

**SFL**

**PRESENTATION DES  
RESULTATS SEMESTRIELS 2008**

*Le 24 juillet 2008*

1

 **Introduction & Chiffres clés**

---

2

 **Patrimoine au 30 juin 2008**

---

3

 **Activités du 1<sup>er</sup> semestre 2008**

---

4

 **Comptes & Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2008**

---

 **Annexes**

1

 **Introduction & Chiffres clés**

---

2

 **Patrimoine au 30 juin 2008**

---

3

 **Activités du 1<sup>er</sup> semestre 2008**

---

4

 **Comptes & Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2008**

---

 **Annexes**

# Chiffres clés

	S1 2008	S1 2007	Var. (%)
Loyers IFRS	89,7M€	83,3 M€	+7,8%
Résultat opérationnel, hors variation de valeur	74,9 M€	72,3 M€	+3,6%
Variation de valeur des immeubles de placement	-253,0 M€	+274,2 M€	
Résultat des cessions	0,0	0,0	
Résultat net part du groupe	-180,8 M€	+306,4 M€	
Cash Flow part du groupe	50,2 M€	48,2 M€	+4,2%
Cash Flow part du groupe par action	1,08 €	1,08 €	≈
Valeur du patrimoine HD au 30 juin - PdG	3 714 M€	3 827 M€	-2,9%
ANR par action (Droits Inclus)	57,5 €	62,5 €	-8,0%
Loan To Value	29,0%	24,4%	

1

■ Introduction & Chiffres clés

---

2

■ Patrimoine au 30 juin 2008

---

3

■ Activités du 1<sup>er</sup> semestre 2008

---

4

■ Comptes & Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2008

---

■ Annexes

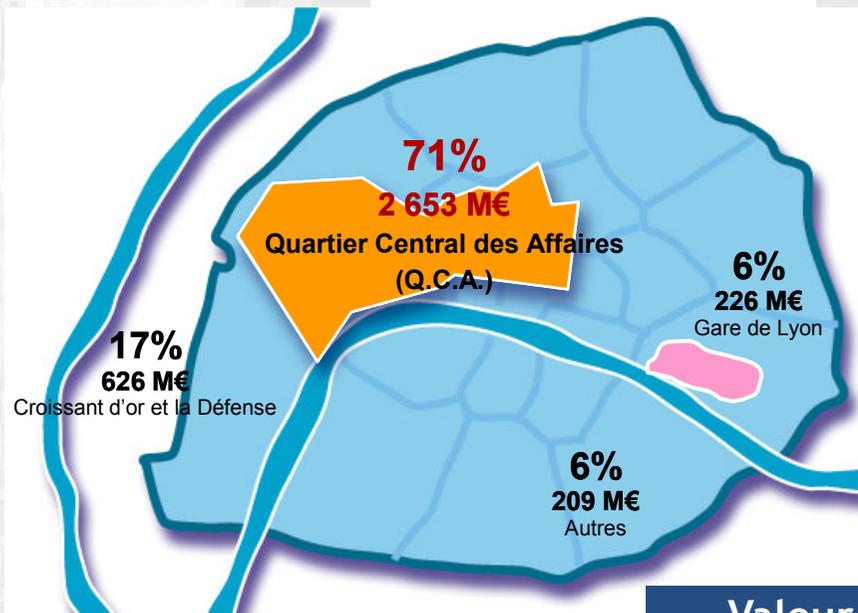
# Patrimoine au 30 juin 2008

Valeur d'expertise PDG 30/06/08 (hors projets)

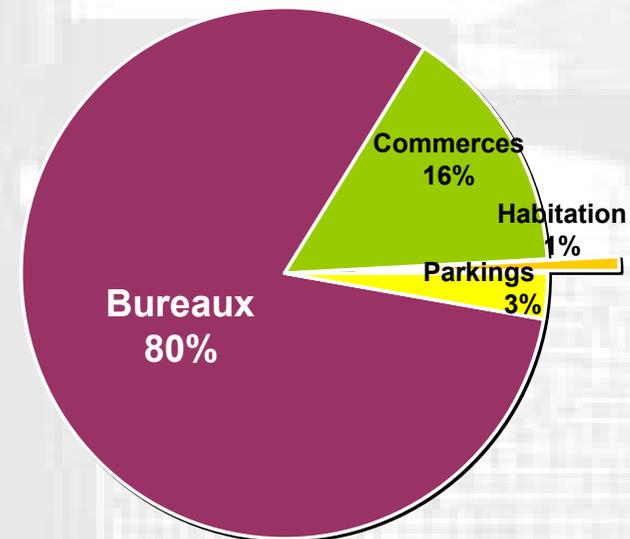
3 714 M€ HD

(- 5,0 % sur 6 mois / -2,4 % sur 12 mois à périmètre constant)

