

SFL

**PRESENTATION DES
RESULTATS SEMESTRIELS 2007**

Le 24 juillet 2007

1

 **Introduction & Chiffres clés**

2

 **Patrimoine au 30 juin 2007**

3

 **Activités du 1^{er} semestre 2007**

4

 **Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2007**

 **Annexes**

1

 **Introduction & Chiffres clés**

2

 **Patrimoine au 30 juin 2007**

3

 **Activités du 1er semestre 2007**

4

 **Comptes & Résultats du 1er semestre 2007**

 **Annexes**

Chiffres clés

	S1 2007	S1 2006	Var. (%)
Loyers IFRS	83,3 M€	78,7M€	+5,9%
Résultat opérationnel, hors variation de valeur	72,3 M€	66,6 M€	+8,7%
Variation de valeur des immeubles de placement	274,2 M€	331,0 M€	
Résultat opérationnel	346,5 M€	397,6 M€	-12,8%
Résultat des cessions	-	3,7 M€	
Résultat net part du groupe	306,4 M€	343,1 M€	-10,7%
Cash Flow part du groupe	48,2 M€	37,6 M€	+28,1%
Cash Flow part du groupe par action	1,08 €	0,87 €	+ 23,2%
Valeur du patrimoine HD au 30 juin - PdG	3 827 M€	2 977 M€	+ 28,5%
ANR par action DI	62,5 €	53,3 €	+17,3%

1

 Introduction & Chiffres clés

2

 Patrimoine au 30 juin 2007

3

 Activités du 1er semestre 2007

4

 Comptes & Résultats du 1er semestre 2007

 Annexes

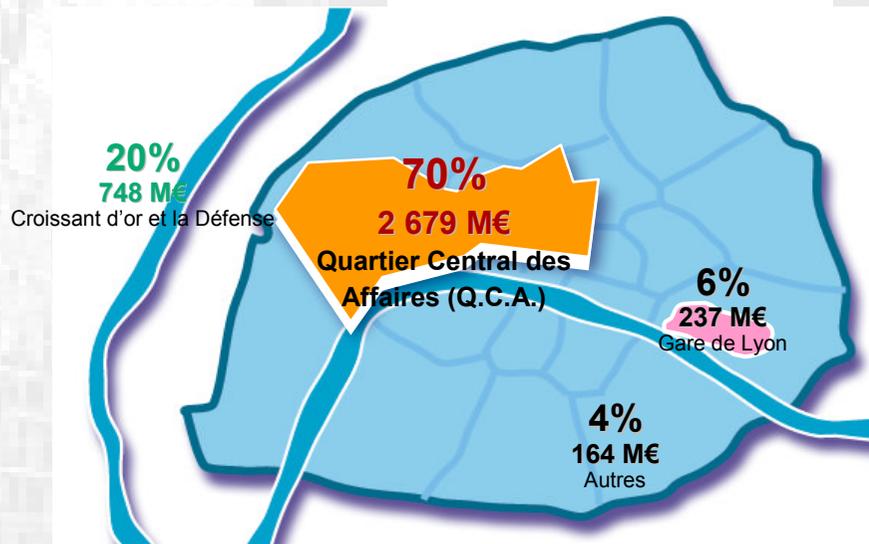
Patrimoine S1 2007

Valeur d'expertise 30/06/07

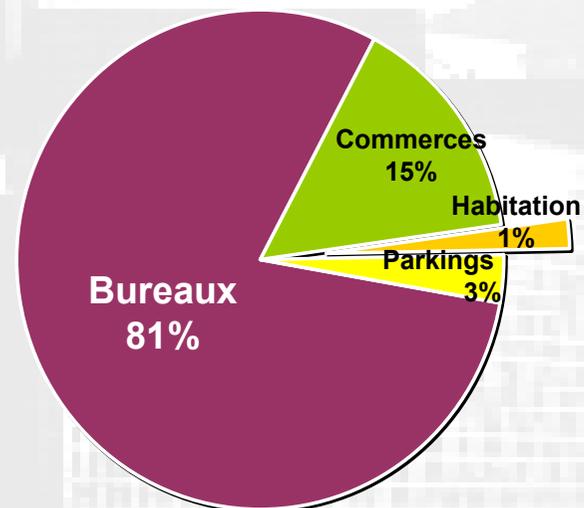
3 827 M€ HD

(+15,3% sur 6 mois / +9,2% à périmètre constant⁽¹⁾)

Concentration géographique



Concentration sectorielle



(1) : Hors acquisition des 50% détenus par Predica dans l'immeuble Cézanne-St. Honoré

Plan de localisation



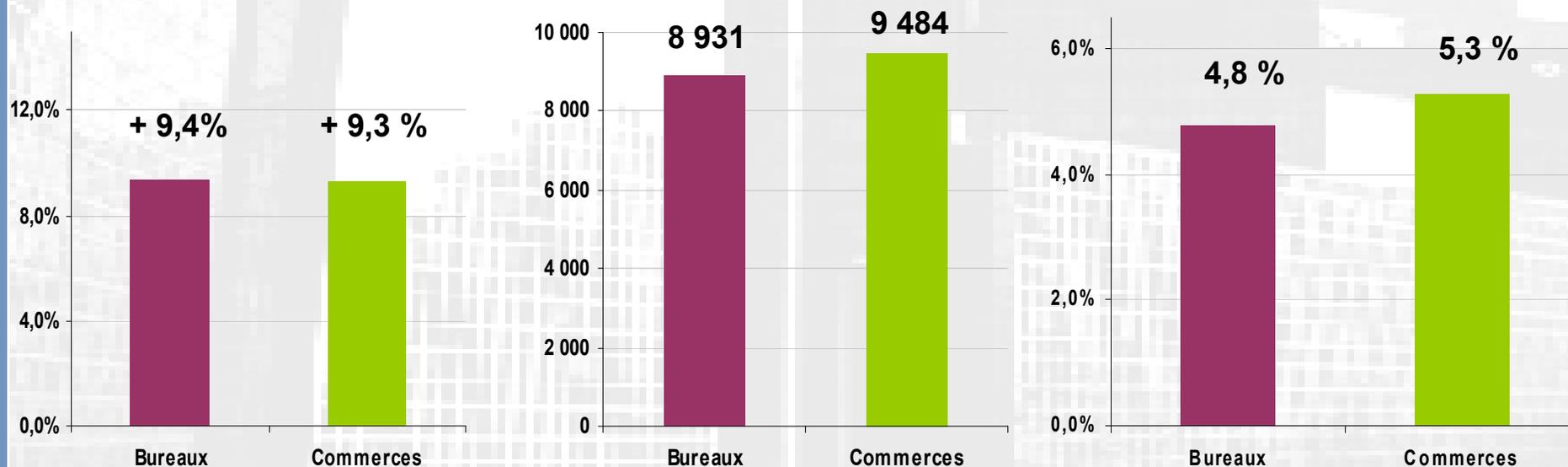
Valeurs d'expertise au 30 juin 2007

Valeur du patrimoine (PdG) : 3 827 M€ Hors Droits (+15,3% vs 31/12/06)
4 047 M€ Droits Inclus

Périmètre Constant (HD)
+ 9,2% sur 6 mois

Valeur moyenne au m²
8 981 €/m² HD
(7 884 €/m² HD au 31/12/06)

