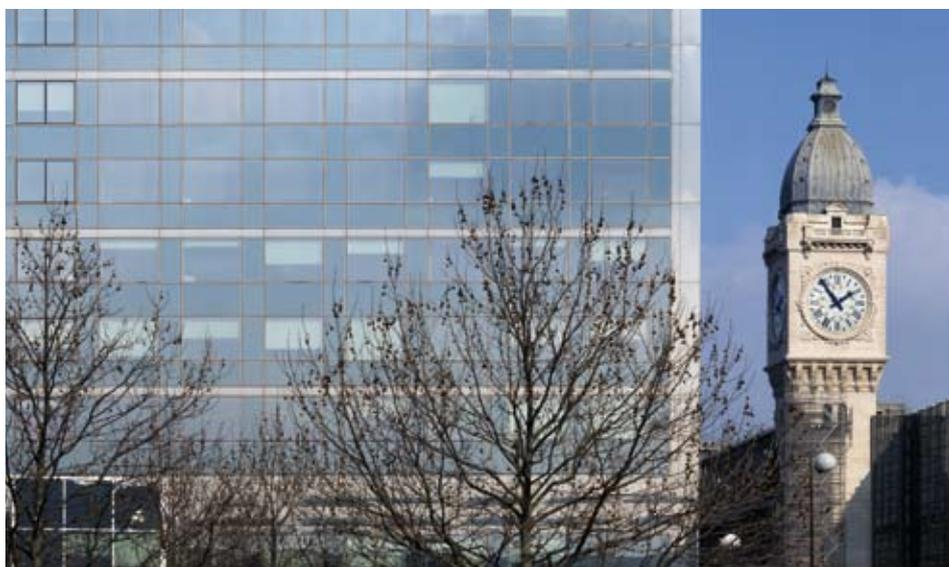
Une anticipation des normes environnementales

Cette montée des exigences pénalise les immeubles dits "secondaires". En effet, la norme dite HQE – Haute Qualité Environnementale – est devenue le standard minimum pour les entreprises, alors

même qu'elle ne s'applique qu'à un faible nombre d'immeubles tertiaires. Par ailleurs, la réglementation issue du Grenelle de l'environnement concernera, à partir de 2012, essentiellement l'habitation mais tous les immeubles tertiaires rénovés de plus de 1 000 m² y seront également assujettis.

En pointe dans l'application des critères HQE sur ses chantiers de redéfinition et de restructuration de ses grands immeubles tertiaires, SFL n'est pas prise au dépourvu par cette évolution à la fois réglementaire et sociale. Spécialisée dans la programmation et la conception d'immeubles de bureaux haut de gamme, elle comprend les exigences de ses locataires. Au-delà de la "first adress" et du hall d'entrée prestigieux, ces derniers exigent des niveaux élevés en termes de sécurité, de prestations techniques et de maîtrise de l'impact environnemental.

L'exemple du futur palace Mandarin au 247-251, rue Saint-Honoré est emblématique de la démarche de SFL. L'ancien couvent des Capucins, créé en 1576, a hébergé les habitants les plus divers : hippodrome, cirque, bazar, assureurs... jusqu'au ministère de la Justice qui a quitté les lieux en juillet 2005. Les travaux de struc-



La responsabilité sociale et environnementale

turation, qui sont menés par Lainé Delau et GTM Bâtiment, passeront par une destruction partielle avant un regroupement des immeubles autour d'un jardin intérieur, en place des trois petites cours actuelles. L'objectif est d'offrir le premier palace de France à être certifié HQE.

Pour ce projet pilote, le chantier lui-même a été conçu pour avoir un "faible impact environnemental". Ainsi, la base-vie des 450 personnes intervenant sur le projet a été réalisée avec des bungalows "verts", plus chers à l'achat mais offrant une économie proche de 66% sur la consommation d'énergie. Dans cette opération, SFL apportera l'expertise acquise dans sa participation, depuis 2007, aux travaux d'élaboration des normes Haute Qualité Environnementale en France pour les hôtels.

Les normes HQE, un outil de management

C'est à partir de 2003 que SFL a considéré les normes HQE comme un outil de management. Elle s'est alors dotée d'une charte "procédures environnementales de sécurité". Ce document a été plusieurs fois actualisé dans son ensemble ou sur des points spécifiques : sécurité des ascenseurs, prévention de la légionellose, intégration de la nouvelle codification du code du travail...

La charte distingue les sujets relatifs à la santé et à la pollution de ceux liés à la sécurité (surveillance des bâtiments, contrôle des installations techniques et systèmes anti-incendie). 14 cibles ont été définies pour obtenir la norme HQE, auxquelles s'ajoutent des sous-cibles. Elles concernent : l'harmonie des relations, les procédés et produits utilisés, le chantier, l'énergie, l'eau, les déchets d'activité, l'entretien et la maintenance, le confort hygrométrique, acoustique, visuel, olfactif, les conditions sanitaires et la qualité de l'air et de l'eau.

Les procédures d'application définissent les mesures à prendre et les responsabilités des intervenants. Leur mise en œuvre s'effectue à partir d'objectifs quantifiables ; elle est vérifiée par des documents de reporting, étudiés une fois par an par la commission d'environnement de SFL. Ainsi, dans les procédures de suivi de chantier, elle impose un suivi des procédures et les fait valider par des auditeurs HQE. Cette certification des programmes suppose qu'aient été mis en place, en amont, des outils de gestion qui aident les maîtres d'ouvrage dans leurs réalisations.

