

SFL

**PRESENTATION DES
RESULTATS SEMESTRIELS 2009**

Le 21 juillet 2009

1

 **Introduction & Chiffres clés**

2

 **Patrimoine au 30 juin 2009**

3

 **Activités du 1^{er} semestre 2009**

4

 **Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2009**

 **Annexes**

Chiffres clés

	30/06/09	30/06/08	Var. (%)
Loyers IFRS	96,0 M€	89,7 M€	+7,0%
Résultat opérationnel, hors variation de valeur	84,6 M€	74,9 M€	+12,9%
Variation de valeur des immeubles	-312,0 M€	-253,0 M€	
Résultat des cessions	-13,5 M€	0,0	
Résultat net part du groupe	-236,8 M€	-180,8 M€	
Cash Flow part du groupe	63,0 M€	50,2 M€	+25,5%
Cash Flow part du groupe par action	1,36 €	1,08 €	+25,5%

	30/06/09	31/12/08	Var. (%)
Valeur du patrimoine HD - PdG	3 082 M€	3 477 M€	-11,4%
ANR par action (DI)	43,4 €	51,3 €	-15,4%
Loan To Value	34,2%	31,5%	

1

 Introduction & Chiffres clés

2

 Patrimoine au 30 juin 2009

3

 Activités du 1^{er} semestre 2009

4

 Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2009

 Annexes

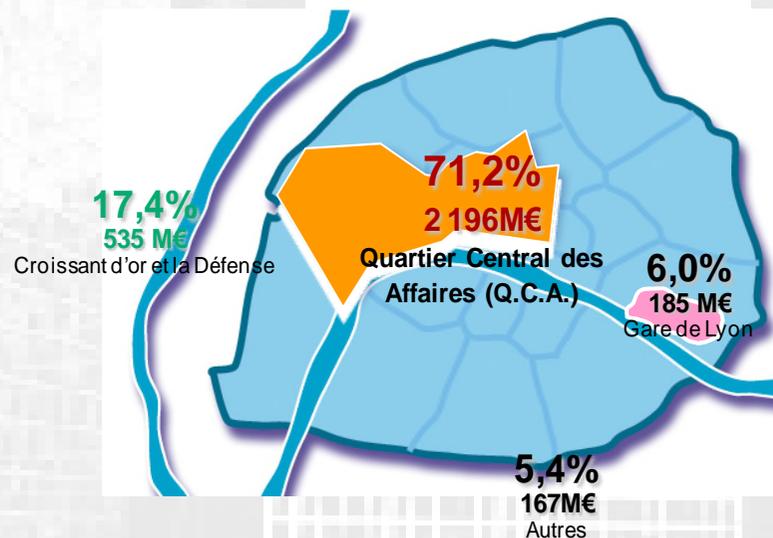
Patrimoine 30 juin 2009

Valeur d'expertise PDG 30/06/09

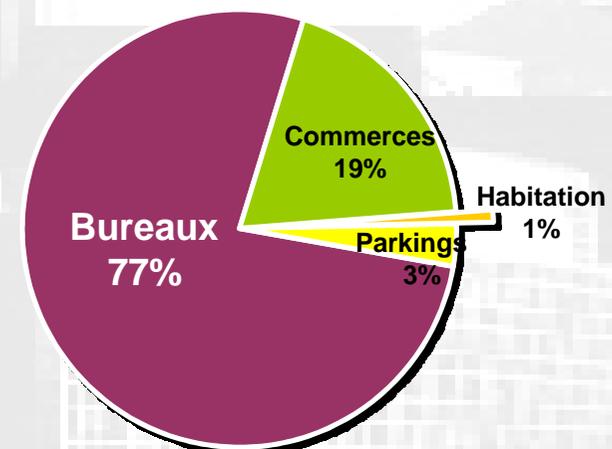
3 082 M€ Hors Droits (HD)

(- 7,9 % sur 6 mois / - 14,1 % sur 12 mois à périmètre constant)

Concentration géographique



Concentration sectorielle



Valeur Droits Inclus = 3 255 M€

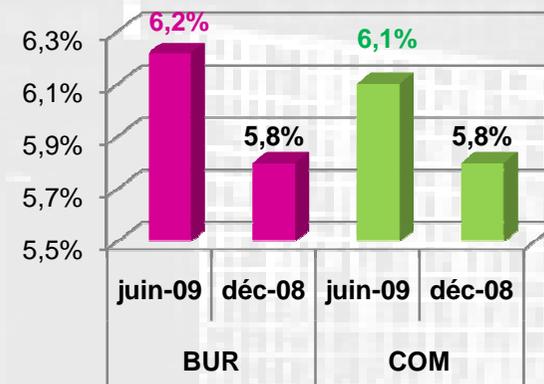
Valeurs d'expertise au 30 juin 2009

Valeur du patrimoine (PdG) : 3 082 M€ Hors Droits - 11,4 % vs 31/12/08
3 255 M€ Droits Inclus

Périmètre Constant (HD)
-7,9 % sur 6 mois
(-11,5% sur l'année 2008)

Valeur moyenne au m²
7 496€/m² HD
(8 184€/m² HD au 31/12/08)

Taux de rend. ⁽¹⁾
6,2%
(5,8 % au 31/12/08)



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

1

■ Introduction & Chiffres clés

2

■ Patrimoine au 30 juin 2009

3

■ **Activités du 1^{er} semestre 2009**

4

■ Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2009

■ Annexes

Marché locatif bureaux IDF au 30/06/09

IDF

- **Volumes locatifs traités au S1 09** : 0,8 millions m², en baisse de 27% par rapport au S1 08
 - **Stock immédiat** : 3,2 millions m², en hausse de 18% sur 6 mois
 - → Taux vacance IDF en hausse à 6,6%
- **Loyers moyens IDF au S1 09** : 311 €/m²/an. Tendence baissière avec hausse des mesures d'accompagnement et des délais de commercialisation.