Taux de rend. ⁽¹⁾ 4,97%
(5,23% au 31/12/06)



(1) (loyers en cours + VLM des lots vacants) / valeur d'expertise DC + Capex

1

 Introduction & Chiffres clés

2

 Patrimoine au 30 juin 2007

3

 **Activités du 1er semestre 2007**

4

 Comptes & Résultats du 1er semestre 2007

 Annexes

Marché immobilier d'entreprises en Ile-de-France S1 2007



Investissement Immobilier D'entreprises

Volumes stables : 10,1Md€ sur S1 2007 (- 2% S12006)
Taux de rendement Prime en baisse / fin 2006 : 3,8% contre 4,3%
Part « bureaux » : 95%, en nette hausse / fin 2006
Part IDF/France entière : 80% (stable)
Hausse ventes en portefeuille & grosses opérations unitaires (13>200M€)

Locatif Bureaux

S1 2007 : 1,425 millions m² : - 3% / S1 2006
Offre locative immédiate disponible (2,4 millions m²) et à un an (3,5 millions m²) stable / fin 2006.
Légère remontée des loyers : Loyer moyen IDF : 304€/m²/an, +6% / fin 2006.
Le taux de vacance stabilisé à 5,2%

Zoom Locatif Bureaux QCA & Paris Centre Ouest

22,2% de la demande placée S1 2007 en IDF (21,7% au S1 2006).
- Loyer moyen (534€/m²/an) en hausse de 6% / 1^{er} Janv.07
- Loyer facial « top Prime » en hausse à 830€ (+14% / 1^{er} janv. 07), mais maintien des avantages commerciaux à environ 12 à 15%
Taux de vacance en baisse à 4%

Locatif & invest. Commerces

Locatif : Loyers stables à niveaux élevés. Perspectives favorables pour parcs d'activité, pression à la baisse sur centre ville et Centres Commerciaux
Enseignes étrangères plus présentes, forte demande luxe et services.
Demande investissement toujours forte et variée, taux rendement encore en baisse .

Sources : Immostat, CBRE, CWHB et AtisReal

Comparatif Européen S1 2007

Marché de l'investissement en immobilier commercial



Principaux marchés	Investissement			S1 2007: Investissement par secteur d'activité			Taux de rendement net prime		
	S1 2007 (en Md€)	S1 2006 (en Md€)	Var. (%)	Bureaux	Commerces	Autres ⁽¹⁾	Jun 07	Dec 06	Var. (%) sur 6 mois
Central London	12,6	12,7	-0,8%	90%	5%	5%	3,75	3,75	0
Central Paris	8,8	9,3	- 5%	80%	10%	10%	3,80	4,30	-12%
Munich	2,8	1,9	+ 47%	80%	6%	14%	4,10	4,75	-14%
Francfort	4,7	1,1	+ 327%	96%	2%	2%	4,10	4,85	-15%
Berlin	2,7	1	+ 170%	54%	32%	14%	4,30	4,75	-10%
Madrid	1,4	2,2	- 36%	95%	5%	0%	3,90	3,90	0
Bruxelles	1	0,6	+66%	89%	3%	8%	5,50	5,85	-6%
TOTAL	34,2	29,3	16,7%						

(1) Autres : logistique, hôtel, médical, loisir, etc...

Source : AtisReal

Les marchés allemands (surtout Francfort) continuent de progresser, Bruxelles redémarre, stagnation de Londres, légère baisse à Paris (mais gros pipeline), chute pour Madrid, par manque de produits

Le bureau reste plus que jamais le produit "phare", la diversification des placements (hôtel, médical, loisir, etc...) ne se constatant réellement qu'en Allemagne

Baisse générale des rendements sur le dernier semestre, point bas à Londres, Paris et Madrid ?

Comparatif Européen S1 2007

Marché locatif en immobilier de bureaux



Principaux marchés	Take-up			Taux de vacance			Loyer Prime			Loyer moyen CBD Jun 07 & var/1 an (€/m ² /a)
	S1 2007 (en milliers de m ²)	S1 2006 (en milliers de m ²)	Var. (%)	Jun 07	Dec 06	Var. (%) sur 6 mois	Jun 07 (€/m ² /a)	Dec 06 (€/m ² /a)	Var. (%) sur 6 mois	
Central Paris	1 186	1 157	+ 3%	5,2%	5,6%	- 7%	830	730	+14%	534 (+10%)
Central London	631	629	0	4,3%	6,2%	- 30%	1 839	1 518	+21%	738 (+17%)
Madrid	556	398	+ 40%	6,8%	7,4%	- 8%	456	372	+22%	379 (+51%)
Munich	370	358	+ 3%	9,4%	8,8%	+ 7%	372	354	+5%	222 (+5%)
Francfort	202	185	+ 9%	14,2%	14,5%	- 2%	420	420	0	257 (+6%)
Bruxelles	271	280	- 3%	10,7%	10,2%	+ 5%	300	295	+2%	171 (0%)
Berlin	194	189	+ 3%	8,3%	8,3%	0%	250	246	+2%	191 (+16%)
TOTAL	3 410	3 196	+ 6,7%							

Source : AtisReal

► Volumes Marchés globalement stables ou en légère progression, à l'exception de Madrid en forte hausse. Bruxelles continue d'être morose...

► Baisse globale des taux de vacance, mais situations contrastées. Les villes allemandes ont toujours un taux de vacance élevé

► En conséquence, c'est à Londres, Paris et Madrid que l'on constate les plus fortes hausses de loyers prime et moyen CBD

► Les loyers allemands restent sages

Acquisition S1 2007 : 199M€

Cézanne St-Honoré



Cézanne saint-Honoré, Paris

Photo : Luc Boegly

Acquisition de la quote part de Prédica (50%) dans la SCI Paul Cézanne

SFL détient 100% du capital depuis le 30/03/07

Investissement : 198,7 M€

Financement par augmentation de capital avec l'émission de près de 3.500.000 actions nouvelles

Projet T8

SFL lauréat de l'appel d'offres "T8"

*(Dans le cadre du programme de développement
du site Paris Rive Gauche)*

Promoteur : Nexity

Architecte : Rudy Ricciotti

Investisseur : SFL

Surface du projet :

- 21 368 m² SHON de bureaux
- 7 646 m² SHON de commerces
- 1 532 m² SHON d'alvéoles commerciales
- 5 843 m² SHON de logements
- 200 parkings (en concession)

Calendrier prévisionnel :

- **Septembre 2007** : Signature de la promesse de vente
- **Décembre 2009** : Livraison de la dalle par la SEMAPA et signature de l'acte de cession des charges foncières de l'îlot T8
- **Décembre 2011** : Livraison de l'immeuble par Nexity.