À la recherche des économies de coûts

Tant pour SFL que pour ses locataires futurs, l'intégration des normes HQE dans les restructurations d'immeubles n'entraîne pas de surcoûts mais, bien au contraire, des économies. Le chantier de rénovation du 103, rue de Grenelle, premier immeuble en pierre de taille rénové à obtenir en France la certification HQE, habituellement obtenue par les immeubles neufs, est édifiant. Il s'agissait de restructurer un ensemble immobilier à caractère historique pour en faire un ensemble de bâtiments de quatre à six étages, abritant 20000 m² de bureaux fonctionnels et répondant aux normes HQE. Le pari a été tenu en dix-huit mois, au prix de 95000 heures de main-d'œuvre, de 335 tonnes d'acier et de 3600 m² de béton.

À chaque étape du chantier ont été définies des économies, de matériel comme d'utilisation future. Dans un premier cas, les maîtres d'œuvre ont ainsi réfléchi à la mise en place de faux plafonds. La solution traditionnelle passe par le recours au staff ou au plâtre "BA 13", au prix cependant d'une acoustique très défailante ; la réflexion menée a abouti au choix d'un métal en argent blanc filant pour les faux plafonds, à la fois plus esthétique, moins cher et d'excellente acoustique. Deuxième innovation, la gestion de l'eau. Pour permettre l'économie future de milliers de mètres cubes à ses locataires, SFL a demandé que soient intégrés des cellules infrarouges de déclenchement d'ouverture des robinets et des limiteurs de pression pour le débit de l'eau.

Cette exigence dans le suivi de l'impact environnemental des immeubles concerne l'ensemble des restructurations menées par SFL et pas seulement les grandes opérations. Ainsi, elle a profité de la rénovation de 10000 mètres menée au sein du Louvre des Entreprises en 2008 pour installer tant des capteurs de présence pour l'allumage et l'extinction automatique des lumières que des capteurs d'intensité de luminosité dans les bureaux.

Une démarche programmatique menée en amont

Avant toute rénovation, les services techniques de SFL se concertent étroitement avec les services commerciaux et l'asset management. Il s'agit d'intégrer dans le programme de rénovation les exigences des clients, la rentabilité future de l'exploitation et les normes environnementales. De plus, SFL s'assure toujours d'une



flexibilité totale dans l'organisation de l'espace, divisible en lots de 500 m² en moyenne.

Un programme de description et d'organisation des travaux est établi. Première phase du projet, cette programmation définit les réalisations attendues, les contraintes d'urbanisme et réglementaires, en matière de construction, d'intégration des nouvelles technologies ou des nouveaux matériaux. Commence ensuite la conception des projets avec les architectes et les bureaux d'études qui assumeront la responsabilité du suivi des travaux.

Les missions confiées aux maîtrises d'œuvre sont précédées de "chek-lists" par lesquelles sont vérifiées les qualifications et la qualité des sous-traitants intervenant sur le chantier. La charte

"Environnement sécurité" est alors adaptée au chantier, avec les intervenants ; il s'agit d'implanter un système de suivi et de traçabilité des opérations, indispensable pour la maintenance et le suivi technique des opérations mais aussi pour l'obtention de la norme HQE. À tous les stades du chantier, systématiquement, SFL demandera à des organismes spécialisés la certification des opérations. La recherche de la certification HQE offre des avantages en termes de démarche qualité et de contrôle des délais et des coûts durant le chantier. Et elle constitue, bien évidemment, un avantage compétitif de première importance. Tant la galerie des Champs-Élysées que l'immeuble Prony-Wagram seront livrés à leurs utilisateurs après rénovation et adaptation aux normes HQE.

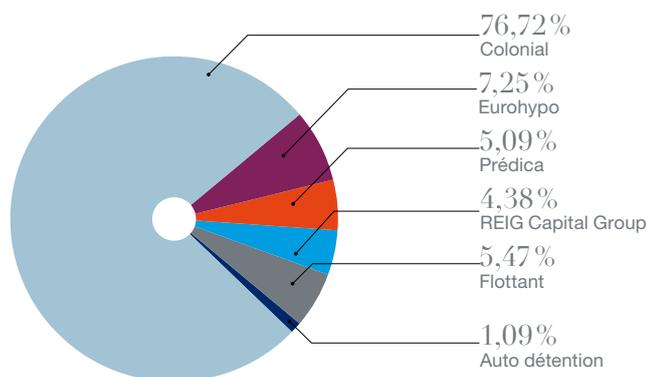
DÉPENSES LIÉES À L'ENVIRONNEMENT

	Engagements HT en M€	dont part du groupe en M€
DIAGNOSTICS (I)	187 387	177 771
TRAVAUX (II)		
Désamiantage	1 953 590	1 953 590
Travaux sur équipements de production froid et traitement de l'air	428 082	428 082
Remplacement des canalisations plomb par cuivre	0	0
Travaux d'inaccessibilité au plomb dans les revêtements	503 195	503 195
Renforcement de l'isolation thermique et acoustique des locaux (doublage, renforcement des vitrages)	1 133 774	1 133 774
Modernisation des installations de climatisation et de chauffage permettant de diminuer la consommation d'énergie	2 793 980	2 793 980
Les dépenses liées à l'amélioration et mise en conformité de la sécurité (sprinklers, extincteurs, télésurveillance, alarmes...)	589 441	589 441
TOTAL (I) + (II)	7 589 449	7 579 833

