

**SFL**

**PRESENTATION DES  
RESULTATS SEMESTRIELS 2006**

*26 juillet 2006*

**1**

 **Introduction & Chiffres clés**

---

**2**

 **Activités du 1<sup>er</sup> semestre 2006**

---

**3**

 **Comptes & Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2006**

---

**4**

 **Conclusion**

---

 **Annexes**

**1**

 **Introduction & Chiffres clés**

---

**2**

 **Activités du 1<sup>er</sup> semestre 2006**

---

**3**

 **Comptes & Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2006**

---

**4**

 **Conclusion**

---

 **Annexes**

	S1 2006 IFRS	S1 2005 IFRS	Var. (%)
Loyers IFRS	78,7 M€	76,4 M€	+2,9%
Résultat d'exploitation	49,9 M€	47,5 M€	+4,9%
Résultat des cessions	4,1 M€	29,2 M€	-86,0%
Résultat net part du groupe	31,6 M€	59,2 M€	-46,6%
Cash Flow Global hors cessions	40,4 M€	57,1 M€	-29,2%
Valeur du patrimoine HD au 30 juin - PdG	2 977 M€	2 322 M€	+28,2%
ANR par action DI <sup>(1)</sup>	53,3 €	40,8 €	+30,5%
(1) Nombre d'actions dilué fin de période (en milliers)	43 104	43 104	

**1**  **Introduction & Chiffres clés**

---

**2**  **Activités du 1<sup>er</sup> semestre 2006**

---

**3**  **Comptes & Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2006**

---

**4**  **Conclusion**

---

 **Annexes**

### Investissement Immobilier d'entreprises IdF

Volumes en hausse : 10,3 Md€ ; + 139% / 1<sup>er</sup> S 2005 !!  
Taux de rendement Prime en stabilisation relative, à des niveaux bas  
Part "bureaux" toujours en légère baisse au profit des "entrepôts & logistique"  
Part IDF/France entière : 87% (en hausse relative)  
Progression des ventes en portefeuille & des grosses opérations unitaires

### Locatif Bureaux IdF

Transactions locatives en forte hausse : 1,44 millions m<sup>2</sup> ; + 49% / 1<sup>er</sup> S 2005  
Offre immédiate en légère baisse : 2,5 millions m<sup>2</sup> ; - 9% / janv.06  
Légère remontée des loyers moyens en neuf à 302€/m<sup>2</sup>/a (+1% / 1<sup>er</sup> janv. 2006)  
Le taux de vacance poursuit sa baisse à 5,2% (5,8% en janv.06)

### Locatif Bureaux QCA

20% de la demande placée 2005 en IDF (287.500m<sup>2</sup>), en retrait relatif .  
+34% en volume / 1<sup>er</sup> S 2005  
Loyer facial Prime en hausse 678€, (+6% / 1<sup>er</sup> janv. 06), compression des avantages commerciaux  
Taux de vacance en baisse à 4,8%, hausse part du neuf dans le stock

### Locatif & invest. Commerces

Locatif : Loyers stables à niveaux élevés, et demande forte sur tous produits.  
Enseignes étrangères plus présentes  
Demande investissement toujours forte et variée, taux rendement encore en baisse

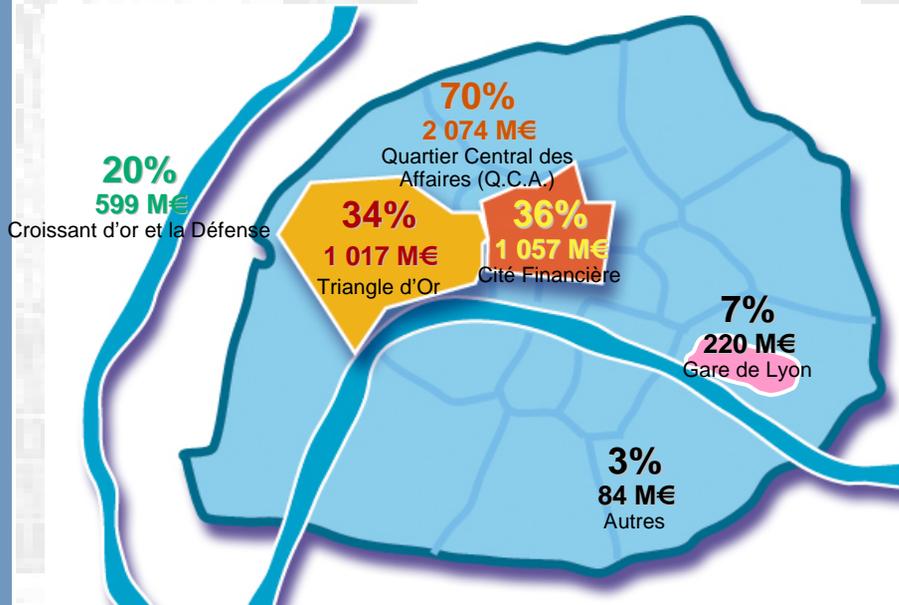
# Patrimoine S1 2006

Valeur d'expertise 30/06/06

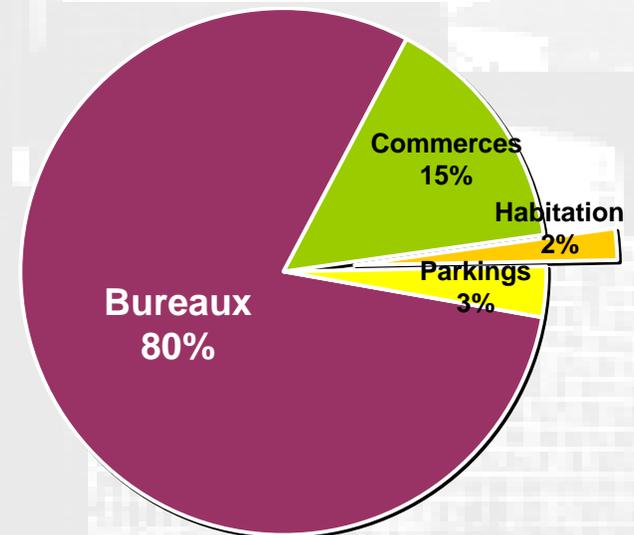
2 977 M€ HD

(+13,8% sur 6 mois ; +28,2% sur 12 mois)