Prix de revient : 250 M€ environ, hors portage financier (7 000€/ m² SHON)



Restructurations en cours

Les relais de croissance de SFL

Immeubles	Secteur	Activité	Surface utile en rénovation	Loyers attendus (100%)	Livraison
104-110 Bd Haussmann (100%)	QCA	Bureaux	11 990 m ²	9,5 M€	Fin 07/2007
103, rue de Grenelle	Paris 7ème	Bureaux	17 630 m ²	11,3 M€	S2 2008
Galerie des Champs Elysées (100%)	QCA	Commerces	6 239 m ²	9,2 M€	2009
92, av. des Champs Elysées	QCA	Bureaux/ Commerces	6 000 m ²	12,0 M€	2010
247-251, rue Saint Honoré	QCA	Hôtel/ Commerces	16 203 m ²	10,5 à 12,7 M€	S2 2010
Total			58 062 m²		



104-110 Bd Haussmann,
Paris 8ème



103, rue de Grenelle
Paris 7ème



Galerie des Champs Elysées,
Paris 8ème



92, av. des Champs Elysées,
Paris 8ème



247-251, rue Saint Honoré
Paris 1er

Revenus Locatifs

Variations S1 2007 / S1 2006

En M€

Revenus locatifs S1 2006	78,7
Progression loyers à périmètre stable	+4,5
Progression liée aux acquisitions et mises en production	+3,5
Baisse liée aux cessions et aux restructurations	-3,4
Revenus locatifs S1 2007	83,3

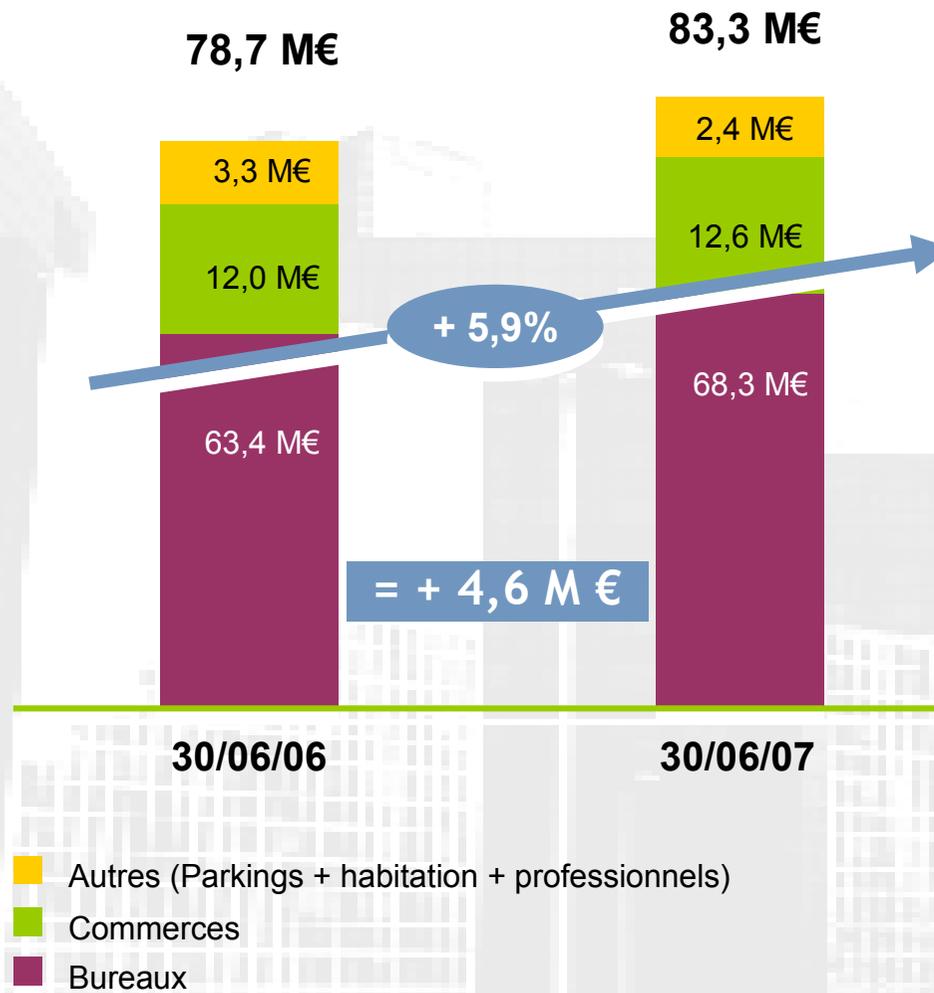
Progression des loyers

+5,9%

**Progression des loyers à
périmètre constant**

+6,4%

Revenus locatifs



Commercialisations locatives

Commercialisation : 27 535 m²

Bureaux

- 26 593 m²
- Loyer total : 13 738 K€, soit 517 €/m²/an
- Loyer Part du Groupe : 10 404 K€

Commerces

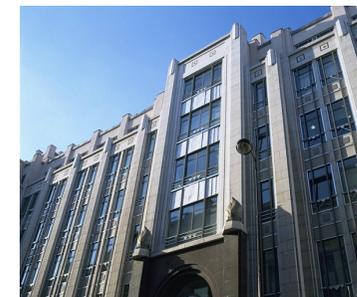
- 574 m²
- Loyer total : 335 K€, soit 583 €/m²/an
- Loyer Part du Groupe : 290 K€

Evolution des loyers des nouveaux baux : + 2 % (1)

(1) Evolution des loyers constatée sur les nouvelles locations du S1 2007, dans le cadre de nouveaux baux ou renégociations.



6, avenue Vélasquez
Locataire : Curtis



Washington Plaza
Locataire : Hammerson

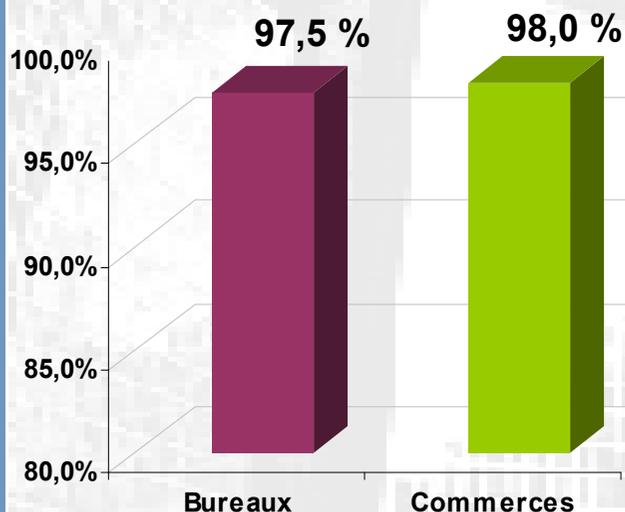
Les principales locations S1 2007

Immeubles	Usage	Surface (m ²)	clients
EDOUARD 7	BUREAUX	6 522	ALLEN ET OVERY
WASHINGTON	BUREAUX	3 993	DEXIA ASSET MANAGEMENT
WASHINGTON	BUREAUX	2 736	HAMMERSON
QUAI LE GALLO	BUREAUX	2 068	THOMSON EUROPE SALES
CEZANNE ST HONORE	BUREAUX	1 940	FIPAM
6 VELASQUEZ	BUREAUX	1 323	CURTIS
176 CH. DE GAULLE	BUREAUX	629	SODILAC
EDOUARD 7	BUREAUX	477	HOULIHAN