## Concentration géographique

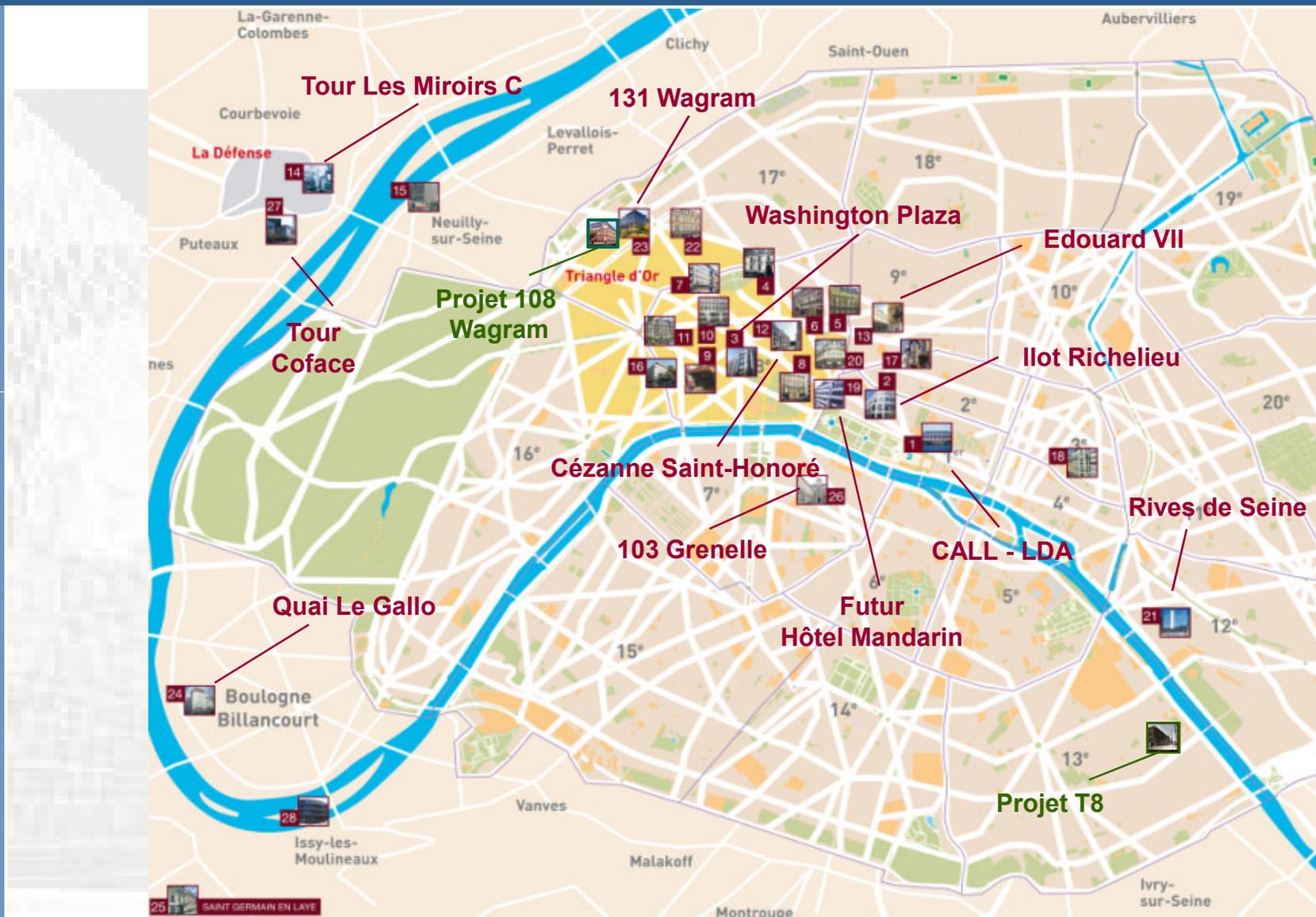


## Concentration sectorielle



Valeur DI = 3 924 M€

# Plan de localisation



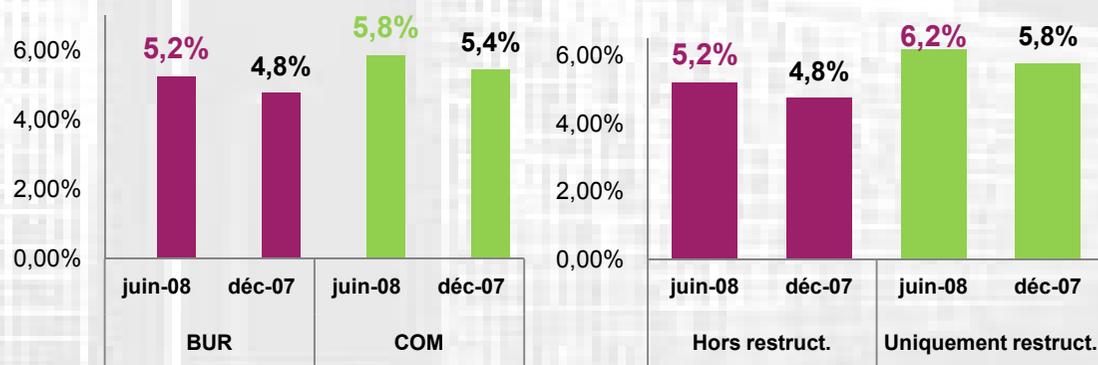
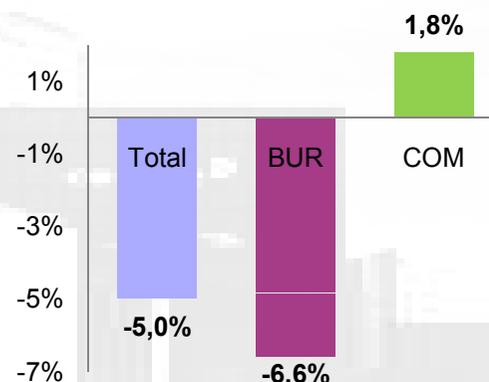
# Valeurs d'expertise au 30 juin 2008

Valeur du patrimoine (PdG) : 3 714 M€ Hors Droits, -2,9 % vs 30/06/07  
3 924 M€ Droits Inclus

Périmètre Constant (HD)  
-5,0 % sur 6 mois  
(+ 2,7 % au 31/12/07)

Valeur moyenne au m<sup>2</sup>  
8 873 €/m<sup>2</sup> HD  
(9 062 €/m<sup>2</sup> HD au 31/12/07)

Taux de rend. <sup>(1)</sup>  
5,4%  
(4,9% au 31/12/07)



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

1

■ Introduction & Chiffres clés

---

2

■ Patrimoine au 30 juin 2008

---

3

■ **Activités du 1<sup>er</sup> semestre 2008**

---

4

■ Comptes & Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2008

---

■ Annexes

# Marché locatif bureaux IDF au 30/06/08

## IDF

- **Volumes locatifs traités sur S1 2008** : 1,2 millions m<sup>2</sup>, soit - 19,3% / S1 2007 et - 2% entre T2 et T1 2008
- **Stock immédiat** : 2,6 millions m<sup>2</sup> au 30 juin 2008, en hausse de 5% / T1 2008  
→ Taux vacance IDF en légère hausse à 5,3% (4,9% au 31/12/07)
- **Loyers moyens IDF à fin S1 2008** : 318€/m<sup>2</sup>/an, +8% / 1an, +2% / T1. Hausse des mesures d'accompagnement et des délais de commercialisation

## ZOOM PARIS CENTRE OUEST & QCA

- **Volumes locatifs traités sur S1 2008** : 218 583 m<sup>2</sup> soit 19% de IDF, en baisse de 34% / S1 2007
- **Stock immédiat** stable sur six mois → Taux de vacance en très légère hausse à 3,4%.
- **Loyer Prime facial à S1 2008**: 830€/m<sup>2</sup>/an
- **Loyer moyen** : 538€/m<sup>2</sup>/an, +5 % / S2 2007

## PERSPECTIVES S2 2008

- Volume des transactions correct sur le 1<sup>er</sup> semestre, mais premiers signes de fatigue. Dans le même temps, le stock disponible augmente → l'absorption nette risque de diminuer → augmentation des mesures d'accompagnement
- Utilisateurs prudents, hausse limitée des loyers
- Volumes locatifs probables en baisse à 2,3 / 2,5 millions m<sup>2</sup>
- Gel probable d'un certain nombre de projets de construction en IDF hors Paris

Sources : Immostat et AtisReal

# Marché investissement immobilier commercial en IDF au 30/06/08



## France & IDF

- Montant investi en France sur S1 2008 : **8,1 milliards €** (- 48% / S1 2007)  
Dont bureaux 73% (68% / S1 2007), commerces 5% (14% / S1 2007), entrepôts 6% (9% / S1 2007), Services 12% (4% / S1 2007) → Recentrage sur bureaux
- **Part IDF : 4,6 milliards €** (- 57% / S1 2007)
- Baisse du montant moyen des transactions
- Baisse de la part des acquéreurs étrangers (notamment des américains: de 43% à 22%) et forte activité des SCPI/OPCI (de 2% à 9%)
- Forte remontée des taux de rendement Bureaux par rapport à 2007 en IDF (entre +50 et +100 bps), moins violente en région (+20 à +65 bps). Le commerce voit ses taux augmenter de 20 à 50 bps

## ZOOM PARIS CENTRE OUEST/QCA

- Montant investi : 0,8 milliards €, soit 18% de l'IDF, en baisse au profit du croissant Ouest (23%)
- Les taux Primes QCA ont augmenté de 95 bps à 4,75% à mi-2008
- Le « repricing » à la baisse des actifs se poursuit avec une hausse des primes de risque, notamment sur les immeubles « non prime »

## PERSPECTIVES S2 2008

- La crise des « sub-prime » a provoqué un durcissement des conditions de financement → Le marché immobilier devient moins liquide pour les actifs à faible rendement (< 5,5%)
- Le « repricing » se fait progressivement contrairement à Londres où la correction a été beaucoup plus violente et rapide → concurrence entre les deux capitaux
- + de cohérence dans la hiérarchie des taux, prime à la qualité & sécurité
- Ajustement des valeurs vénales → Baisse des montants investis en 2008 (< 15 milliards €)

# Comparatif Européen S1 2008

## Marché de l'investissement en immobilier commercial



Principaux marchés	Investissement			S1 2008: Investissement par secteur d'activité			Taux de rendement net prime (%)		
	S1 2008 (en Md€)	S1 2007 (en Md€)	Var. (%)	Bureaux	Commerces	Autres <sup>(1)</sup>	Q2 08	Q2 07	Var. (%) sur 12 mois
Central London	6,0	15,8	- 62,1%	83%	6%	11%	5,25	3,75	+40%
Central Paris	3,5	9,7	- 64,0%	98%	1%	1%	4,75	3,80	+25%
Munich	0,9	11,8	- 92,7%	35%	36%	23%	4,50	4,10	+10%
Francfort	0,9	4,7	- 81,4%	89%	5%	4%	4,65	4,10	+13%
Berlin	1,6	2,7	- 41,1%	9%	25%	58%	4,75	4,40	+10%
Madrid	3,1	1,4	+ 124,4%	89%	5%	3%	4,75	3,90	+22%
Bruxelles	0,7	0,9	- 19,0%	93%	0%	5%	5,35	5,50	- 3%
<b>TOTAL</b>	<b>16,7</b>	<b>47,1</b>	<b>- 64,5%</b>						

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

Source : AtisReal

Les taux de rendement continuent de remonter mais le « re-pricing » ne semble pas suffisant pour attirer les investisseurs à la vue de la forte baisse des volumes engagés.