## Concentration géographique



## Concentration sectorielle



# Acquisitions juillet 2006 : 250 M€

Immeubles	Signature acte authentique	Surface existante (m <sup>2</sup> )	Prix d'Acquisition (M€ - HD/HT)	Projet
247-251, rue Saint Honoré 75 001 Paris	5 juillet 2006	22 000 m <sup>2</sup> (Bureaux et commerces)	94 M€	Restructuration lourde (hôtel 4 étoiles luxe ou immeuble de bureaux)
TELEGRAPHE 103, rue de Grenelle 75007 Paris	24 juillet 2006	14 200 m <sup>2</sup> de bureaux 300 m <sup>2</sup> de Commerces 86 Parkings	125 M€	Restructuration lourde bureaux (Permis de construire et de démolir obtenus en mars 2006)
LE VAISSEAU 39-51 Pierre Poli Issy les Moulineaux	25 juillet 2006	5 600 m <sup>2</sup> de bureaux 350 m <sup>2</sup> d'archives 124 Parkings	31 M€	Loué en intégralité (DALKIA) Bail 9 ans fermes depuis le 1 <sup>er</sup> avril 2006 Cash flow dès 2006
<b>TOTAL</b>			<b>250 M€</b>	



247 – 251, rue Saint-Honoré  
75001 Paris



Télégraphe  
103, rue de Grenelle  
75007 Paris



Le vaisseau  
39-51 Pierre Poli  
Issy les Moulineaux

# Cessions S1 2006 : 24,8 M€

Immeubles vendus	Surface (m2)	Date	Prix de Vente (M€ - HD/HT)
87/89, rue de la Faisanderie	2 404	14 fév.	20,0
39/41 rue de Rome	1 141	28 fév.	3,7
Vauban (vente Marchand de biens)	226	S1	1,0
Cessions diverses			0,1
<b>Total</b>			<b>24,8</b>

Immeubles sous promesse	Surface (m2)	Signature Acte authentique	Prix (M€ - HD/HT)
82, rue Beaubourg	2 387 m <sup>2</sup> (bur./com.)	Sept 2006	12,3 M€
10, rue de Stockholm	489 m <sup>2</sup> (Hôtel-bar)	Sept 2006	1,1 M€

Plus-value  
3,8 M€

Marge MdB  
0,3 M€



87-89, rue de la Faisanderie  
Paris 16ème



82, rue beaubourg  
Paris 3ème



10, rue de Stockholm  
Paris 8ème

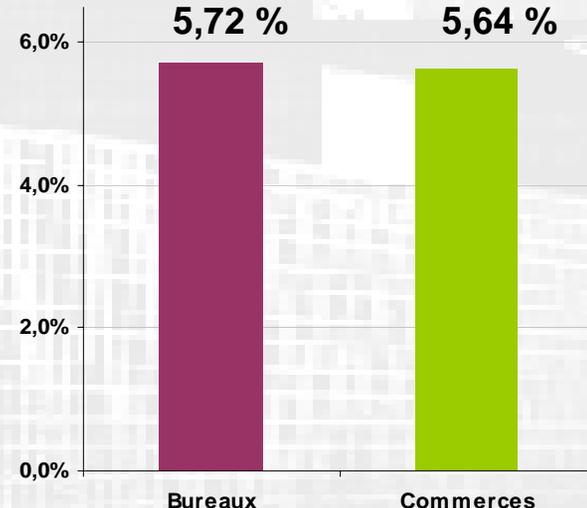
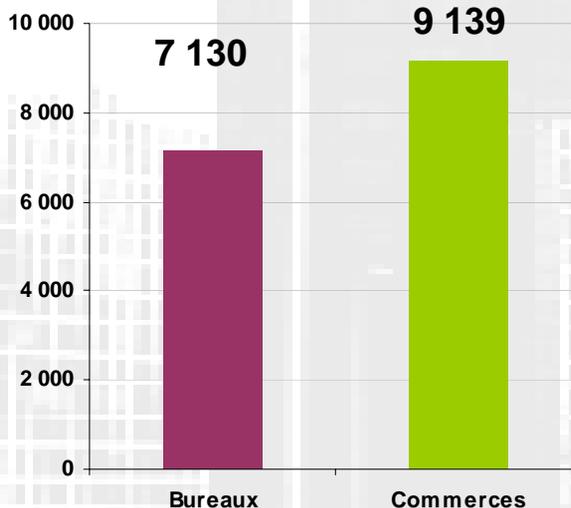
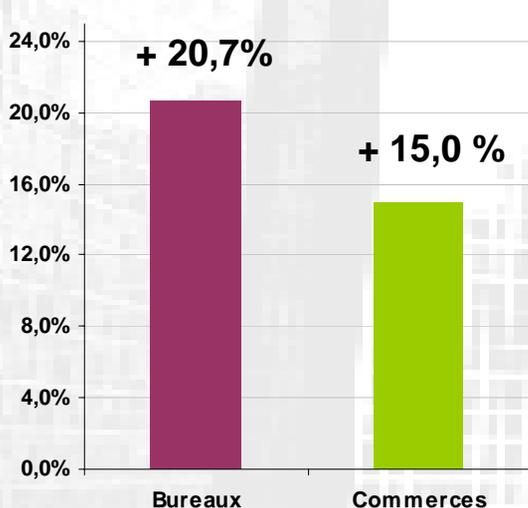
# Valeurs d'expertise au 30 juin 2006

Valeur du patrimoine (PdG) : 2 977 M€ Hors Droits (+13,8% vs 31/12/05)  
3 149 M€ Droits Inclus (+14,1% vs 31/12/05)

Périmètre Constant (HD)  
+ 20,2% sur 12 mois

Valeur moyenne au m<sup>2</sup>  
7 316 €/m<sup>2</sup> HD

Taux de rend. spot<sup>(1)</sup> (HD)  
5,68%  
(6,38% au 31/12/05)



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

# Restructurations en cours

## Les relais de croissance de SFL

Immeubles	Secteur	Activité	Surface en rénovation	Loyers attendus (100%)	Livraison
104-110 Bd Haussmann	Triangle d'Or	Bureaux	11 888 m <sup>2</sup>	8,0 M€	S1 2007
Galerie des Champs Elysées	Triangle d'Or	Commerces	6 239 m <sup>2</sup>	9,2 M€	S2 2008
5, rue Alfred de Vigny	Triangle d'Or	Bureaux	2 558 m <sup>2</sup>	1,7 M€	S2 2006/S1 2007
92, av. des Champs Elysées	Triangle d'Or	Bureaux/ commerces	6 000 m <sup>2</sup>	12,0 M€	S2 2008
<b>Total</b>			<b>26 685 m<sup>2</sup></b>	<b>30,9 M€</b>	