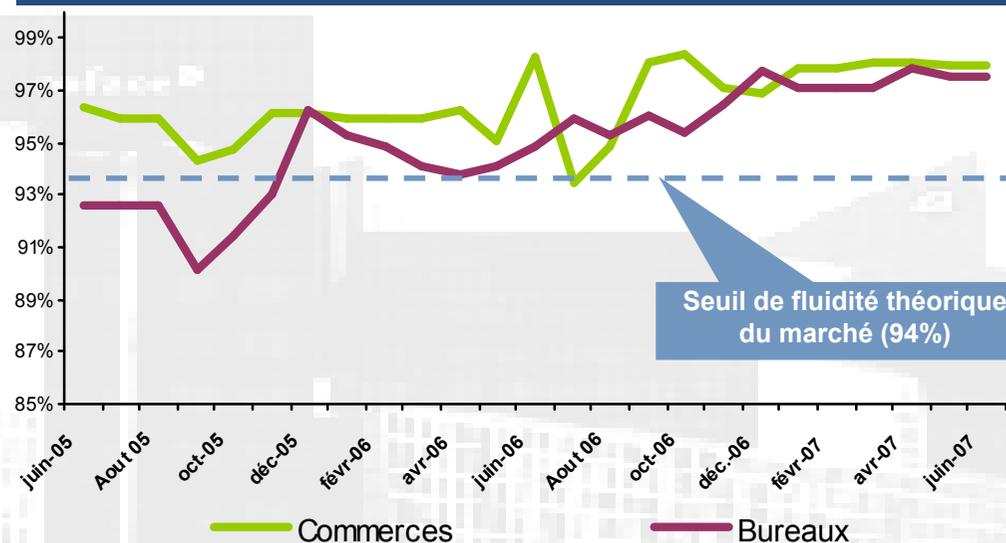
Taux d'occupation

Taux d'occupation⁽¹⁾ au 30/06/07 : 97,7 %
(97,8% au 31/12/2006)

Décomposition des Taux d'occupation



Évolution des taux d'occupation (2)



Taux d'occupation des bureaux au 30/06/07

SFL : 97,5 %
QCA (3) : 96,0 %
IdF (3) : 94,8 %

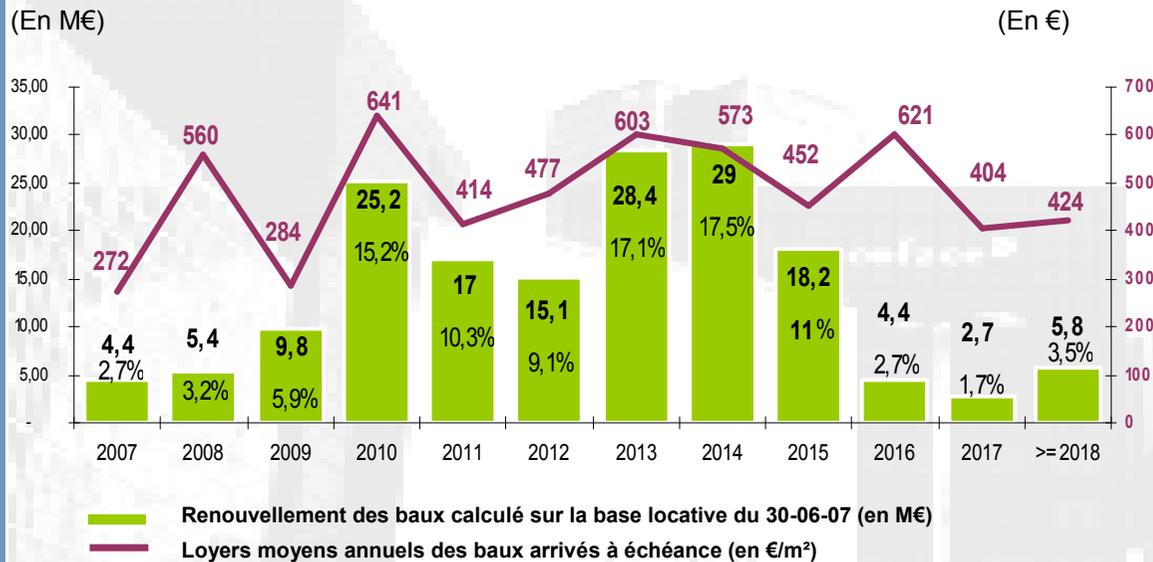
(1) : Exprimé en PdG, hors surfaces en travaux et immeubles en restructuration

(2) : Spot fin de mois

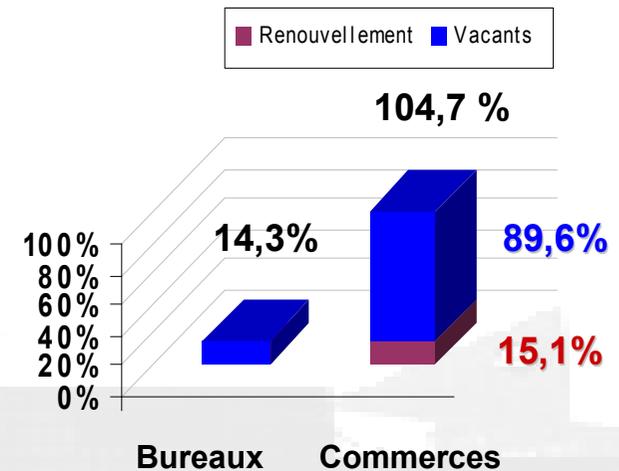
(3) : Source AtisReal – eFlash des Bureaux Ile-de-France juillet 2007

Maturité des baux

Échéancier des baux commerciaux



Gisements de loyers ⁽³⁾



Loyer moyen bureaux SFL au 30/06/2007 :

516 € /m2/an
(477 € au 31/12/2006 soit +8%)

Maturité juridique⁽¹⁾ des baux

5,5 ans

Maturité des baux⁽²⁾

3,5 ans

Gisement ⁽³⁾ de loyers du patrimoine

24,5 %

- (1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 30/06/2007, jusqu'à la date de fin de bail.
- (2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 30/06/2007, jusqu'à la prochaine sortie potentielle.
- (3) En pourcentage des loyers actuels.