Le bureau reste toujours le produit « phare », mais les placements de diversification, et notamment les produits de service, voient leur part relative augmenter, particulièrement en Allemagne.

Forte correction à la hausse des taux de rendement net prime, en particulier sur Paris, Madrid et surtout sur Londres qui avait atteint des niveaux très bas courant 2007.

# Comparatif Européen S1 2008

## Marché locatif en immobilier de bureaux

Principaux marchés	Take-up			Taux de vacance			Loyer Prime			Loyer moyen CBD Q2 08 & var/1 an (€/m <sup>2</sup> /a)
	S12008 (en milliers de m <sup>2</sup> )	S12007 (en milliers de m <sup>2</sup> )	Var. (%)	Q2 08	Q2 07	Var. (%) sur 12 mois	Q2 08 (€/m <sup>2</sup> /a)	Q2 07 (€/m <sup>2</sup> /a)	Var. (%) sur 12 mois	
Central Paris	972	1 164	- 16,5%	4,9%	5,1%	- 13%	830	850	-2%	562 (+4%)
Central London	408	631	- 35,3%	4,8%	4,3%	- 23%	1 632	1 564	+5%	687 (+13%)
Madrid	291	556	- 47,7%	7,7%	6,8%	- 4%	492	456	+8%	343 (+17%)
Munich	400	370	+ 8,1%	8,8%	8,4%	+ 9%	390	372	+5%	215 (-3%)
Francfort	296	202	+ 46,5%	12,6%	14,2%	- 8%	450	420	+ 7%	230 (-11%)
Bruxelles	208	296	- 29,7%	9,5%	n.a	- 5%	295	300	-2%	187 (-4%)
Berlin	238	194	+ 22,7%	8,0%	8,3%	- 1%	264	250	+6%	188 (-2%)
<b>TOTAL</b>	<b>2 813</b>	<b>3 413</b>	<b>- 17,6%</b>							

Source : AtisReal

▶ Demande placée : elle est en baisse partout à l'exception des villes allemandes qui affichent de belles performances locatives au 1<sup>er</sup> semestre.

▶ Baisse globale des taux de vacance sur un an, mais stabilisation sur le premier trimestre 2008, masquant un début de remontée: Paris, Madrid et Munich. Pas de risque majeur d'effondrement des loyers à court terme.

▶ Les loyers Prime commencent à se stabiliser même si on constate des hausses sur un an et dans le même temps on constate une hausse des mesures d'accompagnement.

▶ Les loyers moyens CBD suivent la tendance haussière, mais de façon différente : prime au « Prime » sur les marchés matures (Londres, Paris, Madrid), tassement du Prime en Allemagne.

# Projet 108 Wagram

## Acquisition en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

**Promoteur : Transimmeubles**  
**Architecte : B&B ARCHITECTES**  
**Investisseur : SFL**

### Surface du projet :

- 4 373 m<sup>2</sup> SU de bureaux
- 970 m<sup>2</sup> SU de locaux La Poste
- 23 parkings

**Locataire :** La Poste occupe la totalité du rez-de-chaussée, en vertu d'un bail 6/9 (à effet du 21 décembre 2007).

### Calendrier prévisionnel :

- **Février 2008** : Signature de la promesse synallagmatique de VEFA
- **Avril 2008** : Dépôt du dossier de demande de permis de construire
- **Juillet 2008** : Délivrance de l'arrêté de permis de construire
- **T4 2008** : Signature de l'acte de VEFA
- **T4 2010** : Livraison de l'immeuble



# Projet T8 - Paris Rive Gauche

## Acquisition et Contrat de Promotion Immobilière (CPI)

**Promoteur : Nexity**

**Architecte : Rudy Ricciotti**

**Investisseur : SFL**

**Surface du projet (phase avant projet sommaire):**

- 21 238 m<sup>2</sup> SHON de bureaux
- 7 966 m<sup>2</sup> SHON de commerces
- 1 454 m<sup>2</sup> SU d'alvéoles commerciales
- 6 275 m<sup>2</sup> SHON de logements
- 200 parkings (en concession pour 30 ans)

**Calendrier prévisionnel :**

- **Octobre 2007** : Signature du protocole d'engagement avec la SEMAPA
- **Juillet 2008** : Signature CPI avec Nexity
- **Octobre 2008** : Dépôt PC
- **T1 2010** : Livraison de la dalle par la SEMAPA et signature de l'acte de cession des charges foncières de l'îlot T8
- **S2 2012** : Livraison de l'immeuble par Nexity.



# Restructurations en cours

## Les relais de croissance de SFL

Immeubles	Secteur	Activité	Surface utile en rénovation	Loyers attendus (100%)	Livraison
103, rue de Grenelle	Paris 7 <sup>ème</sup>	Bureaux	17 630 m <sup>2</sup>	11,3 M€	S2 2008
Galerie des Champs Elysées (100%)	QCA	Commerces	6 239 m <sup>2</sup>	9,2 M€	S2 2010
247-251, rue Saint Honoré	QCA	Hôtel/ Commerces	16 203 m <sup>2</sup>	10,5 à 12,7 M€	S2 2010
92, av. des Champs Elysées	QCA	Bureaux/ Commerces	7 313 m <sup>2</sup>	8,8 M€	S1 2011
<b>Total</b>			<b>47 385 m<sup>2</sup></b>		



103, rue de Grenelle  
Paris 7ème



92, av. des Champs Elysées,  
Paris 8ème

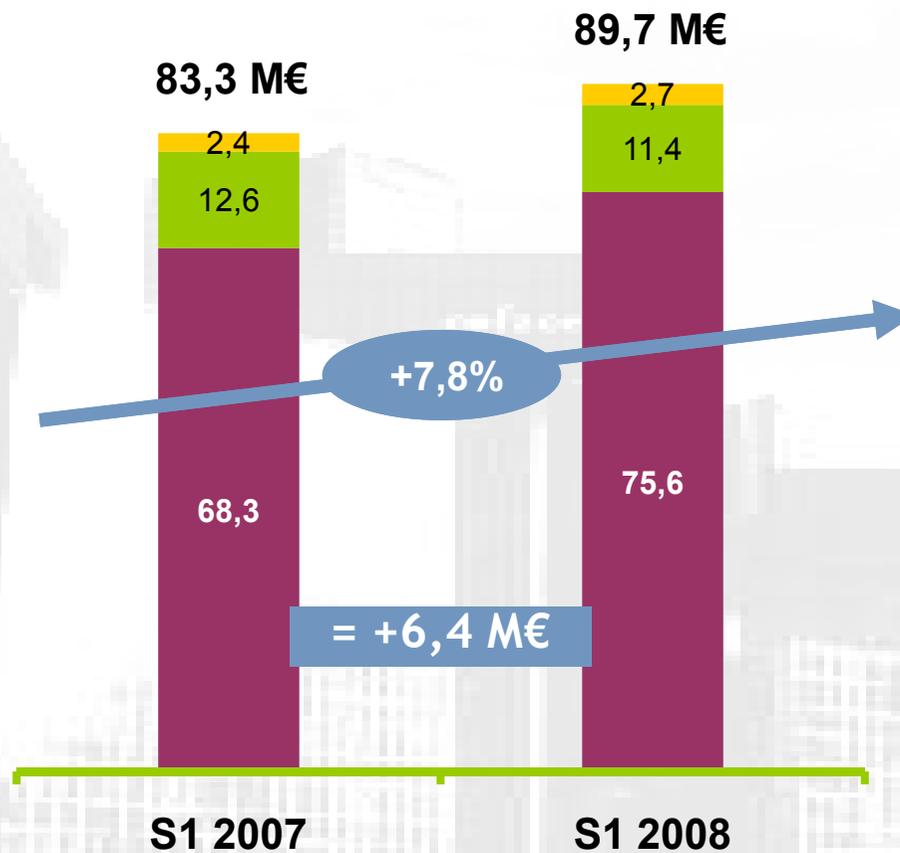


Galerie des Champs Elysées,  
Paris 8ème



247-251, rue Saint Honoré  
Paris 1er

# Revenus locatifs



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

# Revenus Locatifs

## Variations S1 2008 / S1 2007

<b>Revenus locatifs S1 2007</b>	<b>83,3 M€</b>
Progression loyers à périmètre stable	+2,1 M€
Progression liée aux acquisitions et mises en production	+6,8 M€
Baisse liée aux cessions et aux restructurations	-2,5 M€
<b>Revenus locatifs S1 2008</b>	<b>89,7 M€</b>