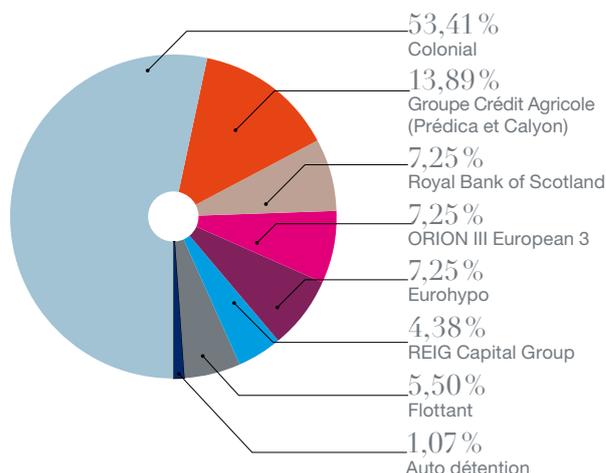
SFL et la Bourse

En septembre 2008, l'actionnaire de contrôle Colonial a déclaré vouloir diminuer sa participation dans le capital de SFL. En janvier 2009, il a alors ramené sa part à moins de 60 %, contre 84 % auparavant. Ce désengagement partiel permet à SFL de continuer à bénéficier du régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées.

Actionnariat au 31 décembre 2008



Actionnariat au 31 janvier 2009



Actionnaire de contrôle de SFL avec 84,6% du capital au 1^{er} janvier 2008, le groupe immobilier espagnol Colonial a décidé de vendre sa participation. Dans un premier temps, en avril, il a lancé un processus de vente de l'intégralité de ses actions. Ce processus n'ayant pas abouti et Colonial étant confronté à des difficultés financières, il est revenu sur ses intentions. En septembre, Colonial a conclu un accord de restructuration financière avec ses quatre plus grandes banques – Goldman Sachs, Eurohypo, Calyon et Royal Bank of Scotland – et d'autres créanciers. Dans ce contexte, Colonial a mis en vente 33 % de sa participation et a déclaré

vouloir maintenir son contrôle majoritaire sur SFL. Le 21 janvier 2009, les banques créancières de Colonial ont annoncé avoir exercé les options d'achat que cette dernière leur avait consenties sur SFL. Calyon, du groupe Crédit Agricole, a obtenu 8,8 % du capital, Eurohypo et Royal Bank of Scotland 7,25 % chacune et The Goldman Sachs Group 7,26 %. Le 23 janvier 2009, ce dernier a vendu sa position au fonds d'investissement immobilier ORION III European 3.

La participation de Colonial étant ramenée à moins de 60 %, SFL peut continuer à bénéficier du statut fiscal des SIIC.

Marché de cotation

Marché
Euronext Paris
Code ISIN
0000033409
Reuters
FLYP.PA
Bloomberg
FLY.FP

Relations avec les actionnaires

Informations financières et Relations investisseurs
Nicolas Reynaud – Directeur Général Délégué
Tél. : 01 42 97 27 00
Agenda 2009
18 février : Présentation des résultats annuels 2008
15 juin : Assemblée générale mixte

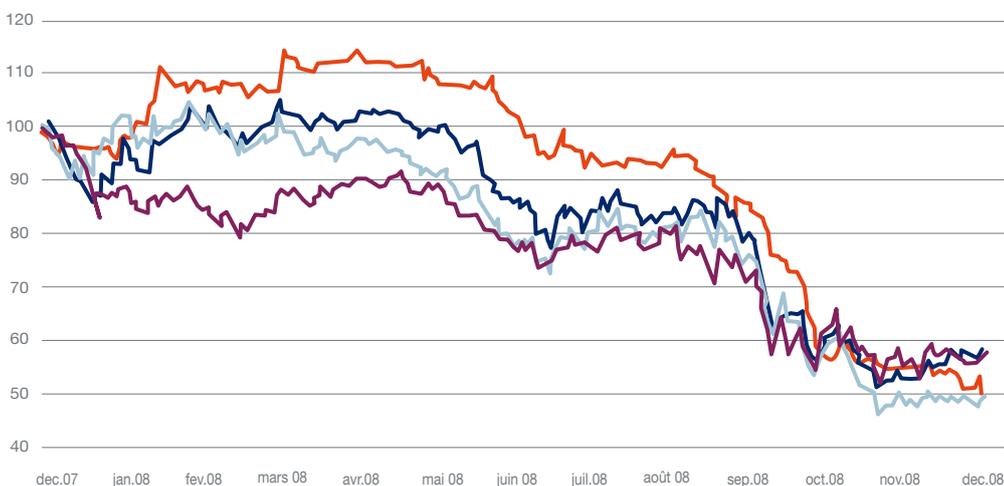


Cours de Bourse

En 2008, le cours de SFL a suivi, comme celui des autres foncières cotées à Paris, l'évolution de l'indice SIIC : un rebond jusqu'au début du mois de mai, suivi d'un premier repli puis d'une stabilisation durant l'été, avant une baisse brutale. Dans cette tendance baissière, la décote sur l'actif net réévalué s'est creusée jusqu'à

atteindre 50 %, malgré la protection offerte par le régime SIIC et la rentabilité du portefeuille de SFL.

Le titre a clôturé l'année à 25,51 euros. Le cours le plus haut a été atteint le 25 avril, à 59,49 euros. Le cours le plus bas a été atteint le 21 novembre, à 25,47 euros. Le nombre moyen de titres échangés par séance de cotation se situe à 2 214 (transactions hors marché non comprises).