1

■ Introduction & Chiffres clés

2

■ Patrimoine au 30 juin 2007

3

■ Activités du 1er semestre 2007

4

■ **Comptes & Résultats du 1er semestre 2007**

■ Annexes

Résultats

au 30 juin 2007

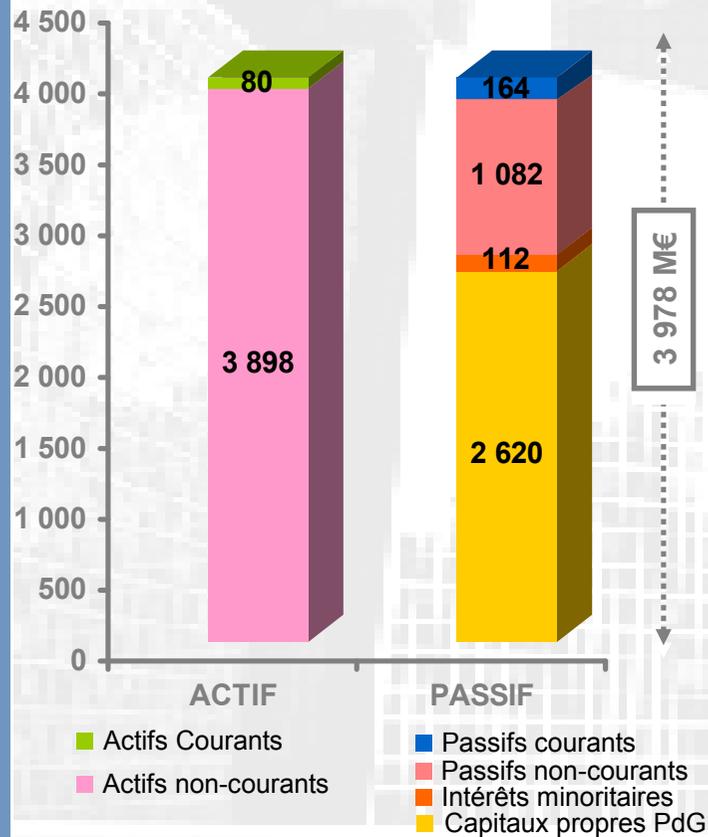
En M€	S1 2007	S1 2006	Var. (%)	31/12/2006
Revenus locatifs	83,3	78,7	5,9%	161,5
Charges immobilières nettes de récupération	-3,8	-4,3	-11,7%	-8,2
Loyers nets	79,5	74,4	6,9%	153,3
Autres Revenus et produits	3,3	1,4		4,5
Amortissements et Provisions	0,2	1,0		1,5
Personnel et frais généraux	-10,6	-10,2		-24,5
Résultat opérationnel, hors variation de valeur	72,3	66,6	+8,7%	134,8
Variation de valeur des immeubles de placement	274,2	331,0		533,8
Résultat opérationnel	346,5	397,6	-12,8%	668,6
Résultat de cessions	0,0	3,7		49,5
Résultat financier	-19,8	-19,0		-54,6
Résultat des sociétés mises en équivalence	17,9	2,9		6,0
Résultat avant impôts	344,6	385,2	-10,5%	669,4
Impôts	-13,7	-25,6		-32,8
Résultat net	330,9	359,6	-8,0%	636,6
Résultat des Minoritaires	-24,5	-16,5		-30,0
Résultat part du groupe	306,4	343,1	-10,7%	606,6

Cash Flow Courant

En M€	S1 2007	S1 2006	Var. (%)	31/12/2006
Loyers nets	79,5	74,4		153,3
Retraitement IFRS - Loyers	-0,7	-5,9		-7,6
Autres revenus & produits	3,3	1,3		4,5
Personnel & frais généraux	-11,7	-10,1		-24,5
Charge d'intérêts nette	-19,5	-19,3		-41,2
Cash Flow Courant	50,9	40,4	26,1%	84,5
Cash Flow Courant part du groupe	48,2	37,6	28,1%	79,2
Nombre d'actions moyen (en milliers)	44 789	43 066	4,0%	43 069
Cash Flow Courant par action	1,14 €	0,94 €	21,3%	1,96 €
Cash Flow Courant part du groupe par action	1,08 €	0,87 €	23,2%	1,84 €

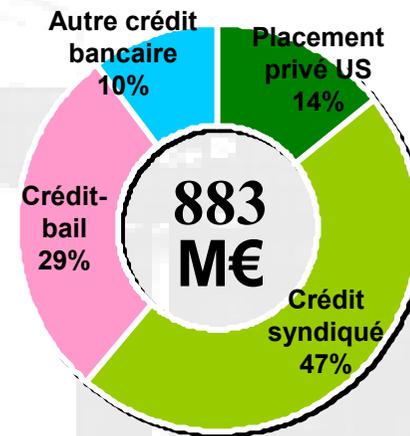
Bilan consolidé

Bilan consolidé au 30/06/07 (en M€)

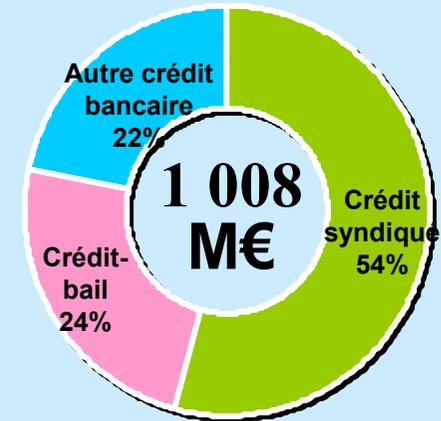


Structure de la dette brute

Au 31/12/06



Au 30/06/07



Dette nette / Valeur des actifs

Au 31/12/06

24,5%

Au 30/06/07

24,4%

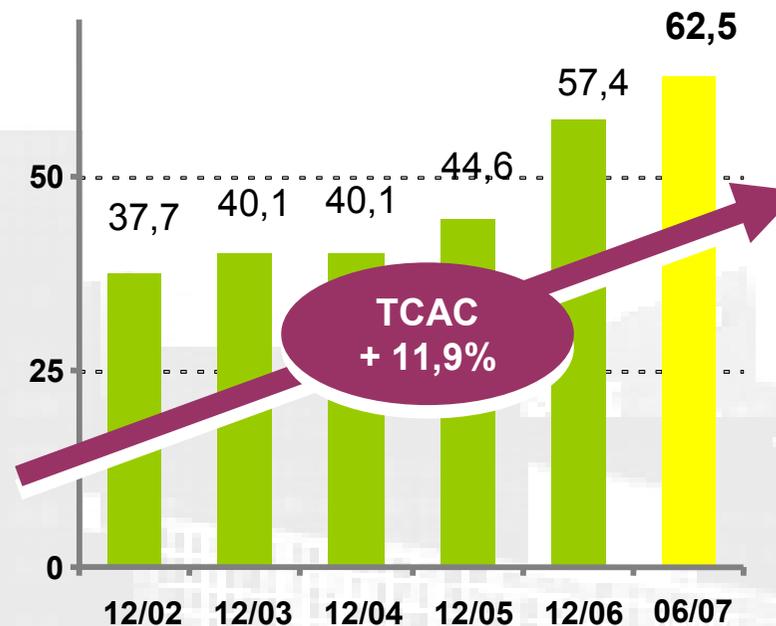
ANR par action

Calcul de l'ANR (en M€)

30/06/07

Capitaux propres	2 620
Plus-values latentes	73
Impôts sur plus-values latentes	-14
Dilution	8
ANR dilué HD	2 687
Droits sur Patrimoine	220
ANR dilué DI	2 907
Nombre d'actions diluées (en milliers)	46 529
ANR/a dilué HD	57,7 €
ANR/a dilué DI	62,5 €