**Progression des loyers**

**+7,8%**

**Progression des loyers à  
périmètre constant**

**+2,7% (1)**

(1) : +8,3% hors immeuble LDE/LDA

# Commercialisations locatives

## Commercialisation : 10 480m<sup>2</sup>

### Bureaux

- 9 367 m<sup>2</sup> de nouvelles commercialisation ou recommercialisation
- Loyer total 5 221 K€, soit 557 €/m<sup>2</sup>/an
- Loyer Part du Groupe : 4 977 K€

### Commerces

- 834 m<sup>2</sup> de nouvelles commercialisation
- Loyer total : 526 K€, soit 631 €/m<sup>2</sup>/an
- Loyer Part du Groupe : 371 K€

**Evolution des loyers des nouveaux baux : + 12,9% (1)**

(1) Evolution des loyers faciaux constatée sur les nouvelles locations du S1 2008, dans le cadre de nouveaux baux ou renégociations.



**EDOUARD VII**  
Servcorp



**LDE-LDA**  
Musée du Louvre



**62 BEAUBOURG**  
Ministère de la Culture

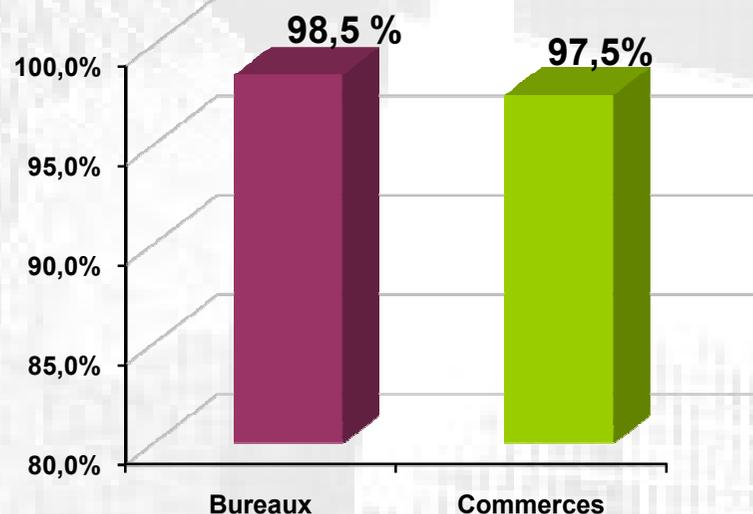
### Les principales locations S1 2008

Immeuble	Usage	Surface (m <sup>2</sup> )	Client
62 RUE BEAUBOURG	BUREAUX	2 922	MINISTERE DE LA CULTURE
LDE-LDA	BUREAUX	1 854	MUSEE DU LOUVRE
EDOUARD VII	BUREAUX	1 747	SERVCORP
96 AVENUE D'IENA	BUREAUX	1 174	W FINANCE
38-44 RUE WASHINGTON	BUREAUX	551	POWEO EXTENSION
176 CHARLES DE GAULLE	BUREAUX	488	HUDSON EXTENSION
EDOUARD VII	COMMERCE	339	COIN DE RUE
HSA	COMMERCE	195	STARBUCKS COFFEE FRANCE

# Taux d'occupation

**Taux d'occupation physique<sup>(1)</sup> au 30/06/08 : 98,5%**  
(98,9% au 31/12/2007)

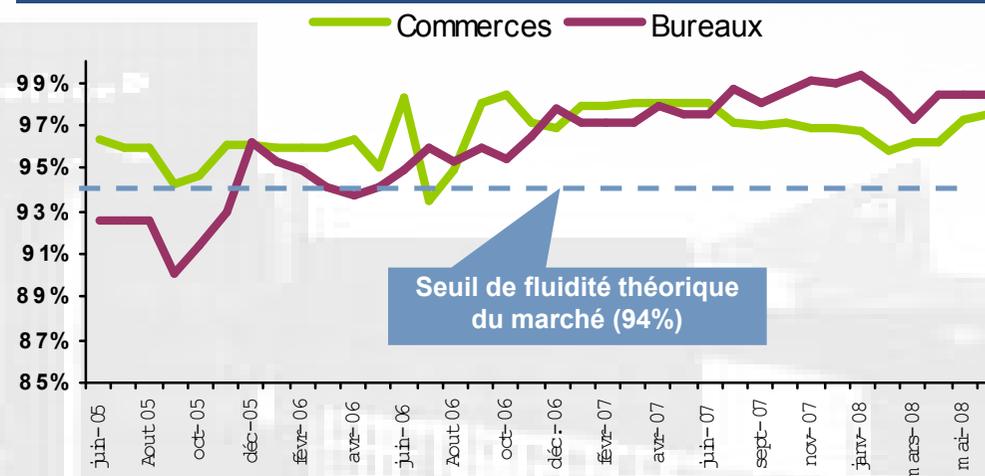
## Décomposition des Taux d'occupation



### Taux d'occupation des bureaux au 30/06/08

SFL :	98,5 %
QCA <sup>(3)</sup> :	96,6 %
La Défense <sup>(3)</sup> :	96,4 %
IdF <sup>(3)</sup> :	94,7 %

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



### Taux d'occupation

Moyenne du semestre <sup>(4)</sup>

Financier <sup>(5)</sup>

S1 2008: 98,4%

S1 2008: 97,2% (2007 : 97,3%)

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

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

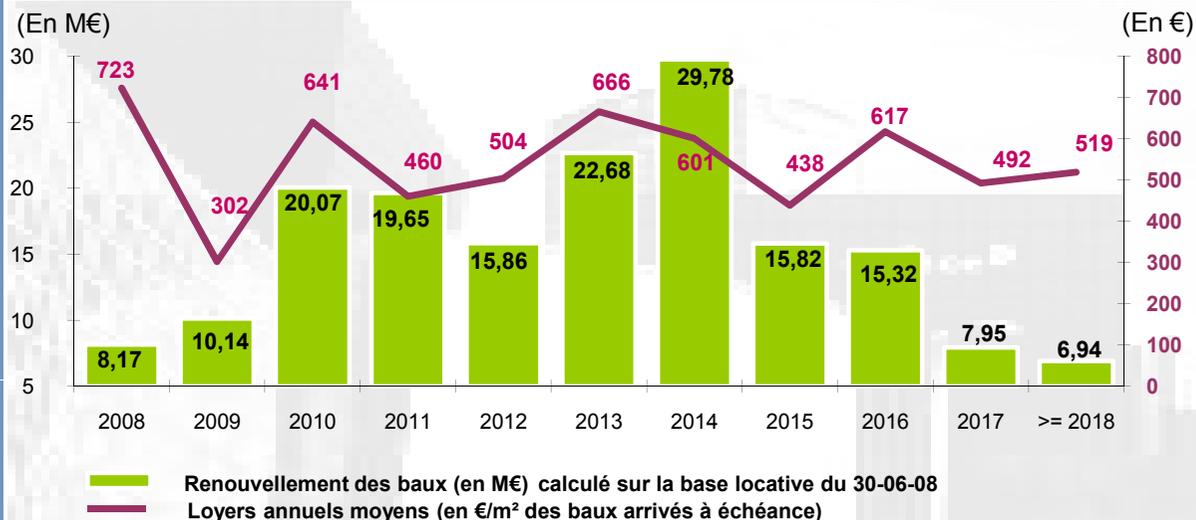
(3) : Source Atisreal, e Flash Bureaux Ile de France Juillet 2008.