SIIC : -42 %
CAC 40 : -43 %
SFL : -50 %
EPRA Europe : -51 %

■ Cours SFL
■ CAC 40
■ Indice SIIC
■ EPRA Europe

Base 100 : au 31/12/07
Données jusqu'au 31/12/08

Sources : Euronext, Epra.

RÉGIME SIIC 4 : UN RÉGIME FISCAL FAVORABLE AUX ACTIONNAIRES DE SFL

Dans le cadre du régime "SIIC" (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées), la détention de l'actionnaire majoritaire d'une SIIC (ou de plusieurs actionnaires agissant de concert) est limitée à 60 % du capital. Un délai de deux ans, à compter du 1^{er} janvier 2007, avait été accordé pour que les SIIC

concernées se mettent en conformité avec cette mesure. La part détenue par Colonial dans le capital de SFL a été ramenée à 53,4 %.

Par ailleurs, depuis le 1^{er} juillet 2007, il est prévu un prélèvement de 20 % sur le montant des dividendes versés par les SIIC aux actionnaires détenant au moins 10 % de leur capital et

n'étant pas imposés, au titre du dividende reçu, à un taux d'au moins un tiers du taux français. Cette mesure aurait pu s'appliquer à SFL à raison des dividendes versés à Colonial si ce dernier n'est pas imposé en Espagne. C'est pourquoi, il a été prévu que, dans cette situation, Colonial rembourserait à SFL le prélèvement en

question. Les statuts de SFL ont été modifiés en conséquence en 2008. Tout actionnaire susceptible de provoquer un prélèvement aurait à en rembourser le coût à la société. Mais les SIIC comme SFL bénéficient d'un avantage compétitif puisque la taxe sur leurs plus-values est inférieure à celle du régime général.

Cash flow, endettement et ANR

En 2008, la contribution des immeubles à l'EBITDA s'est accrue de plus de 4 %, tandis que la dette brute augmentait de 10 %. Rentabilité des opérations et strict contrôle de la dette font partie des principaux atouts de SFL. Par souci de transparence vis-à-vis des actionnaires, SFL communique sur la contribution de chaque immeuble au cash flow consolidé, sur l'endettement détaillé et sur le calcul de l'actif net réévalué.

I - Contribution aux résultats des opérations

CONTRIBUTION DES IMMEUBLES A L'EBITDA (en milliers d'euros)

Ilots	Contribution 2008	2008 (K€)	2007 (K€)	Commentaires
BEAUBOURG 62	0,6%	989	521	
CHAMPS ELYSEES 90	0,5%	847	882	
LDE LDA	6,8%	11 630	20 107	
CAPUCINES	1,3%	2 260	2 116	
EDOUARD VII	14,5%	24 831	23 471	
HANOVRE	0,9%	1 621	1 601	
HAUSSMANN 63	0,9%	1 514	1 436	
LES MIROIRS	5,7%	9 720	8 754	
LE VAISSEAU	1,0%	1 713	1 634	
MICHELET - COFACE	7,7%	13 147	12 591	
NEUILLY	1,3%	2 197	2 787	
PAVILLON HENRI IV	0,3%	480	429	
PRONY 11	0,9%	1 529	1 355	
PRONY-WAGRAM	2,5%	4 353	2 924	
QUAI LE GALLO	4,5%	7 656	7 347	
RICHELIEU	8,9%	15 161	14 270	
RIVES DE SEINE	8,1%	13 886	13 105	
VIGNY	0,7%	1 276	534	
VELASQUEZ	0,4%	711	374	
WASHINGTON-PLAZA	15,9%	27 143	25 619	
Total périmètre constant :	83,4%	142 664	141 856	
CEZANNE ST-HONORE	10,2%	17 425	13 376	Acquisition 50% 03/2007
IENA	3,0%	5 135	1 120	Acquisition 75% 10/2007
HAUSSMANN 104-110	2,4%	4 159	1 176	Mise en exploitation 08/2007
Total Acquisitions & Mises en production :	15,6%	26 719	15 672	
CHAMPS ELYSEES 82-88	1,5%	2 573	2 521	Restructuration 2004-2010
CHAMPS ELYSEES 92	0,7%	1 281	3 339	Restructuration 2005-2011
103 GRENELLE	-0,1%	-103	-556	Acquisition 07/2006 puis restructuration
247 ST-HONORE	-0,2%	-367	-622	Acquisition 07/2006 puis restructuration
Total Restructurations :	2,0%	3 384	4 681	
KLEBER 46	0,0%	0	867	Cession 10/2007
MALESHERBES 19	0,1%	243	586	Cession 11/2008
ROME-VIENNE	0,0%	-5	-14	Cession 2005/2006
AUTRES ACTIFS	-1,2%	-2 041	-3	2008 : litige Vauban.
Total Cessions :	-1,1%	-1 803	1 436	
TOTAL IMMEUBLES	100%	170 964	163 646	
CORPORATE		-17 142	-15 831	
TOTAL EBITDA		153 822	147 815	

II - Informations sur l'endettement

En 2008 aucune nouvelle ligne de crédit n'a été mise en place.