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



**ANR/a (DI) : + 8,8 % sur 6 mois
+ 17,3 % sur 12 mois**

Résultats S1 2007

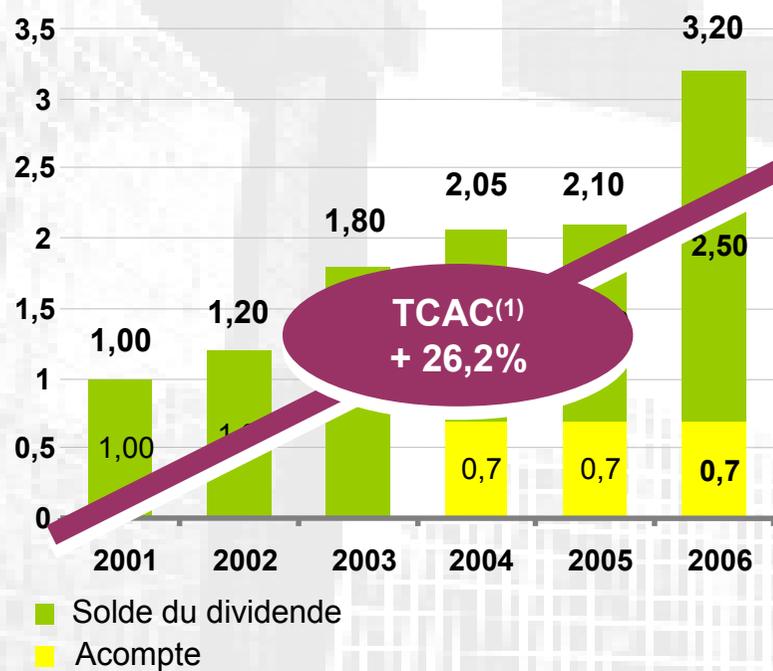
- www.fonciere-lyonnaise.com



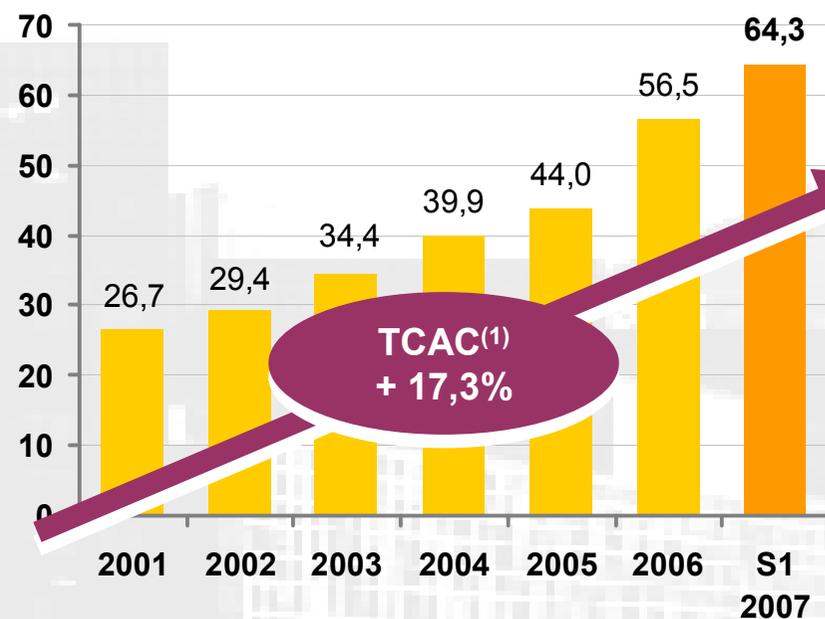
The screenshot shows the SFL website homepage. At the top left is the SFL logo. The main header reads "bienvenue sur le site internet de la Foncière Lyonnaise" and "Language" with a flag icon. Below this is a banner with the text "ACTEUR DE RÉFÉRENCE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE PARISIEN" and a photograph of a Parisian building. A central text box contains a quote: "« Avec un patrimoine exceptionnel de plus de 3.8 milliards d'euros centré sur le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris, SFL constitue le vecteur privilégié d'accès au marché immobilier de bureaux et de commerces de la capitale. »". To the right of this quote is an "AGENDA" section for July 24, 2007, detailing a presentation of semi-annual results at 15h30 at the Centre de conférences Edouard VII, 23, square Edouard VII - 75009 PARIS. Below the banner are several navigation buttons: "LA SOCIÉTÉ", "LE PATRIMOINE", "LES FINANCES", "LES ENGAGEMENTS DURABLES", and "CARNET DE L'ACTIONNAIRE". On the left side, there is an "ACTUALITÉS" section with two entries: "14 mai 2007 : SFL 1er trimestre 2007" and "27 avril 2007 : Rapport Annuel 2006", each with a "en savoir plus" link. Below that is a "COURS DE BOURSE" section showing a price of 63.45 and ISIN: FR0000033409, with a "Rapport Annuel 2006" button. At the bottom, there is a "Language" selector and a footer with links for "crédits", "plan du site", "contact", "recherche/aide", "avertissement", and "mentions légales". A large red arrow on the left points towards the "ACTUALITÉS" section.



Dividende net par action (en €/action)



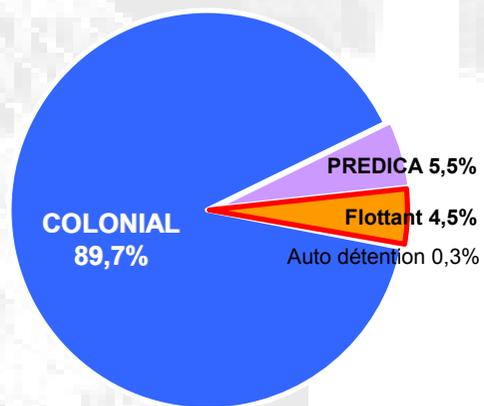
Cours de l'action fin de période (en €/action)



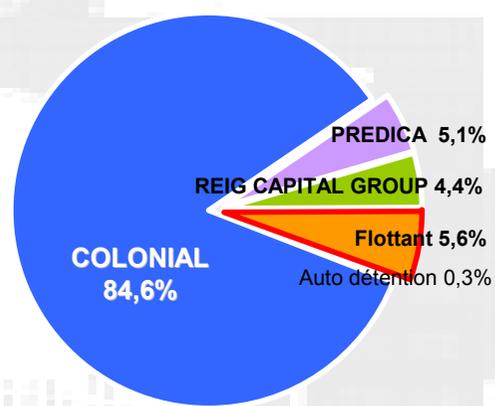
(1) TCAC : Taux de croissance annuel composé

Actionnariat

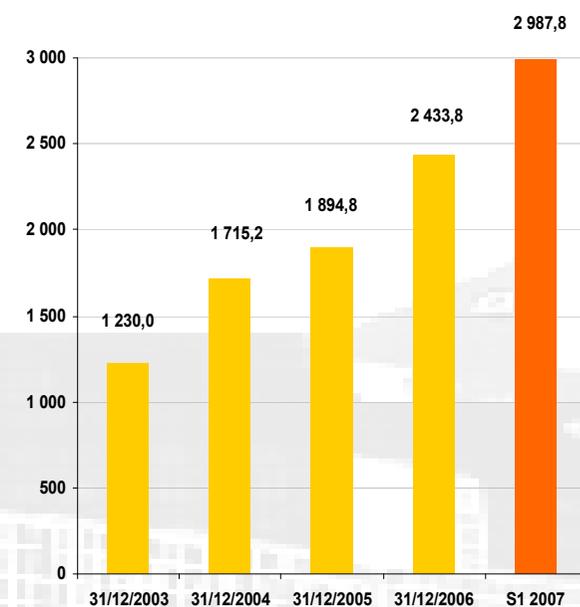
31/12/2006
(43,1 millions d'actions)



30/06/2007
(46,5 millions d'actions)