104-110 Bd Haussmann,  
Paris 8ème



Galerie des Champs Elysées,  
Paris 8ème



5, rue Alfred de Vigny,  
Paris 8ème



92 av. des Champs Elysées,  
Paris 8ème

**Restructurations prochaines :**

247-251, rue Saint Honoré  
Télégraphe – 103, rue de Grenelle

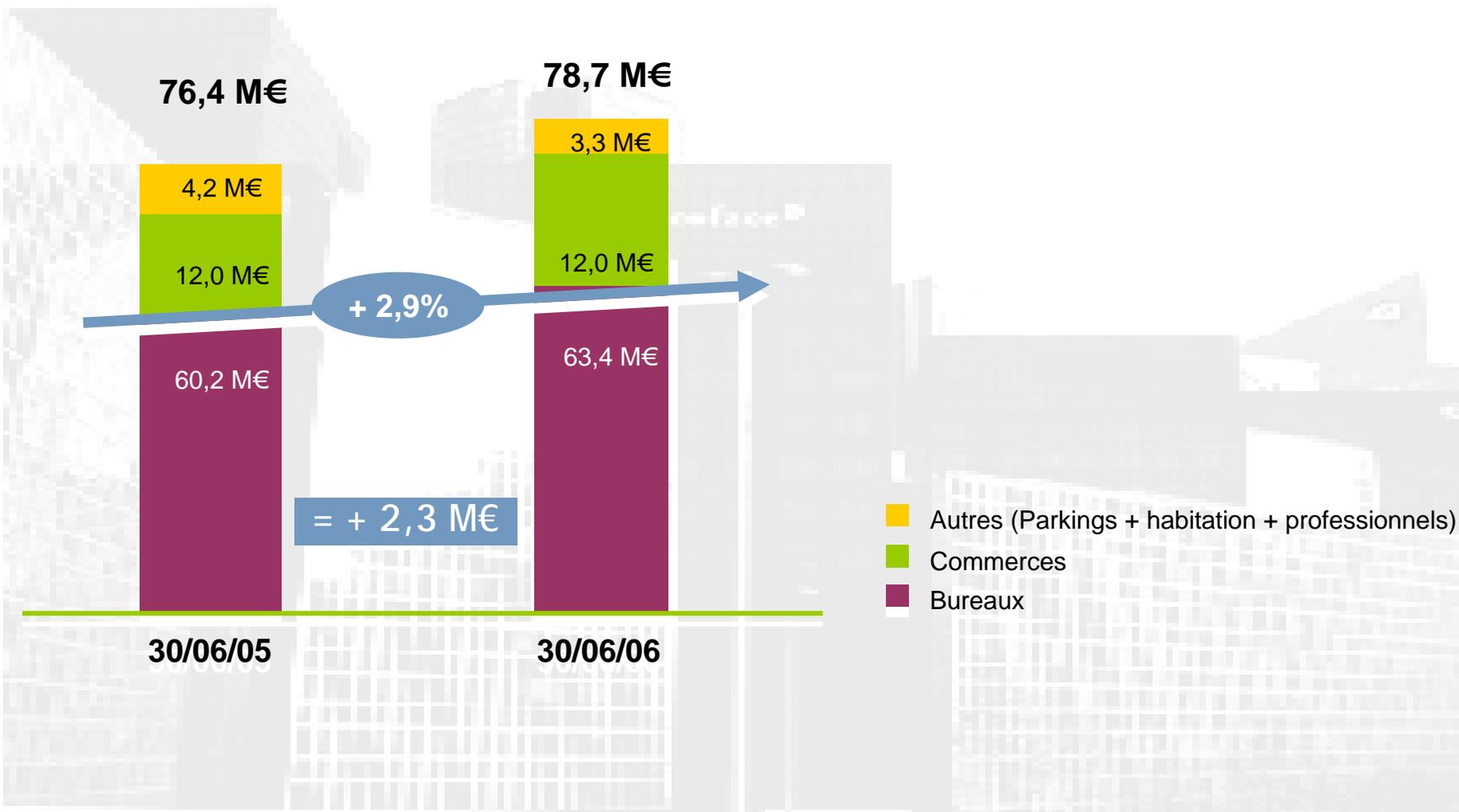
# Revenus Locatifs

## Variations S1 2006 / S1 2005

En M€

<b>Revenus locatifs S1 2005</b>	<b>76,4</b>
Dont impacts IFRS	3,0
Progression liée aux acquisitions et mises en production	+6,4
Baisse liée aux cessions et aux restructurations	-4,1
<b>Revenus locatifs S1 2006</b>	<b>78,7</b>
Dont impacts IFRS	5,9