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

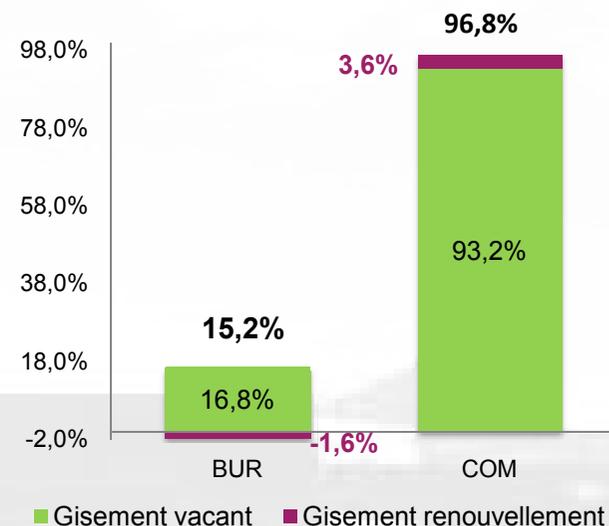
(5) : Exprimé en PdG, hors surfaces en travaux et immeubles en reconstruction (Loyers potentiels des lots vacants / Loyers actuels + potentiels)

# Maturité des baux

## Échéancier des baux commerciaux



## Gisements de loyers <sup>(3)</sup>



Loyer moyen bureaux  
SFL au 30/06/2008 :

**550 € /m<sup>2</sup>/an**  
( 543 € au 31/12/2007 soit +1,3%)

Maturité juridique<sup>(1)</sup>  
des baux

**5,0 ans**

Maturité des baux<sup>(2)</sup>

**3,3 ans**

Gisement <sup>(3)</sup> de loyers  
du patrimoine

**25,3 %**

- (1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 30/06/2008, jusqu'à la date de fin de bail.  
 (2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 30/06/2008, jusqu'à la prochaine sortie potentielle.  
 (3) En pourcentage des loyers actuels.

1

■ Introduction & Chiffres clés

---

2

■ Patrimoine au 30 juin 2008

---

3

■ Activités du 1<sup>er</sup> semestre 2008

---

4

■ **Comptes & Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2008**

---

■ Annexes

# Résultats

## au 30 juin 2008

En M€	S1 2008	S1 2007	Var. (%)	31/12/2007
Revenus locatifs	89,7	83,3	7,8%	170,4
Charges immobilières nettes de récupération	-4,5	-3,8	18,1%	-8,1
<b>Loyers nets</b>	<b>85,2</b>	<b>79,5</b>	<b>7,3%</b>	<b>162,3</b>
Autres Revenus et produits	3,5	3,3		7,2
Amortissements et Provisions	-2,1	0,2		-1,5
Personnel et frais généraux	-11,7	-10,6		-20,6
<b>Résultat opérationnel, hors variation de valeur</b>	<b>74,9</b>	<b>72,3</b>	<b>3,6%</b>	<b>147,3</b>
<b>Variation de valeur des immeubles de placement</b>	<b>-253,0</b>	<b>274,2</b>		<b>365,1</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-178,1</b>	<b>346,5</b>		<b>512,4</b>
Résultat de cessions	0,0	0,0		3,3
Résultat financier	-23,4	-19,8		-43,4
Résultat des sociétés mises en équivalence	0,0	17,9		15,5
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-201,5</b>	<b>344,6</b>		<b>487,8</b>
Impôts	6,5	-13,7		-36,4
<b>Résultat net</b>	<b>-195,0</b>	<b>330,9</b>		<b>451,4</b>
Résultat des Minoritaires	14,2	-24,5		-34,9
<b>Résultat part du groupe</b>	<b>-180,8</b>	<b>306,4</b>		<b>416,5</b>

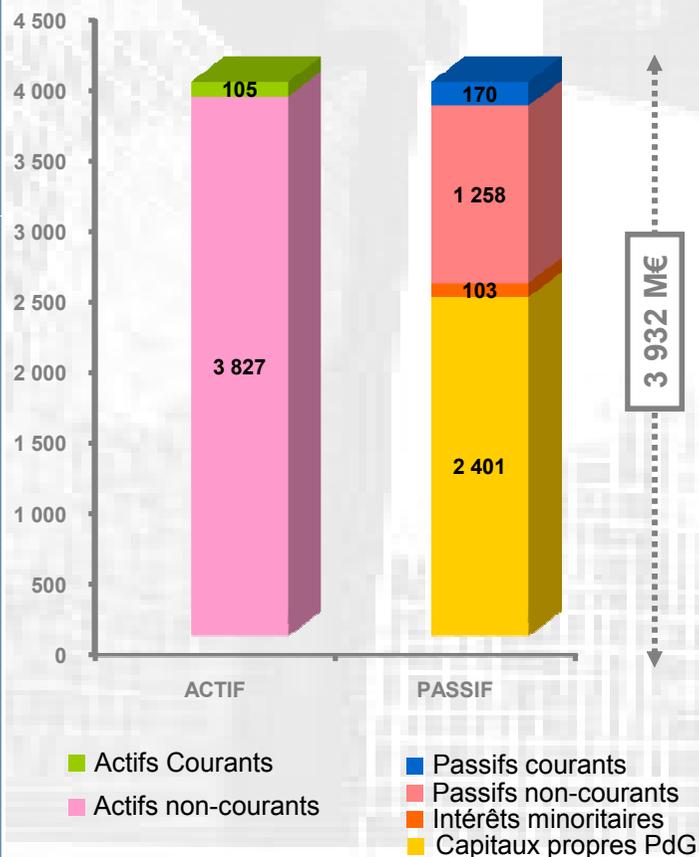
# Cash Flow Courant<sup>(1)</sup>

En M€	S1 2008	S1 2007	Var. (%)	31/12/2007
Loyers nets	85,2	79,5		162,3
Retraitement IFRS - Loyers	0,5	-0,7		-1,6
Autres revenus & produits	3,5	3,3		7,2
Personnel & frais généraux	-11,3	-11,7		-21,1
Charge d'intérêts nette	-24,6	-19,5		-43,3
<b>Cash Flow Courant</b>	<b>53,3</b>	<b>50,9</b>	<b>4,7%</b>	<b>103,5</b>
<i>Cash Flow Courant part du groupe</i>	<i>50,2</i>	<i>48,2</i>	<i>4,2%</i>	<i>97,2</i>
Nombre d'actions moyen (en milliers)	46 502	44 789	+3,8%	45 646
<b>Cash Flow Courant par action</b>	<b>1,15 €</b>	<b>1,14 €</b>	<b>0,9%</b>	<b>2,27 €</b>
<i>Cash Flow Courant part du groupe par action</i>	<i>1,08 €</i>	<i>1,08 €</i>	<i>≈</i>	<i>2,13 €</i>

(1) Hors cession

# Bilan consolidé

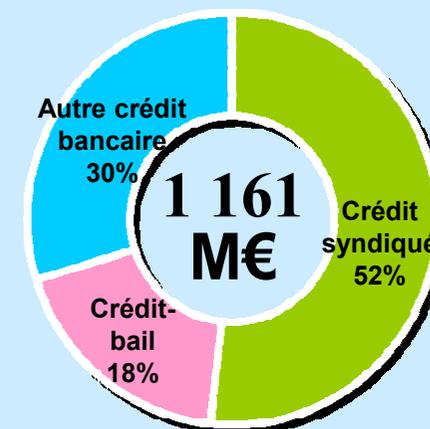
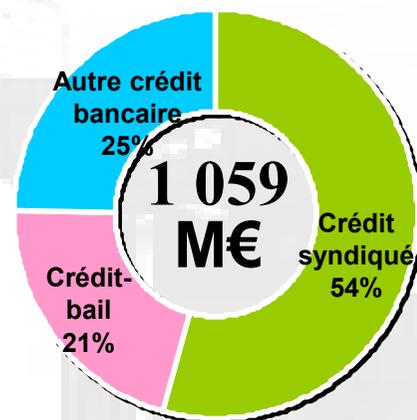
## Bilan consolidé au 30/06/08 (en M€)