ÉTAT DE LA DETTE ET SES COUVERTURES (en millions d'euros)

Nature	Société	Montant utilisé	Montant non utilisé	Échéance	Taux	Couvertures et commentaires
EMPRUNT HSBC/CALYON						
(Pour quote-part de SFL de 50%)	PARCHAMPS	8 726	0	29-déc-09	Euribor 3M + 0,9 %	Swap de 9,2 millions d'euros à 3,85 % jusqu'au 29 décembre 2009
	PARHAUS	9 599	0	29-déc-09	Euribor 3M + 0,9 %	Swap de 10,12 millions d'euros à 3,85 % jusqu'au 29 décembre 2009
	PARHAUS	3 858	0	29-déc-09	Euribor 3M + 0,9 %	Swap de 3,8 millions d'euros à 3,56 % jusqu'au 29 juin 2009
	PARHAUS TRAV	22 499	0	29-déc-09	Euribor 3M + 0,9 %	Swap de 15 millions d'euros à 3,1250 % jusqu'au 29 décembre 2009
	PARHOLDING	1 515	0	29-déc-09	Euribor 3M + 0,9 %	Non couvert
	PARCHAR	2 182	0	29-déc-09	Euribor 3M + 0,9 %	Swap de 2,3 millions d'euros à 3,85 % jusqu'au 29 décembre 2009
	PARGAL	20 070	0	29-déc-09	Euribor 3M + 0,9 %	Swap de 21,16 millions d'euros à 3,85 % jusqu'au 29 décembre 2009
		68 447	0			
EMPRUNT SYNDIQUE						
	SFL	200 000	0	26-janv-10	Euribor 3M + 0,40 %	Swap E12 mois (CAP à 5,0850 %) + 1,4150 % pour 200 millions d'euros
(revolving pour 600 M€)		200 000	0	26-janv-11		Swap E12 mois (CAP à 5,0850 %) + 1,4150 % pour 200 millions d'euros
		200 000	0	26-janv-12		Swap de 200 millions d'euros à 4,4325% jusqu'au 31 décembre 2010
		600 000	0			
BANCOSABADELL						
	SFL	50 000	0	28-févr-12	Euribor 3M + 0,60 %	Swap de 50 millions d'euros à 3,33% jusqu'au 31 décembre 2010
BECM (Revolving pour 150 M€)	SFL	140 000	10 000	4-mai-12	Euribor 1M + 0,40 %	Swap de 50 millions d'euros à 2,635% jusqu'au 31 décembre 2010
ROYAL BANK OF SCOTLAND	SFL	40 800	0	31-oct-13	Euribor 3M + 0,56%	Swap total à 3,89%
DEUTSCHE HYPO (Revolving pour 50 M€)	SFL	30 000	20 000	23-oct-12	Euribor 3M + 0,55%	Non couvert
CREDITS-BAILS						
131, Wagram	SFL/FORTIS LEASE	46 005	0	15-juin-09	Euribor 3M + 1 %	Swap partiel de 34,15 millions d'euros à 3,7850 %
Quai le Gallo	SFL/FORTIS LEASE	65 845	0	28-févr-12	Euribor 3M + 0,75 %	Swap partiel de 65,85 millions d'euros à 3,7850 %
Rives de Seine	SFL/ELYBAIL	96 343	0	29-oct-13	Euribor 6M + 0,75 %	Non couvert
		208 193	0			
DECOUVERT						
		35 394	0			
TOTAL DETTE BRUTE		1 172 834	30 000			
INTERETS COURUS		6 601				
COMPTES COURANTS PASSIFS		54 090				
"TOTAL DETTE BRUTE (y compris Intérêts Courus et Comptes courants)"		1 233 525				
IMPACT IFRS COUVERTURE (MTM NEGATIF)		42 319 ⁽¹⁾				
IMPACT ETALEMENT COMMISSIONS		-1 219				
DEPOTS ET CAUTIONNEMENT		16 501				
TOTAL DETTES FINANCIERES		1 291 126				
Maturité moyenne de la dette (sans impact IFRS/Comptes courants/Découverts)		2,6 années				
Coût moyen spot de la dette (avec couvertures et sans comptes courants)		4,39%				
Loan to value (Dettes nette/Evaluation DI PdG)		31,5% ⁽²⁾				

(1) La valeur de marché positive des instruments de couverture est inscrite à l'actif du bilan

(2) La LTV est calculée sans impact IFRS et sans déduction du montant des actions propres pour le calcul de la dette nette

MATURITÉ ET COÛT MOYEN DE LA DETTE

	31/12/08	31/12/07
Maturité moyenne dette (sans impact IFRS)	2,6 années	3,7 années
Coût moyen spot dette (avec couvertures)	4,4%	5,3%
Loan to value (Dette nette/Évaluation DI)	31,5%	25,2%

III - La rigueur du contrôle des risques

Dans un contexte global difficile, SFL conserve plus que jamais une gestion prudentielle de ses divers risques financiers.

3.1 Le risque de liquidité

SFL a su depuis plusieurs années, échelonner dans le temps ses besoins de financement et conserver une enveloppe de crédit disponible pour pouvoir faire face à des périodes difficiles où les financements se font de manière plus chère ou plus rare. Malgré la forte hausse des marges de financement, SFL garde une marge moyenne de refinancement basse de 57 points de base sur l'ensemble de sa dette. Pour 2009, nous avons deux échéances de dette, notre crédit-bail 131, avenue de Wagram en juin 2009 pour 45 767 milliers d'euros et notre dette en joint-venture Parholding en toute fin d'année pour 66 647 milliers d'euros. Malgré notre disponible en lignes de crédits, nous travaillons dès à présent sur ces deux échéances dans l'objectif d'une prorogation des dettes existantes.

Notre risque de liquidité reste aussi sous contrôle du fait de notre faible ratio d'endettement de 31,5% très appréciable dans le contexte actuel.