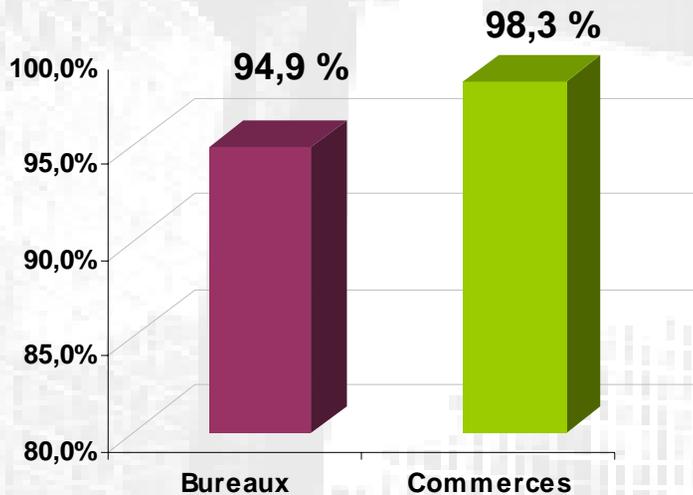
# Revenus locatifs



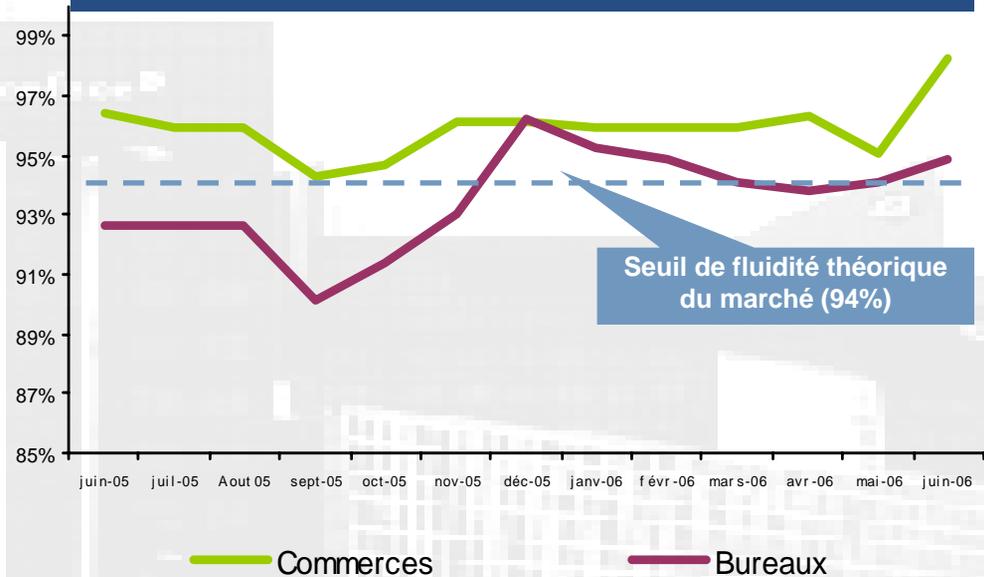
# Taux d'occupation

Taux d'occupation<sup>(1)</sup> au 30/06/06  
**95,4 %**

## Décomposition des Taux d'occupation



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



## Taux d'occupation des bureaux au 30/06/06

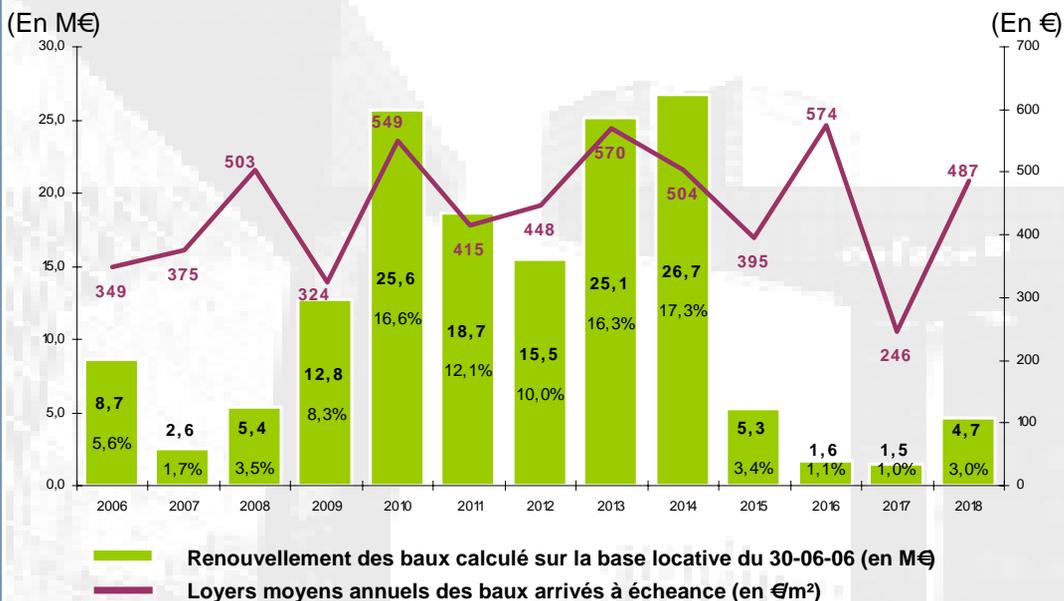
SFL : 94,9 %  
QCA : 95,2 %  
IdF : 94,8 %

(1) : Hors surfaces en travaux et immeubles en restructuration

(2) : Spot fin de mois

# Duration des baux

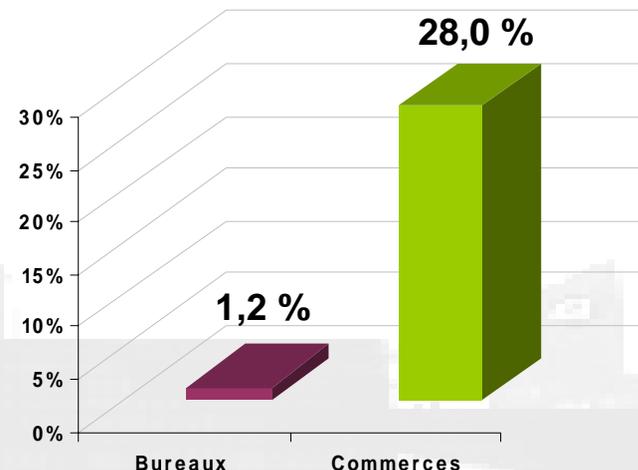
## Échéancier des baux commerciaux<sup>(1)</sup>



Loyer moyen bureaux  
SFL au 30/06/2006 :  
**463 € /m2/an**

Maturité des baux :  
**6,3 ans**  
*Aucun renouvellement de bail  
significatif avant 2010*

## Potentiel de réversion



Potentiel de  
réversion<sup>(2)</sup> (PdG) :  
**5,5 %**

(1) Calculs réalisés sur la base locative des baux commerciaux représentant 154 M€

(2) Sur la base des estimations des loyers de renouvellement (sur Valeur Locative de Marché : 10,4 %)

**1**  **Introduction & Chiffres clés**

---

**2**  **Activités du 1<sup>er</sup> semestre 2006**

---

**3**  **Comptes & Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2006**

---

**4**  **Conclusion**

---

 **Annexes**

# Résultats au 30 juin 2006

En M€ - Part totale	S1 2006	S1 2005	Var. (%)	31/12/2005
Revenus locatifs	78,7	76,4	+2,9%	153,3
Charges immobilières nettes de récupération	-4,3	-2,4		-8,1
<b>Loyers nets</b>	<b>74,4</b>	<b>74,1</b>	<b>+0,4%</b>	<b>145,2</b>
Autres Revenus et produits	1,4	3,5		8,3
Amortissements et Provisions	-15,7	-18,8		-37,8
Personnel et frais généraux	-10,2	-11,3		-22,8
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>49,9</b>	<b>47,5</b>	<b>+4,9%</b>	<b>93,0</b>
Résultat de cessions	4,1	29,2		32,2
Résultat financier	-19,0	-15,0		-34,8
Résultat des sociétés mises en équivalence	0,4	0,9		1,4
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>35,4</b>	<b>62,7</b>	<b>-43,6%</b>	<b>91,7</b>
Impôts	-1,6	-1,2		3,0
<b>Résultat net</b>	<b>33,8</b>	<b>61,5</b>	<b>-45,0%</b>	<b>94,7</b>
Résultat des Minoritaires	-2,3	-2,3		-5,2
<b>Résultat part du groupe</b>	<b>31,6</b>	<b>59,2</b>	<b>-46,7%</b>	<b>89,5</b>