## Structure de la dette brute

Au 31/12/07

Au 30/06/08



## Dette nette / Valeur des actifs

Au 31/12/07

Au 30/06/08

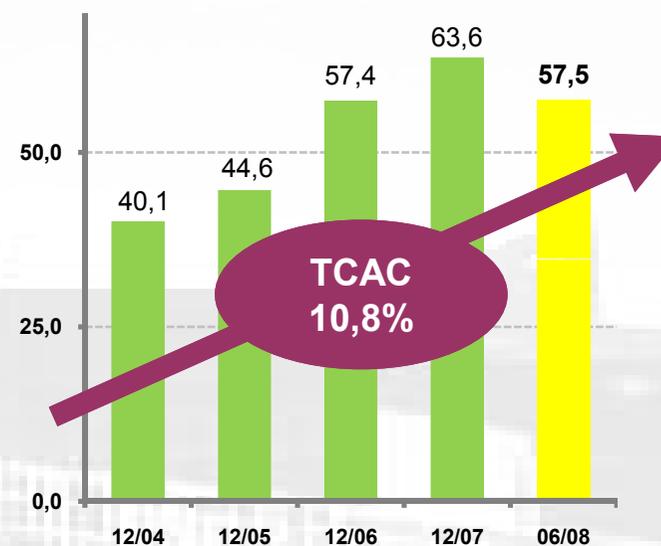
25,2%

29,0%

# ANR par action

Calcul de l'ANR (en M€)	30/06/08	31/12/07	Var. (%)
Capitaux propres	2 401	2 664	
Plus-values latentes nettes	39	45	
Dilution	25	26	
<b>ANR dilué HD</b>	<b>2 464</b>	<b>2 734</b>	<b>-9,9%</b>
Droits sur Patrimoine	210	223	
<b>ANR dilué DI</b>	<b>2 674</b>	<b>2 958</b>	<b>-9,6%</b>
Nombre d'actions diluées (en milliers)	46 529	46 529	
<b>ANR/a dilué HD</b>	<b>53,0 €</b>	<b>58,8 €</b>	<b>-9,9%</b>
<b>ANR/a dilué DI</b>	<b>57,5 €</b>	<b>63,6 €</b>	<b>-9,6%</b>

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



TCAC : Taux de Croissance Annuel Composé

ANR/a (DI) : -9,6% sur 6 mois  
-8,0% sur 12 mois

# Résultats S1 2008

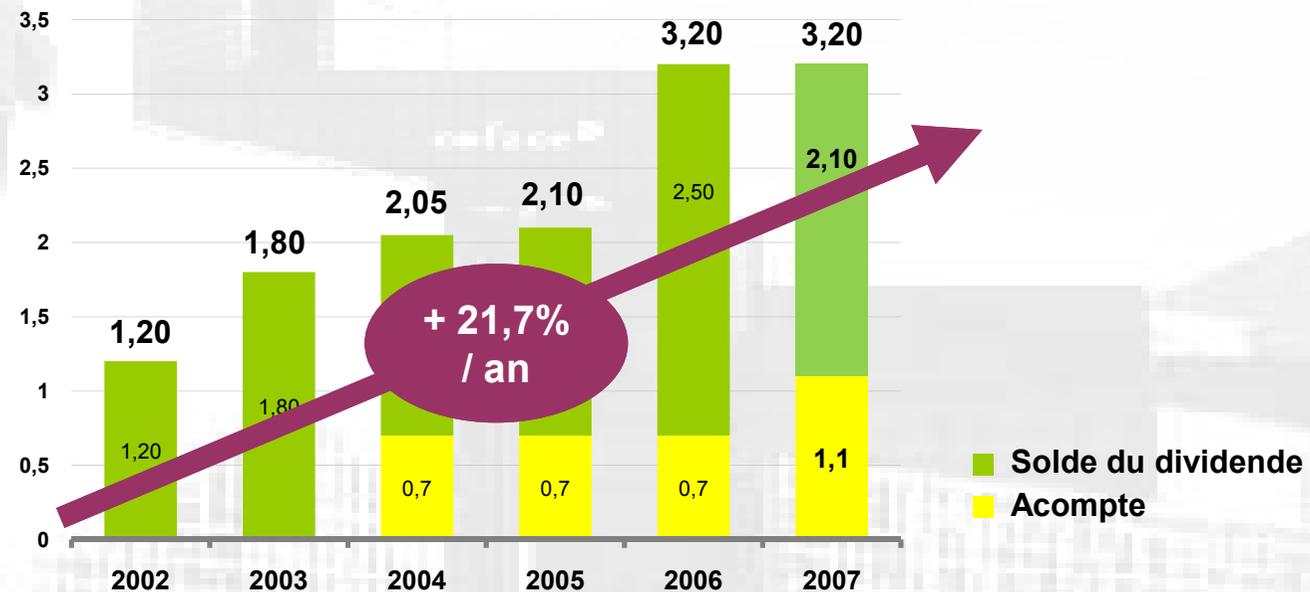
■ [www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)



The screenshot shows the SFL website homepage. At the top left is the SFL logo. To its right, the text 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". The main content area is divided into several sections: "ACTUALITÉS" with two news items (dated 23 juillet 2008 and 13 mai 2008), "COURS DE BOURSE" showing a price of € 49.00 and ISIN: FR0000033409, and "AGENDA" with an event on 24 juillet 2008. A large red arrow points from the left towards the "ACTUALITÉS" section. At the bottom, there are navigation buttons for "LA SOCIÉTÉ", "LE PATRIMOINE", "LES FINANCES", "LES ENGAGEMENTS DURABLES", and "CARNET DE L'ACTIONNAIRE". A footer contains "Language" with a flag icon and a list of links: "crédits | plan du site | contact | recherche/aide | avertissement | mentions légales".