Au 31 décembre 2008, SFL garde un disponible de 60 000 milliers d'euros en lignes de crédits utilisables, dont 30 000 milliers d'euros en lignes de crédits confirmées.

3.2 Le risque de contrepartie

Toutes nos opérations financières sont réalisées avec plusieurs institutions financières de premier plan. Ces opérations financières concernent soit nos contrats de couvertures du risque de taux, soit nos placements de trésorerie sur du court terme en SICAV monétaires. SFL n'a subi aucune perte financière sur ses placements en SICAV ou ses autres placements en rapport avec la crise actuelle. Nous continuons de placer nos excédents de trésorerie dans des SICAV monétaires où le capital est totalement sécurisé. Notre risque de contrepartie est minimisé du fait de notre peu d'excédent en liquidité (un excédent de liquidité vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving) et du caractère peu agressif et classique de nos couvertures de taux.

Les cautions locataires encaissées nous protègent contre le risque lié au non-paiement des loyers. SFL considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est non significatif.

3.3 Le risque de marchés

Le risque de change de la société est maintenant inexistant suite au remboursement le 6 mars 2007 de notre emprunt privé en dollars et de la clôture de sa couverture jointe. Le cas échéant, l'objectif de SFL serait de couvrir à 100% son risque de change.

Contrairement au risque de taux et compte tenu de notre activité, le risque de change peut être couvert complètement sans interactions négatives.

Notre risque de taux est clairement identifié et suivi. Nous utilisons un système d'information qui nous permet de suivre l'évolution de tous les marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché de nos opérations de couvertures existantes. Cet outil nous permet de gérer, de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des taux d'intérêts.

a/ Objectifs et stratégie

Nos objectifs et notre stratégie sont :

- d'utiliser exclusivement des dérivés de taux qui sont qualifiés comptablement d'instruments de couvertures comme des swaps vanilles, des CAP, voire des collars. Outre le fait que l'impact comptable de la valorisation de ces instruments soit plus favorable, nous nous attachons à ne pas utiliser de couvertures à caractère spéculatif. Nous évitons des couvertures avec ventes d'options intégrées qui pourraient mettre en danger notre société en cas de dérèglement des marchés;

- de couvrir une majeure partie de notre dette par le biais de swaps vanilles ou de CAP. Au 31 décembre 2008, notre dette était couverte à 79%. Notre portefeuille de couvertures était composé à 56% de swaps vanilles et à 44% de CAP. Cette couverture par CAP nous permet, en plus de la partie non couverte de la dette, de bénéficier totalement de la forte baisse des taux du moment. La baisse actuelle des taux va nous permettre de figer des taux très bas, soit en augmentant notre ratio de couverture de la dette, soit en transformant notre CAP en swap vanille. Nous souhaitons garder le contrôle de nos charges financières et la réalisation de nos budgets tout en bénéficiant des opportunités de marchés pour gérer notre risque de taux de manière prudentielle et dynamique.

b/ Mesure des risques

- Le coût moyen spot de notre dette (avec couvertures) ressort à 4,39% au 31 décembre 2008 (contre 5,29% au 31 décembre 2007).

- Une hausse ou une baisse linéaire de la courbe des taux de 1% ferait passer notre coût de la dette à 4,87% ou 3,91% (contre 5,66% ou 4,67% au 31 décembre 2007).

- Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2008, une hausse des taux de 1% en améliorerait la valorisation de 15 955 milliers d'euros (contre 20 643 milliers d'euros au 31 décembre 2007). À l'opposé, une baisse des taux de 1% impacterait négativement la valorisation de nos instruments de couvertures de 16 273 milliers d'euros (contre 15 547 milliers d'euros au 31 décembre 2007).

IV – Actif net réévalué et création de valeur

Valeurs d'expertise

L'estimation de la valeur de marché du patrimoine (hors droits), réalisée par AtisReal, JLL et CBRE, s'établit à 3 477 millions d'euros au 31 décembre 2008, contre 3 909 millions d'euros à fin 2007 (- 11%).

À périmètre constant (y compris les immeubles en restructuration), les valeurs d'expertise baissent de 11,5% et se décomposent comme suit :

VALEURS MOYENNES D'EXPERTISE EN 2008

	Hors droits	Évolution sur un an
Bureaux et parkings	7 988 €/m ²	-13,7 %
Commerces	9 452 €/m ²	=
Habitations	5 994 €/m ²	-2,8 %

Rendement spot

Le taux de rendement spot hors droits pour l'ensemble du patrimoine est globalement de 5,8%. Il se calcule selon la formule suivante : Taux de rendement spot = (loyers en cours + valeur locative moyenne des lots vacants) / (valeur vénale droits compris + capex actualisés).

RENDEMENTS SPOT

Bureaux	5,76 %
Commerces	5,83 %
Habitations	4,32 %
Parkings	6,31 %

Évolution de l'ANR

À la fin 2008, l'actif net réévalué (hors droits) atteint 2 191 millions d'euros, en repli de 19,86% sur un an, soit 47,1 euros par action. Le calcul de l'ANR est effectué avec et sans droits de mutation, totalement dilué et à la valeur de marché des instruments financiers. L'ensemble du portefeuille de SFL est expertisé tous les six mois, en décembre et en juin. Les expertises immobilières sont réalisées par AtisReal, Jones Lang LaSalle et CBRE. Ces experts indépendants utilisent la méthodologie "Discounted Cash Flow/Capitalisation des revenus nets/Comparaison".