# Cash Flow

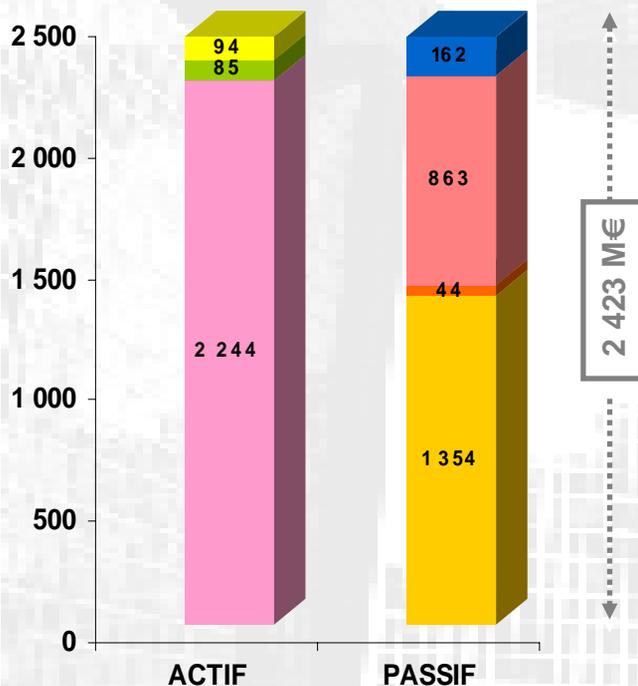
En M€ - Part totale	S1 2006	S1 2005	Var. (%)	31/12/2005
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>49,9</b>	<b>47,5</b>	<b>+4,9%</b>	<b>93,0</b>
Résultat financier	-19,0	-15,0		-34,8
Dotation aux amortissements et provisions nettes	15,6	22,9		41,6
Retraitements IFRS	-6,1	1,7		-0,8
<b>Cash Flow Global hors cessions</b>	<b>40,4</b>	<b>57,1</b>	<b>-29,2%</b>	<b>99,0</b>
Nombre d'actions moyen (en milliers)	43 066	43 004		43 034
<b>Cash Flow Global hors cessions par action</b>	<b>0,94 €</b>	<b>1,33 €</b>	<b>-29,3%</b>	<b>2,30€</b>

# Bilan consolidé

## Fort potentiel d'investissement

### Bilan consolidé au 30/06/06

(en M€)

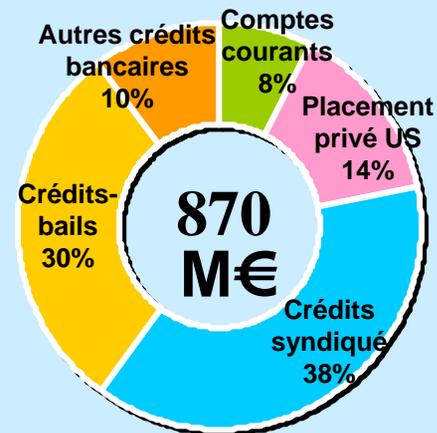
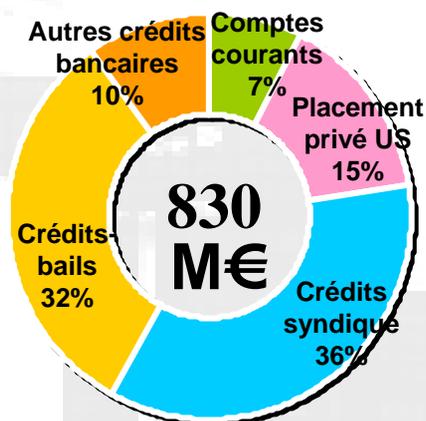


- Actifs Destinés à la vente
- Actifs Courants
- Actifs non-courants
- Passifs courants
- Passifs non-courants
- Intérêts minoritaires
- Capitaux propres

### Structure de la dette brute et Comptes courants

Au 31/12/05

Au 30/06/06



### Dette nette / Valeur des actifs

Au 31/12/05

Au 30/06/06

25,8%

24,4%

# ANR par action

ANR Dilué	Droits Inclus			Hors Droits		
	30/06/06	31/12/05	30/06/05	30/06/06	31/12/05	30/06/05
ANR (M€)	2 297	1 925	1 759	2 118	1 779	1 629
Nombre d'actions dilué sans annulation des titres auto-détenus (milliers)	43 104	43 104	43 104	43 104	43 104	43 104
ANR/a	53,3€	44,6€	40,8€	49,1€	41,3€	37,8€

ANR/a (DI) : + 19,5% sur 6 mois  
+ 30,5% sur 12 mois

**1**  **Introduction & Chiffres clés**

---

**2**  **Activités du 1<sup>er</sup> semestre 2006**

---

**3**  **Comptes & Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2006**

---

**4**  **Conclusion**

---

 **Annexes**

- La société immobilière Inmocaral dirigée par M. Luis Portillo a déposé, en accord avec CAIXA, une OPA sur la totalité du capital de Colonial, maison mère de SFL
- Le changement de contrôle de Colonial devrait entraîner une OPA obligatoire sur les 20,6% de SFL non détenus par Colonial
- Durant ce processus qui devrait durer plusieurs mois, SFL continue la mise en œuvre de sa stratégie de développement et d'exploitation

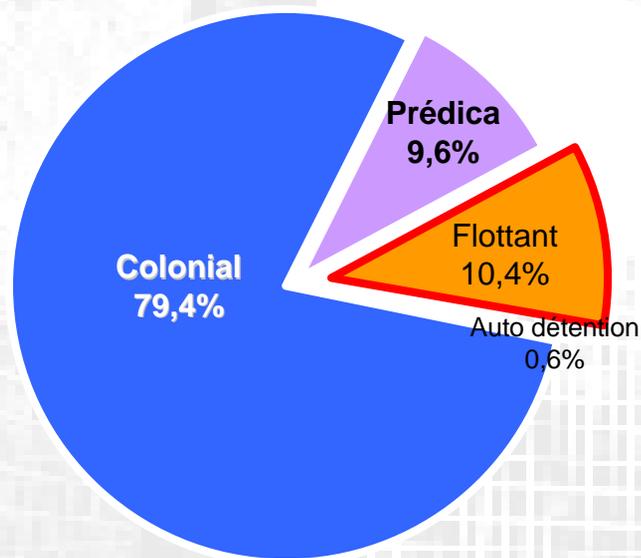
■ [www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)