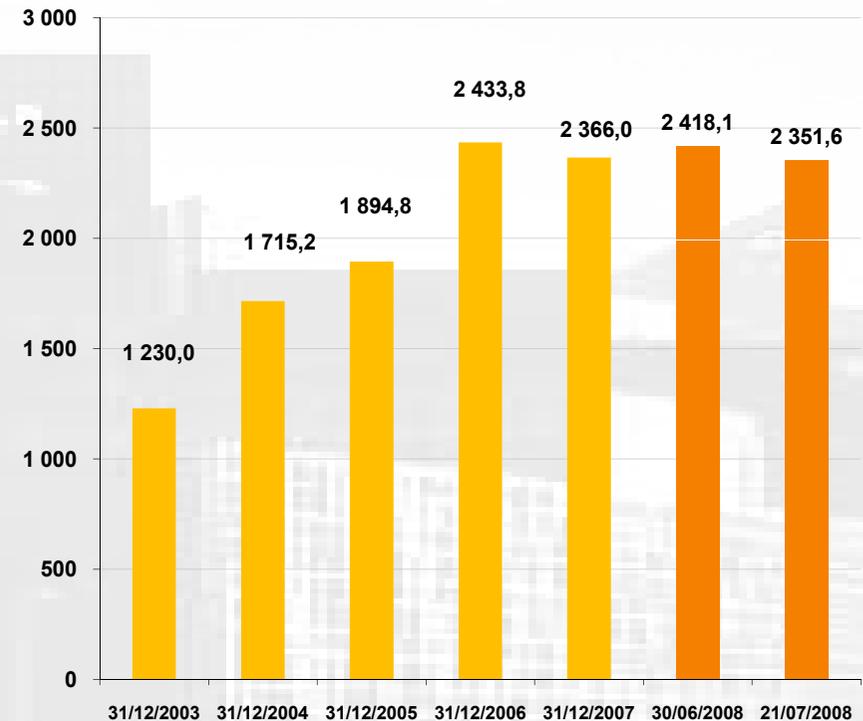
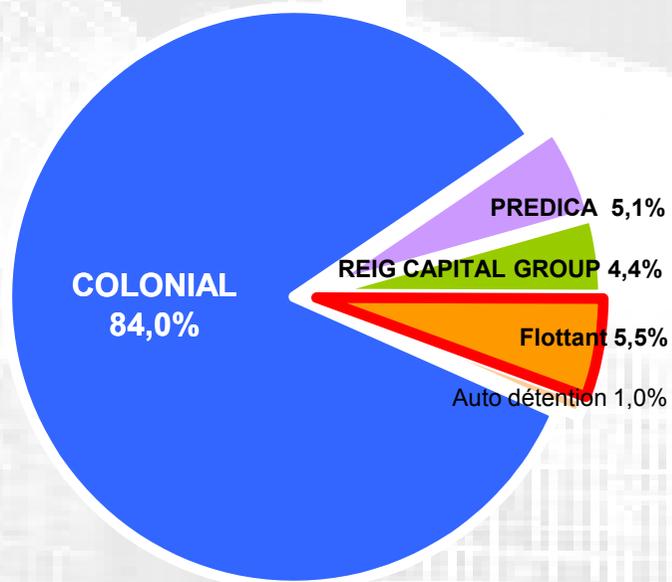
## Dividende net par action (en €/action)



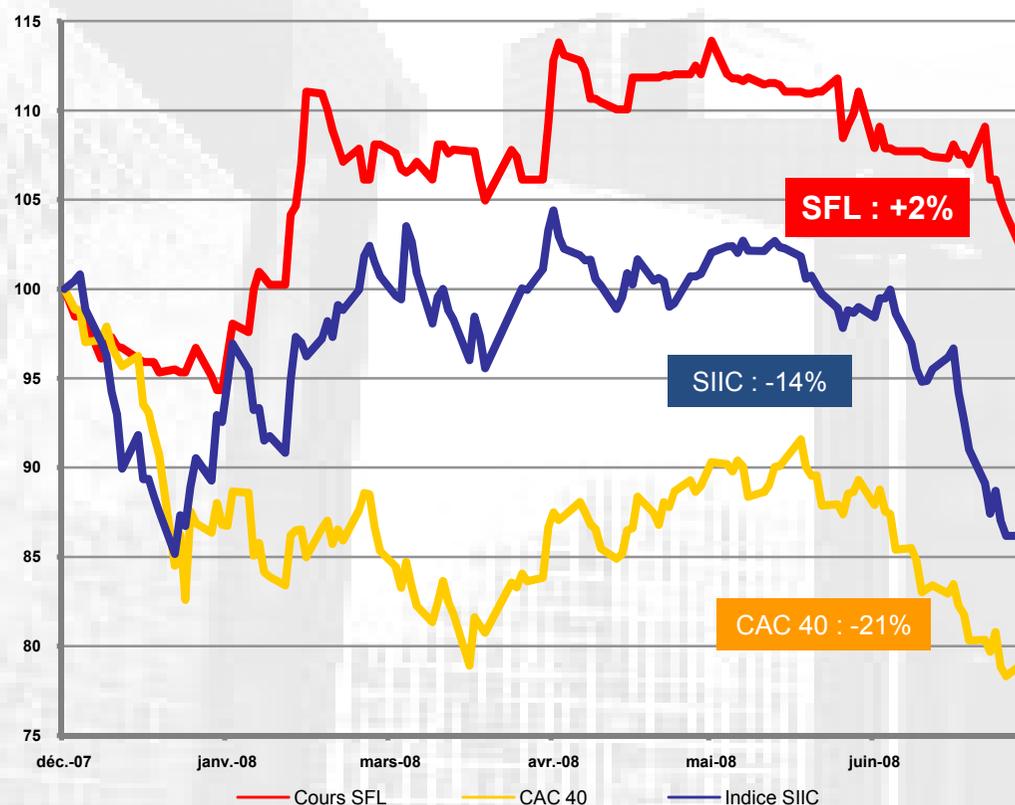
TCAC : Taux de Croissance Annuel Composé

**30/06/2008**  
(46,5 millions d'actions)

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



## Performance boursière S1 2008<sup>(1)</sup>



(1) Base 100 : 31/12/07 ; données jusqu'au 30/06/08

Sources : Euronext

## Données clés S1 2008

Nombre d'actions au 30/06/08	46 502 301
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	3 179
Volume moyen des transactions par séance de cotation	172 K€
+ haut du 1 <sup>er</sup> semestre : le 25 avril	59,49 €
+ bas du 1 <sup>er</sup> semestre : le 21 janvier	47,00 €
Cours de clôture du 30 juin	52,00 €

**Cours de clôture 21/07/2008 :**  
**50,57 €**

# Loan To Value

(en M€)	31/12/2007	30/06/2008	Variation
Crédit syndiqué	574,0	600,0	+26,0
Crédit-bail	222,2	215,3	-6,9
Autres crédits bancaires	262,6	345,9	+83,2
<b>Total Dette brute</b>	<b>1 058,8</b>	<b>1 161,2</b>	<b>+102,3</b>
Maturité moyenne (années)	4,1	3,6	-0,5
Coût moyen spot (couvertures incluses)	5,3%	5,4%	0,1 pt
Trésorerie	15,9	25,0	+9,1
<b>Dette nette (dette brute – trésorerie)</b>	<b>1 042,9</b>	<b>1 136,2</b>	<b>+93,2</b>
Valeur estimée des Actifs (DI)	4 132,2	3 924,4	-207,8
<b>Dette nette / Valeur estimée des actifs</b>	<b>25,2%</b>	<b>29,0%</b>	<b>+3,8 pts</b>