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

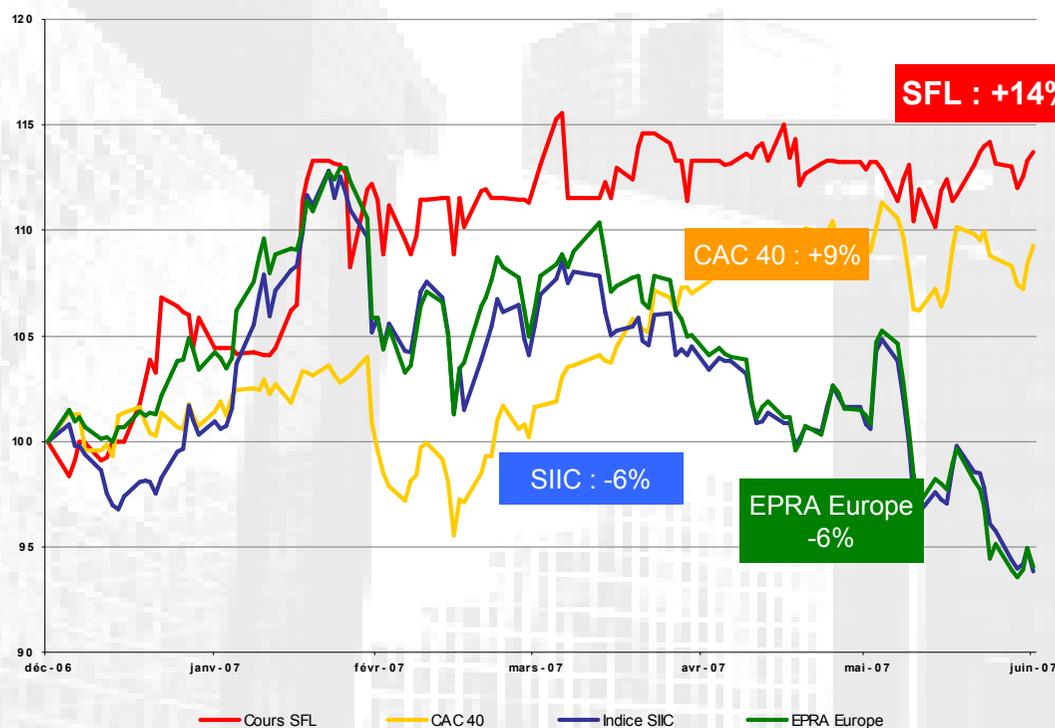


Avril 2007

Augmentation de capital de près de 3.500.000 actions nouvelles
=> rémunération apport Prédica
Entrée au capital de REIG Capital Group (4,4%)

Parcours Boursier

Performance boursière S1 2007 (1)



(1) Base 100 : 31/12/06 ; données jusqu'au 30/06/07

Sources: Bloomberg/Euronext

Données clés S1 2007

Nombre d'actions au 30/06/07	46 502 301
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	3 643
Volume moyen des transactions par séance de cotation	225 K€
+ haut du 1 ^{er} semestre : le 03/04/07	66,60 €
+ bas du 1 ^{er} semestre : le 02/01/07	55,55 €
Cours de clôture du 30/06/07	64,25 €

Loan To Value

(en M€)	30/06/2007	31/12/2006	Variation
Placements privés US	-	125,0	-125,0
Crédit syndiqué	545,0	416,0	+129,0
Crédit-bail	244,2	250,9	-6,7
Autres crédits bancaires	219,2	91,2	+128,0
Total Dette brute	1 008,4	883,1	+125,3
Maturité moyenne (années)	4,5	4,2	+0,3
Coût moyen spot (couvertures incluses)	5,3%	5,4%	-0,1pt
Trésorerie	21,0	23,6	-2,6
Dette nette (dette brute – trésorerie)	987,4	859,6	+127,8
Valeur estimée des Actifs (DI)	4 047,3	3 511,0	+536,3
Dette nette / Valeur estimée des actifs	24,4%	24,5%	-0,1pt

Expertise immobilière et calcul de l'Actif Net Réévalué

Experts indépendants

Jones Lang LaSalle, CBRE, AtisReal

Méthodologie

Discounted cash-flow / capitalisation des revenus nets / comparaison

Fréquence

Expertise de l'ensemble du portefeuille au moins tous les 6 mois

Calcul de l'ANR

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

Validation

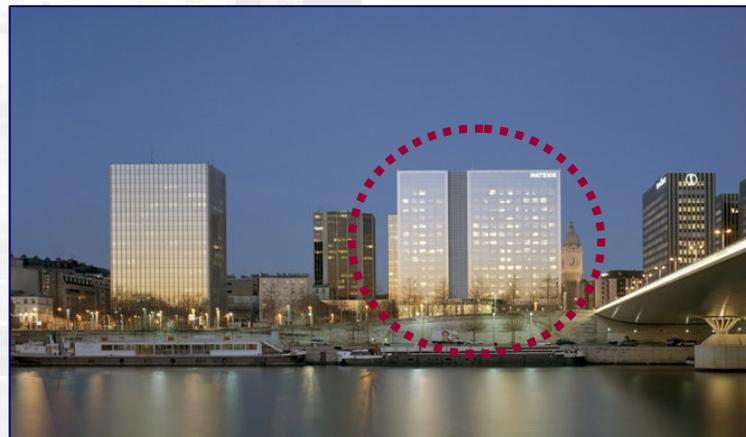
Le calcul de l'ANR est contrôlé par les Commissaires aux Comptes

Patrimoine



Tour Coface – La Défense

28 267 m²



Rives de Seine – Paris 12^{ème}

22 670 m²



Edouard VII – Paris 9^{ème}

51 854 m²



Ilot Richelieu – Paris 2^{ème}

38 270 m²



Cézanne Saint-Honoré – Paris 8^{ème}

27 929 m²



CALL - LDA – Paris 1^{er}

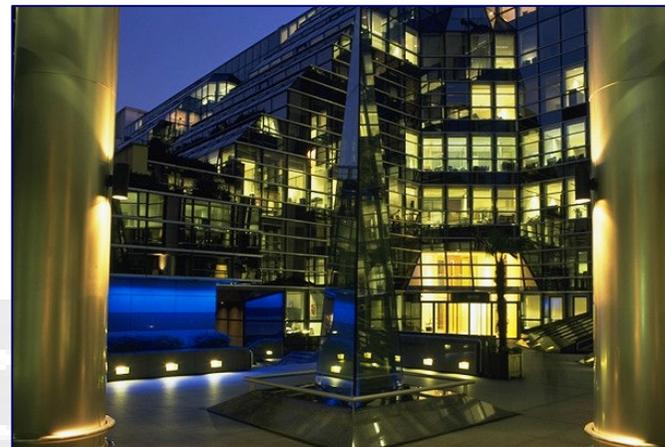
37 291 m²

Patrimoine



131 Wagram – Paris 17^{ème}

8 749 m²



Washington Plaza – Paris 8^{ème}

43 495 m²



Tour Les Miroirs – La Défense

20 500 m²



Quai Le Gallo – Boulogne (92)