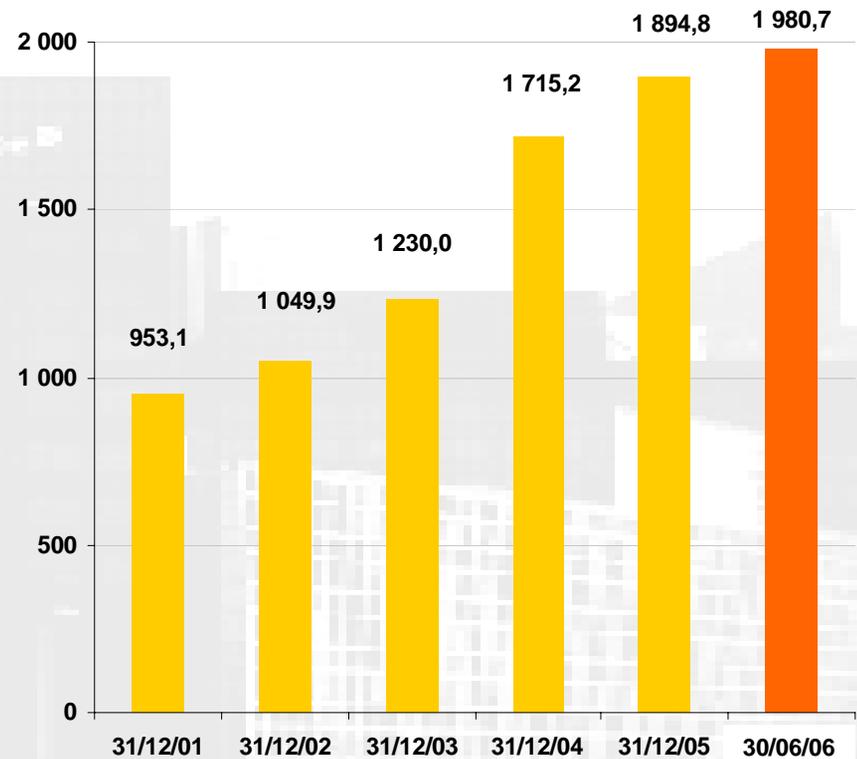
The screenshot shows the SFL website homepage. At the top left is the SFL logo with the text 'SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE'. To the right, it says 'bienvenue sur le site internet de la Foncière Lyonnaise' and 'Language' with a flag icon. The main headline reads 'ACTEUR DE RÉFÉRENCE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE PARISIEN'. Below this is a large image of a building entrance with a quote: « Avec un patrimoine exceptionnel de près de 3 milliards d'euros centré sur le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris, SFL constitue le vecteur privilégié d'accès au marché immobilier de bureaux et de commerces de la capitale. ». To the right of the quote is an 'AGENDA' section for '26 juillet 2006 : Réunion analystes ; Présentation des résultats semestriels'. On the left side, there is an 'ACTUALITÉS' section with two entries: '17 juillet 2006 : ANR estimé au 30 juin 2006 à 53,3 € par action droits inclus' and '18 avril 2006 : Rapport Annuel 2005'. Below that is the 'COURS DE BOURSE' section showing '€ 50.25' and 'ISIN: FR0000033409'. At the bottom, there are navigation buttons for 'LA SOCIÉTÉ', 'LE PATRIMOINE', 'LES FINANCES', 'LES ENGAGEMENTS DURABLES', and 'CARNET DE L'ACTIONNAIRE'. The footer contains 'Language' with a flag icon and a list of links: 'crédits | plan du site | contact | recherche/aide | avertissement | mentions légales'.



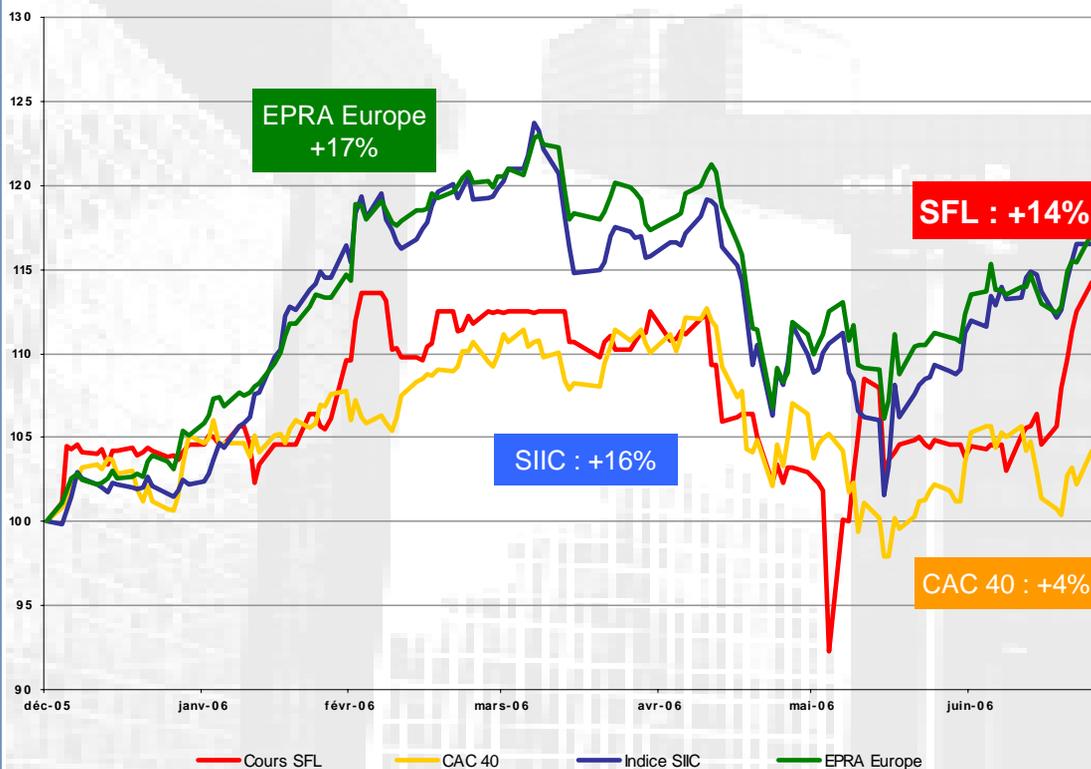
30/06/2006  
(43,1 millions d'actions)