# 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

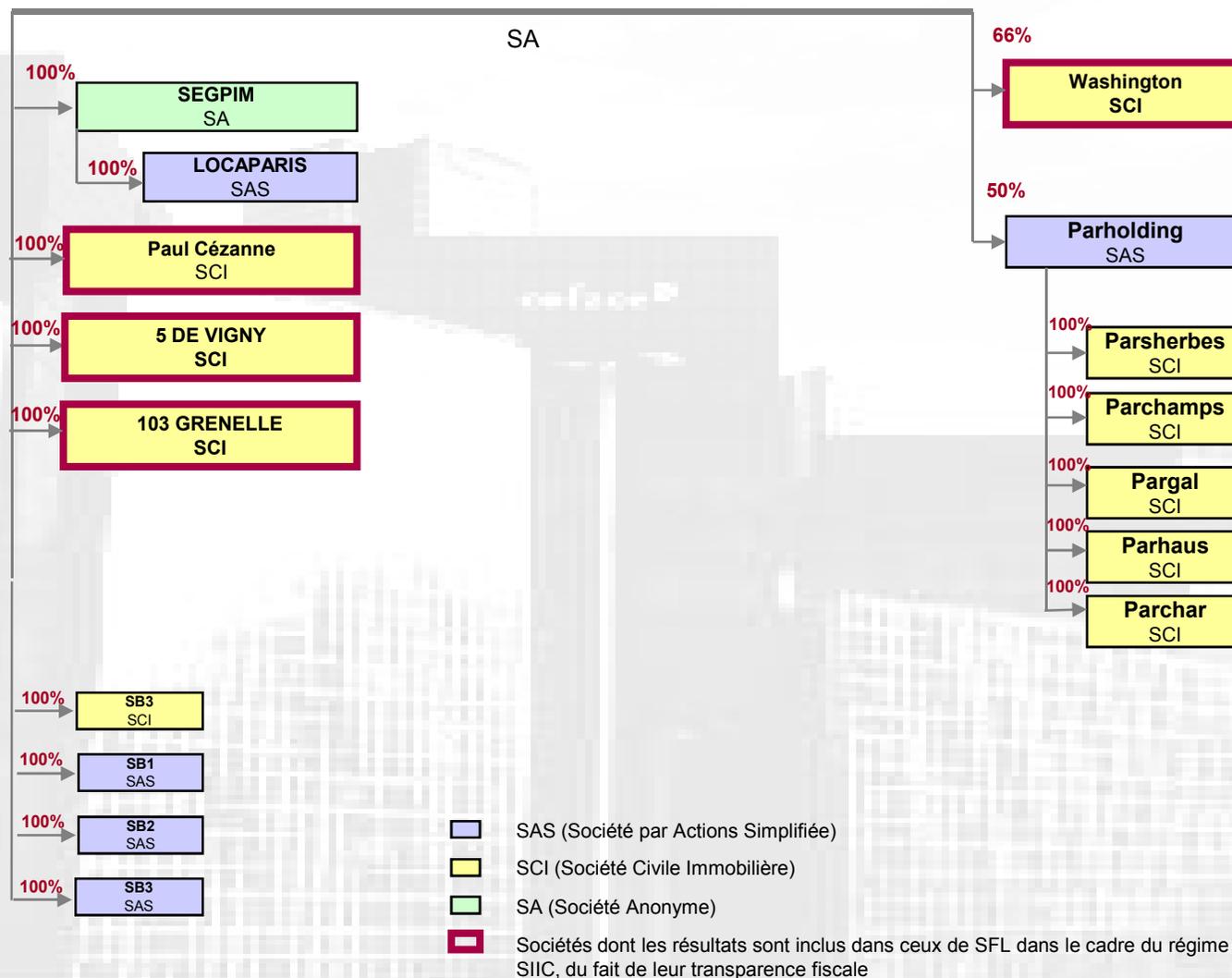
Avec et sans droits de mutation  
Totalemt dilué  
Valeur de marché des instruments financiers

Validation

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

# Organigramme juridique : au 30 juin 2008

## SOCIETE FONCIERE LYONNAISE



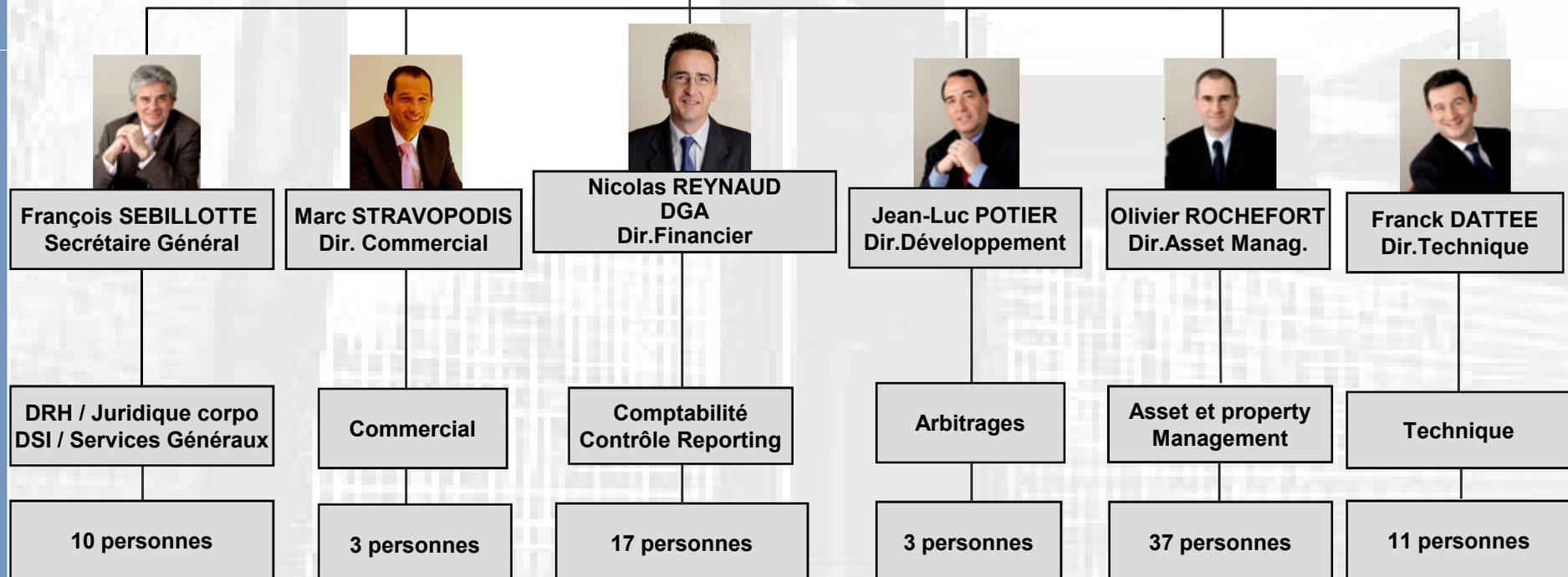
# Organisation



## Nombre de collaborateurs

Administratifs siège	91
Gardiens et concierges	4

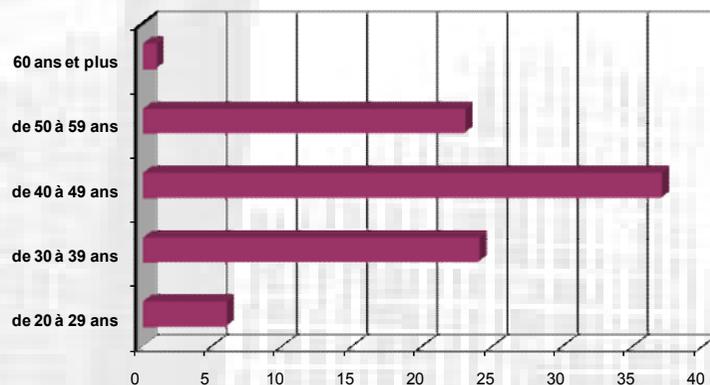
**Total 95**



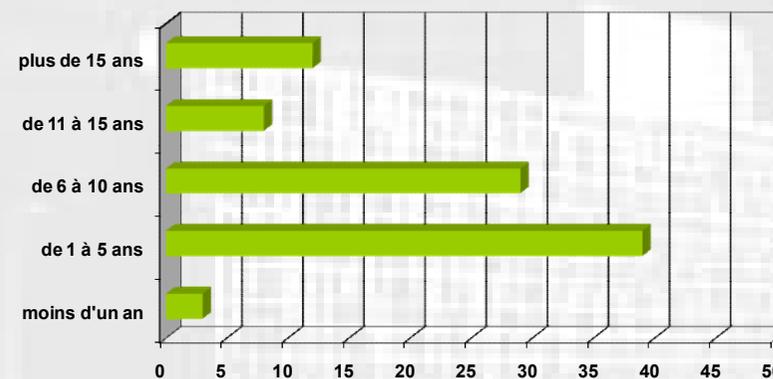
# Ressources humaines

Effectif	30/06/2008
Concierges	4
Employés	15
Maîtrise	20
Cadres	56
<b>Total</b>	<b>95</b>

Effectif administratif par tranche d'âge  
(présent au 30/06/2008)



Effectif administratif par ancienneté  
(présent au 30/06/2008)



Réalisations (en M€)	S1 2008	S1 2007	Var. (%)	31/12/2007
Restructurations lourdes <sup>(1)</sup> (immobilisations)	34,0	6,0		32,9
Travaux immobilisés	9,1	8,1		15,5
<b>Total</b>	<b>43,1</b>	<b>14,1</b>	<b>205,7%</b>	<b>48,4</b>

(1) Dont : 103 Grenelle : 22,0 M€ ; 247 St-Honoré : 8,4 M€ ; Opération T8 1,4 M€ ;  
92 Champs Elysées : 1,4 M€ ; Galerie des Champs Elysées : 0,9 M€