34 504 m²

Principaux locataires



ashurst

ALLEN & OVERY

coface 

Atos 
Origin

 **NATIXIS**


citibank


OLD ENGLAND
PARIS

TV5MONDE

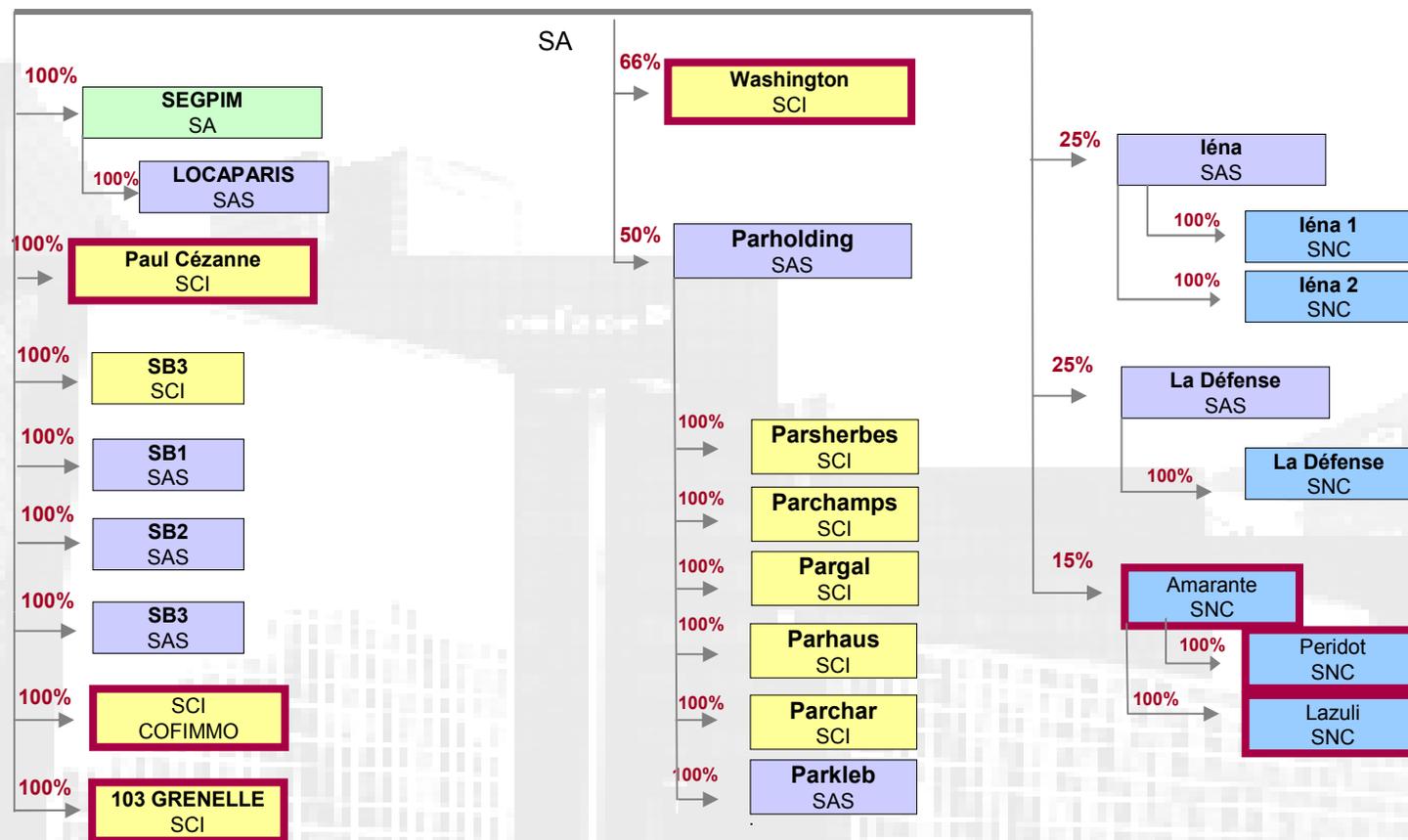
THOMSON

 **CALYON**
CRÉDIT AGRICOLE CIB

 **FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER**

Organigramme juridique : au 30 juin 2007

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE



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

Organisation



CONSEIL D'ADMINISTRATION
Luis Manuel PORTILLO MUÑOZ
Président

Nombre de collaborateurs 30/06/2007

Personnel du siège	94
Gardiens et concierges	4



Alec EMMOTT
Conseiller



DIRECTION
Yves MANSION ADG
Philippe DEPOUX DGD



Total 98



François SEBILLOTTE
Secrétaire Général



Nicolas REYNAUD
DGA
Dir.Financier



Jean-Luc POTIER
Dir.Développement



Olivier ROCHEFORT
Dir.Asset Manag.



Franck DATTEE
Dir.Technique

DRH / Juridique corpo
DSI / Services Généraux

10 personnes

Comptabilité
Contrôle Reporting

17 personnes

Commercial

4 personnes

Arbitrages

2 personnes

Asset et property
Management

39 personnes

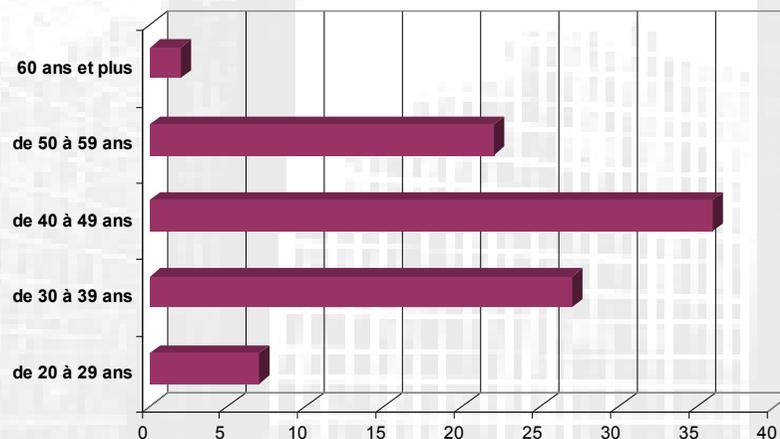
Technique

11 personnes

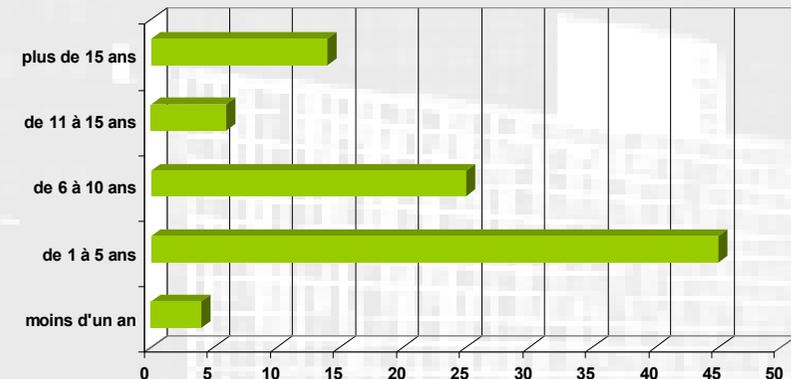
Ressources humaines

Effectif	30/06/2007
Concierges	4
Employés	17
Maîtrise	19
Cadres	58
Total	98

Effectif administratif par tranche d'âge
(présent au 30/06/2007)



Effectif administratif par ancienneté
(présent au 30/06/2007)



Réalisations (en M€)	S1 2007	S1 2006	Var. (%)	31/12/2006
Restructurations lourdes ⁽¹⁾ (immobilisations)	6,0	21,8	-72,5%	51,9
Travaux immobilisés	8,1	7,5	6,7%	18,0
Total	14,1	29,3	-51,9%	69,9

**Travaux (PdG) / Valeur du patrimoine (PdG)
= 0,4 %**

(1) Dont : Haussmann 104-110 (50%) : 3,8 M€ ; 92 Champs Elysées : 0,5 M€ ; 103 Grenelle : 0,8 M€