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



## Performance boursière au 24 juillet 2006 <sup>(1)</sup>



(1) Base 100 : 31/12/05 ; données jusqu'au 24/07/06

Sources: Bloomberg/Euronext

## Données clés S1 2006

Nombre d'actions au 30/06/06	43 068 952
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	9 456
Volume moyen des transactions par séance de cotation	448 K€
+ haut du 1 <sup>er</sup> semestre : le 02/03/06	50,00 €
+ bas du 1 <sup>er</sup> semestre : le 02/06/06	40,61 €
Cours de clôture du 30/06/06	45,99 €

# Évolution de la dette

(en M€ - part totale)	31/12/2005	30/06/2006
Placements privés US	125,0	125,0
Crédit syndiqué	296,0	332,0
Crédits-bails	263,9	257,4
Autres crédits bancaires	83,8	87,3
<b>Total Dette brute</b>	<b>768,7</b>	<b>801,7</b>
Comptes courants	61,3	66,0
Intérêts courus	0,5	2,5
<b>Total Dette brute et comptes courants</b>	<b>830,5</b>	<b>870,2</b>
Étalement commissions sur emprunts	-2,3	-2,0
Impacts IAS 32 et 39	59,2	48,7
<b>Total Emprunts et dettes Courants et non Courants</b>	<b>887,4</b>	<b>916,9</b>
Maturité moyenne (années)	6,0	5,5
Coût moyen spot (couvertures incluses)	4,7%	5,2%
Trésorerie	28,9	34,0
<b>Dette nette (dette brute – trésorerie)</b>	<b>739,8</b>	<b>767,7</b>
Valeur estimée des Actifs (DI)	2 864,3	3 148,6
<b>Dette nette / Valeur estimée des actifs</b>	<b>25,8%</b>	<b>24,4%</b>

# Expertise immobilière et calcul de l'Actif Net Réévalué

Experts indépendants

Jones Lang LaSalle et CBRE

Méthodologie

Discounted cash-flow, capitalisation des revenus nets, ou comparaison.

Fréquence

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

Calcul de l'ANR

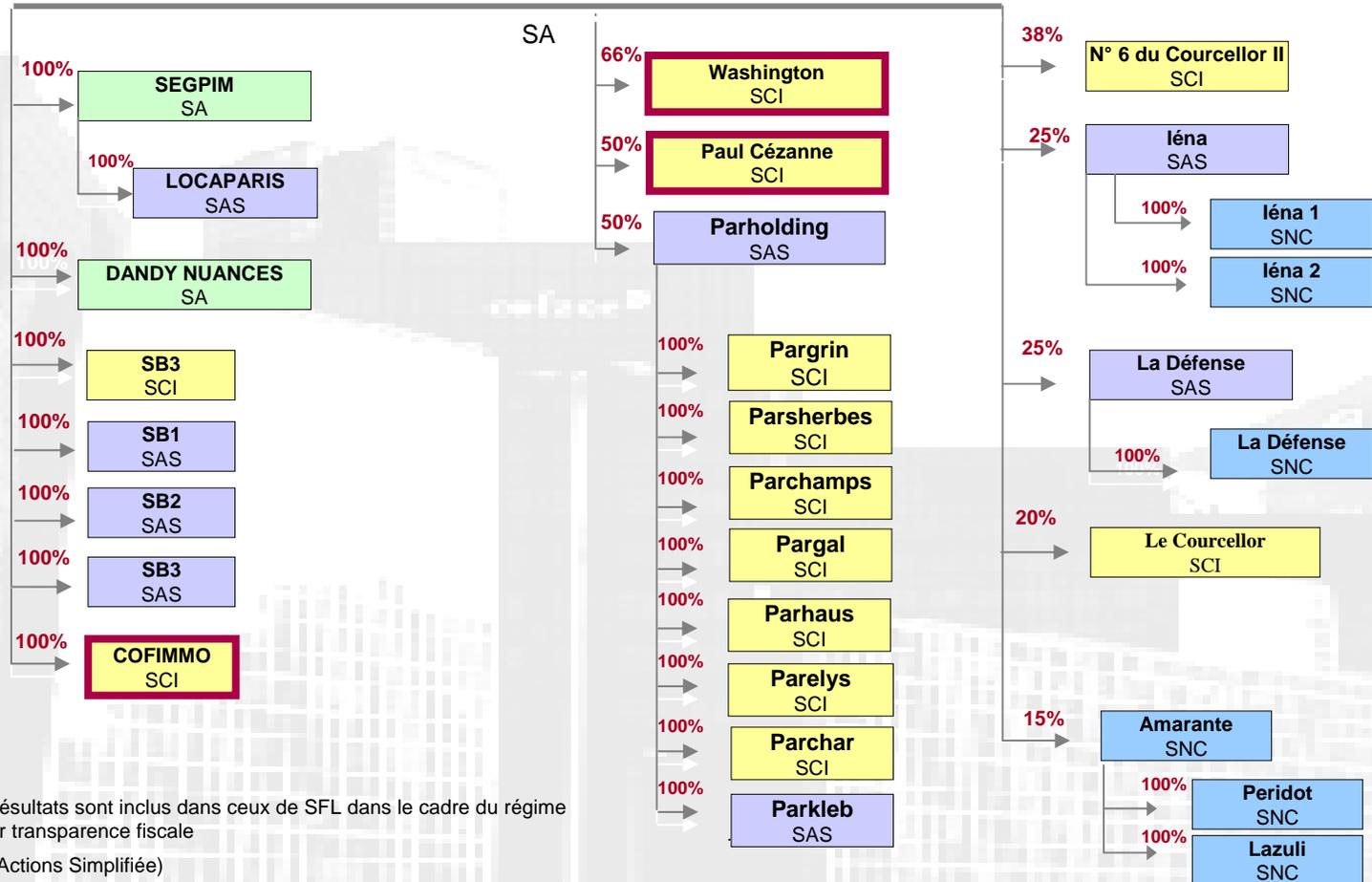
Avec et sans droits de mutation  
Totalemt dilué  
Valeur de marché des instruments financiers