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

(en M€)	31/12/08	31/12/07	31/12/06
ANR dilué hors droits	2 191	2 734	2 283
Droits sur patrimoine	195	223	191
ANR dilué droits inclus	2 386	2 958	2 474
Nombre d'actions diluées (en milliers)	46 529	46 529	43 104
ANR/action dilué hors droits	47,1 €	58,8 €	53,0 €
ANR/action dilué droits inclus	51,3 €	63,6 €	57,4 €

TABLEAUX DE VALEURS VÉNALES HORS DROITS/M²

VALEURS VÉNALES HORS DROITS/M² 2008 ⁽¹⁾ SUR PATRIMOINE AU 31/12/2008

Secteur géographique	Bureaux €/m ²	Commerces €/m ²	Habitations €/m ²	Parkings €/unité
2 ^e Périphérie	-	1 480	-	-
La Défense	7 271	-	-	21 068
Paris 5/6/7	9 700	-	-	40 000
Paris Marais	6 871	7 042	-	18 342
Paris Rive gauche	8 255	-	-	31 539
Quartier Central des Affaires	8 321	10 207	5 994	32 771
Secteur des Affaires de l'Ouest	4 255	6 921	-	14 964

VALEURS VÉNALES HORS DROITS/M² 2007 ⁽¹⁾ SUR PATRIMOINE AU 31/12/2007

Secteur géographique	Bureaux €/m ²	Commerces €/m ²	Habitations €/m ²	Parkings €/unité
2 ^e Périphérie	-	1 552	-	-
La Défense	8 676	-	-	25 806
Paris 5/6/7	8 901	4 292	-	34 800
Paris Marais	6 639	8 802	-	33 033
Paris Rive gauche	9 890	-	-	37 106
Quartier Central des Affaires	9 888	10 408	6 337	32 897
Secteur des Affaires de l'Ouest	4 852	9 977	-	26 236

VARIATION 2007-2008 ⁽²⁾

Secteur géographique	Bureaux	Commerces	Habitations	Parkings
2 ^e Périphérie	-	-5 %	-	-
La Défense	-16 %	-	-	-18 %
Paris 5/6/7	9 %	-100 %	-	15 %
Paris Marais	4 %	-20 %	-	-45 %
Paris Rive gauche	-17 %	-	-	-15 %
Quartier Central des Affaires	-16 %	-2 %	-5 %	=
Secteur des Affaires de l'Ouest	-12 %	-29 %	-	-43 %

(1) Selon expertise du patrimoine par expert indépendant.

(2) Les variations résultent à la fois de différences de périmètre et de variation des valeurs de marché.

INVENTAIRE AU 31 DÉCEMBRE 2008

Récapitulatif		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)
Immeubles en portefeuille		343 329 m ²	229 320 m ²	26 062 m ²
Immeubles en crédit-bail		65 662 m ²	57 466 m ²	0 m ²
Immeubles en cours de vente		14 796 m ²	12 240 m ²	549 m ²
Immeubles en VEFA		5 869 m ²	4 159 m ²	893 m ²
Immeubles vendus dans l'année		1 484 m ²	1 086 m ²	0 m ²
TOTAL AU 31/12/2008		431 140 m²	304 271 m²	27 504 m²
Immeubles en portefeuille		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)
1 ^{er}	LDE-LDA	47 801 m ²	28 219 m ²	7 090 m ²
1 ^{er}	rue de Richelieu	38 207 m ²	24 392 m ²	
1 ^{er}	247, rue Saint-Honoré	22 024 m ²		
2 ^e	6, rue de Hanovre	4 761 m ²	3 003 m ²	
7 ^e	103, rue de Grenelle	18 403 m ²	16 749 m ²	131 m ²
8 ^e	Washington Plaza (66%)	31 084 m ²	26 275 m ²	303 m ²
8 ^e	104/110, boulevard Haussmann (50%)	6 718 m ²	5 842 m ²	396 m ²
8 ^e	Galerie des Champs-Élysées (50%)	2 831 m ²		2 831 m ²
8 ^e	90, avenue des Champs-Élysées (50%)	3 018 m ²	3 018 m ²	
8 ^e	92, avenue des Champs-Élysées	7 641 m ²	4 209 m ²	3 396 m ²
8 ^e	1 à 6, rue Paul Cézanne	29 021 m ²	24 411 m ²	1 849 m ²
9 ^e	Edouard VII	54 119 m ²	28 112 m ²	7 331 m ²
9 ^e	12, boulevard des Capucines	2 243 m ²		2 243 m ²
16 ^e	96, avenue d'Iéna	8 858 m ²	7 296 m ²	
Neuilly-sur-Seine	176, avenue Charles de Gaulle	7 381 m ²	5 621 m ²	492 m ²
Puteaux	12, cours Michelet - Tour Coface	28 418 m ²	26 716 m ²	
La Défense	18, avenue d'Alsace - Les Miroirs	19 874 m ²	19 432 m ²	
Issy-les-Moulineaux	39-51, rue Pierre Poli	6 332 m ²	6 026 m ²	
Saint-Germain en Laye	21, rue Thiers - Pavillon Henri IV (hôtel)	4 596 m ²		
	Total	343 329 m²	229 320 m²	26 062 m²
Immeubles en crédit-bail		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)
12 ^e	quai de la Rapée	22 670 m ²	19 362 m ²	
17 ^e	131, avenue de Wagram	9 186 m ²	7 100 m ²	
Boulogne Billancourt	46, quai Le Gallo	33 806 m ²	31 003 m ²	
	Total	65 662 m²	57 466 m²	0 m²
Immeubles en cours de vente (surfaces restantes au 31/12/08)		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)
3 ^e	62, rue Beaubourg	3 810 m ²	3 060 m ²	381 m ²
8 ^e	6, avenue Vélasquez	1 483 m ²	1 360 m ²	
8 ^e	63, boulevard Haussmann	2 998 m ²	2 660 m ²	168 m ²
8 ^e	5, rue Alfred de Vigny	3 845 m ²	2 639 m ²	
8 ^e	Îlot Saint-Augustin	0 m ²		
8 ^e	1, rue de Stockholm	0 m ²		
16 ^e	38-44, avenue Bugeaud	0 m ²		
17 ^e	11, rue de Prony	2 661 m ²	2 521 m ²	
	Total	14 796 m²	12 240 m²	549 m²
Immeubles en VEFA		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)
17 ^e	Prony Wagram	5 869 m ²	4 159 m ²	893 m ²
	Total	5 869 m²	4 159 m²	893 m²
Pour mémoire :				
Immeubles vendus en cours d'année 2008 (pour mémoire)		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)
8 ^e	19, boulevard Malesherbes (50%)	1 484 m ²	1 086 m ²	
	Total	1 484 m²	1 086 m²	0 m²