Validation

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

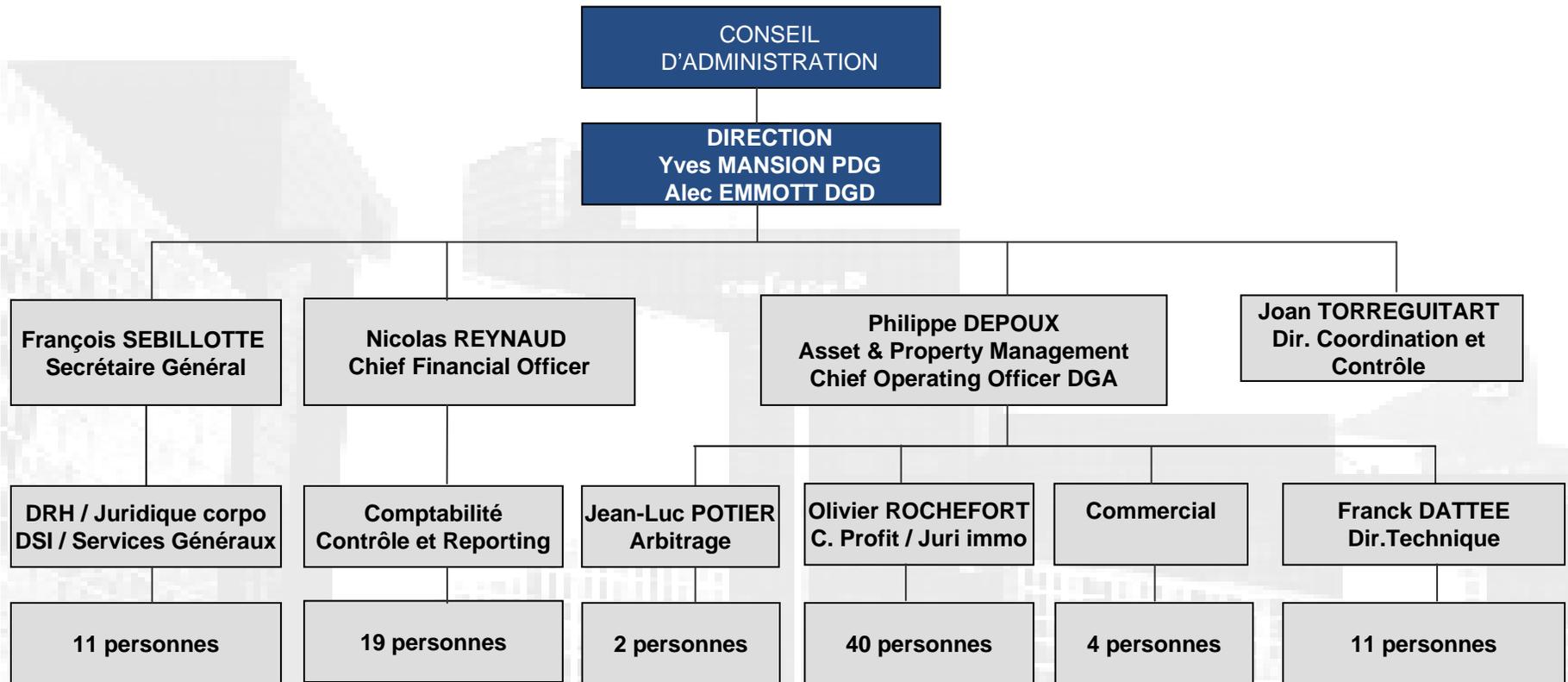
# Organigramme juridique : au 30 Juin 2006

## SOCIETE FONCIERE LYONNAISE



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

# Organisation



## Nombre de collaborateurs

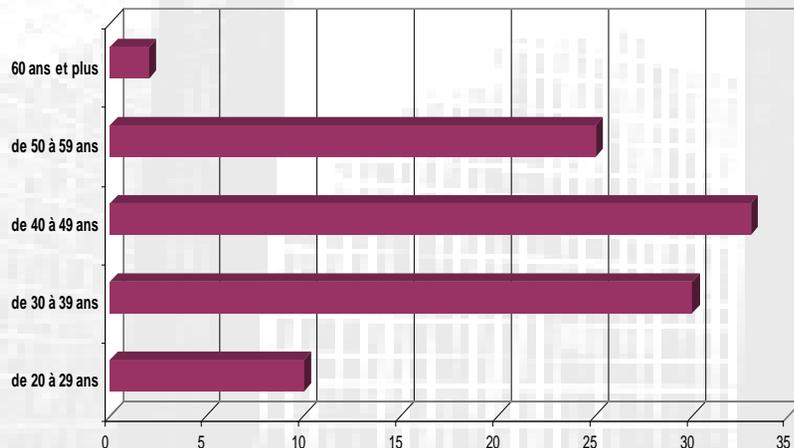
Personnel du siège	100
Gardiens et concierges	9

<b>Total</b>	<b>109</b>
--------------	------------

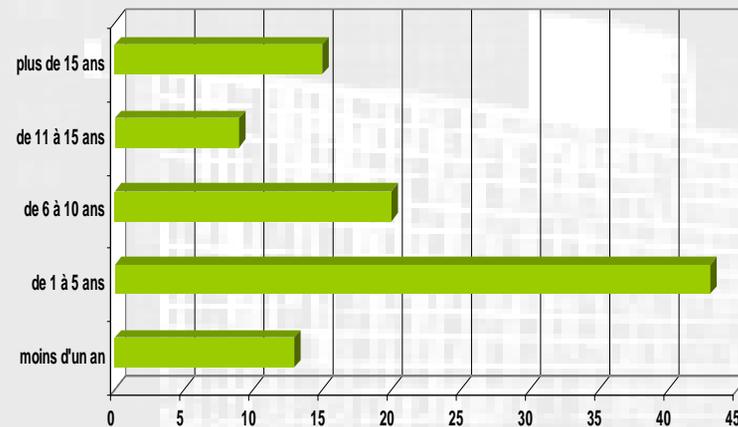
# Ressources humaines

Effectif	31/12/2005	30/06/2006
Concierges	11	9
Employés	19	18
Maîtrise	18	17
Cadres	60	65
<b>Total</b>	<b>108</b>	<b>109</b>

Effectif administratif par tranche d'âge  
(présent au 30/06/06)



Effectif administratif par ancienneté  
(présent au 30/06/06)



Réalisations (en M€ Part totale)	S1 2006	S1 2005	Var. (%)
Restructurations lourdes <sup>(1)</sup> (immobilisations)	21,8	11,7	+86,3%
Travaux immobilisés	7,5	5,9	+27,1%
Entretien et maintenance <sup>(2)</sup>	0,8	0,8	-
<b>Total</b>	<b>30,1</b>	<b>18,4</b>	<b>+63,5%</b>

Travaux (PdG) / Valeur du patrimoine (PdG)  
= 1,0 %

- (1) Dont : Haussmann 104-110 (50%) : 4,6 M€ ; Haussmann 63 : 2,5 M€ ; 92 Champs Elysées : 10,3 M€ ; 82-88 Champs Elysées (50%) : 4,1 M€ ; Vigny : 0,3 M€
- (2) Net de récupération auprès des locataires.