	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/ Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)	Loyers 2008 (Part totale)
	23 913 m ²	8 019 m ²	4 570 m ²	29 767 m ²	21 678 m ²	2 538	148 276 K€
	0 m ²	0 m ²	0 m ²	5 492 m ²	2 704 m ²	915	26 477 K€
	0 m ²	0 m ²	0 m ²	707 m ²	1 300 m ²	83	6 466 K€
	0 m ²	0 m ²	179 m ²	0 m ²	638 m ²	26	0 K€
	0 m ²	0 m ²	331 m ²	68 m ²	0 m ²	23	291 K€
	23 913 m ²	8 019 m ²	5 080 m ²	36 034 m ²	26 319 m ²	3 585	181 510 K€
	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/ Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE, Archives, Réserves	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)	Loyers 2008 (Part totale)
				3 929 m ²	8 563 m ²	234	12 279 K€
				5 095 m ²	8 720 m ²	94	15 558 K€
16 319 m ²				5 705 m ²			2 K€
			61 m ²	1 697 m ²			1 575 K€
				1 523 m ²		100	71 K€
				2 979 m ²	1 527 m ²	433	26 859 K€
				480 m ²		51	4 262 K€
						130	3 132 K€
							1 081 K€
					36 m ²		1 894 K€
				1 257 m ²	1 504 m ²	125	17 820 K€
3 125 m ²	8 019 m ²	4 509 m ²	3 023 m ²			509	28 700 K€
							2 310 K€
				1 202 m ²	360 m ²	262	4 454 K€
				426 m ²	842 m ²	145	2 675 K€
				1 702 m ²		235	13 478 K€
				442 m ²		220	9 842 K€
				306 m ²			1 756 K€
4 469 m ²					127 m ²		528 K€
	23 913 m ²	8 019 m ²	4 570 m ²	29 767 m ²	21 678 m ²	2 538	148 276 K€
	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/ Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)	Loyers 2008 (Part totale)
				3 118 m ²	190 m ²	366	14 138 K€
				1 100 m ²	986 m ²	124	4 465 K€
				1 275 m ²	1 528 m ²	425	7 873 K€
	0 m ²	0 m ²	0 m ²	5 492 m ²	2 704 m ²	915	26 477 K€
	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/ Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)	Loyers 2008 (Part totale)
				250 m ²	119 m ²	18	1 043 K€
				123 m ²		3	721 K€
				170 m ²			1 558 K€
				124 m ²	1 082 m ²	12	1 599 K€
						10	0 K€
						15	0 K€
						1	0 K€
				41 m ²	99 m ²	24	1 544 K€
	0 m ²	0 m ²	0 m ²	707 m ²	1 300 m ²	83	6 466 K€
	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/ Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)	Loyers 2008 (Part totale)
			179 m ²		638 m ²	26	0 K€
	0 m ²	0 m ²	179 m ²	0 m ²	638 m ²	26	0 K€
	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/ Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)	Loyers 2008 (Part totale)
			331 m ²	68 m ²		23	291 K€
	0 m ²	0 m ²	331 m ²	68 m ²	0 m ²	23	291 K€

Marché de cotation

Les actions de la Société Foncière Lyonnaise sont cotées sur le marché Euronext Paris :

Code Isin : 0000033409

Reuters : FLYP.PA

Bloomberg : FLY.FP

Site Internet

www.fonciere-lyonnaise.com

Informations financières et Relations Investisseurs

Nicolas REYNAUD : Directeur Général Délégué

Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00

Communication financière

Les communiqués de presse ainsi que les documents de référence émis par la Société Foncière Lyonnaise sont à disposition du public sur le site Internet de la Société ou peuvent être envoyés sur simple demande.



Crédits photos

Luc Boegly - François Maréchal - Blaise Lavigne - Sergio Talayssat - X

Conception et réalisation

influences



Édouard
VII

ZARA



Société anonyme au capital de 93 004 602 euros
Siège social : 151, rue saint-Honoré 75001 PARIS
Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00 - Fax : + 33 (0) 1 42 97 27 26
www.fonciere-lyonnaise.com
552 040 982 Registre du commerce et des sociétés Paris