ZOOM PARIS CENTRE OUEST & QCA

- **Volumes locatifs traités au S1 09** : 132 216 m² soit 15% de IDF, en baisse de 35% sur un an
 - **Stock immédiat** : 0,4 millions m², en hausse de 23% sur 6 mois
 - → Taux de vacance en hausse à 5,3%
- **Loyer Prime facial fin S1 2009** : 700 €/m²/an
- **Loyer moyen** :
 - ✓ **QCA** : 486 €/m²/an, - 7% sur 6 mois
 - ✓ **Paris Centre Ouest** : 385 €/m²/an, - 8% sur 6 mois

PERSPECTIVES S2 09

- La forte baisse au premier semestre du volume des commercialisations devrait se poursuivre au second semestre du fait des incertitudes économiques, de la hausse des stocks et de la baisse anticipée des loyers de marché.
- Utilisateurs prudents, accentuation des demandes de renégociation des loyers.

Marché investissement immobilier commercial en IDF au 30/06/09



France & IDF

- **France** : montant investi au S1 09 : **2,6 Mds €** (- 69% / S1 08).
On ne recense que 12 transactions supérieures à 40 M€, dont 4 supérieures à 100 M€ et 2 supérieures à 200 M€.
- **IDF** : montant investi au S1 09 : **1,2 Mds €** (- 73% / S1 08).
 - ✓ Forte baisse du montant moyen des transactions (15 M€).
 - ✓ Forte remontée des taux de rendement Bureaux par rapport au point bas de 2007 en IDF (entre +220 et 320 bps). Le Commerce voit ses taux augmenter de 190 à 300 bps.

ZOOM PARIS CENTRE OUEST/QCA

- Montant investi : **0,6 Mds €**, soit 48% de l'IDF, en baisse de 20% par rapport à S1 08.
- Les taux Primes QCA ont augmenté **de 220 à 270 bps** depuis le point bas de 2007 et se situent au 30/06/09 dans une fourchette comprise entre 6,0 et 6,5%.
- Le « repricing » à la baisse des actifs s'est poursuivi avec une hausse des primes de risque, notamment sur les immeubles « non prime » et présentant un risque locatif.

PERSPECTIVES S2 2009

- Le volume d'investissement 2009 devrait se situer aux alentours de 5 à 6 Mds € soit 5 fois moins qu'en 2007.
- L'ajustement des valeurs vénales anticipe la baisse des valeurs locatives.
- Retrait des investisseurs ayant massivement recours à l'effet de levier.
- Financements bancaires à levier modéré à nouveau envisageable.

Cessions

Cessions du 1^{er} semestre 2009 : 12 300 m²



5, rue Alfred de Vigny
Paris 8^{ème}



63, boulevard Haussmann
Paris 8^{ème}



11, rue de Prony
Paris 17^{ème}



62, rue Beaubourg
Paris 3^{ème}



6, avenue Vélasquez
Paris 8^{ème}

Taux de rendement
brut « spot » : 6,31 %

Montant des cessions : 117 M€ HD-HT

Immeuble	Montant
5, rue Alfred de Vigny	27,8 M€ HT
63, boulevard Haussmann	27,0 M€ HD
11, rue de Prony	27,0 M€ HD
62, rue de Beaubourg	22,3 M€ HD
6, avenue Vélasquez	12,5 M€ HD

Restructurations en cours

Immeubles	Secteur	Activité	Surface utile en rénovation	Loyers attendus (100%)	Livraison
Galerie des Champs Elysées (100%)	QCA	Commerces	6 239 m ²	9,0 M€	S2 2010
247-251, rue Saint Honoré	QCA	Hôtel/ Commerces	16 203 m ²	10,8 M€	S2 2010
92, av. des Champs Elysées	QCA	Bureaux/ Commerces	7 313 m ²	9,8 M€	S2 2011
Total			29 755 m²		



Galerie des Champs Elysées
Paris 8^{ème}



247-251, rue Saint Honoré
Paris 1^{er}



92, av. des Champs Elysées
Paris 8^{ème}

Revenus Locatifs

Variations S1 2009 / S1 2008

En M€

Revenus locatifs S1 2008	89,7
---------------------------------	-------------

Progression loyers à périmètre constant	+6,7
---	------

Progression liée aux acquisitions et mises en production	-
--	---

Baisse liée aux cessions et aux restructurations	-0,4
--	------

Revenus locatifs S1 2009	96,0
---------------------------------	-------------

Progression des loyers

+7,0%

**Progression des loyers à
périmètre constant**

+8,0%

Commercialisations locatives

Commercialisation : 7 511 m²

Bureaux

- 6 686 m² de nouvelles commercialisation ou recommercialisation
- Loyer Part du Groupe : 4 452 K€, soit 666 €/m²/an

Commerces

- 345 m² de nouvelles commercialisation
- Loyer total : 805 K€, soit 2 333 €/m²/an
- Loyer Part du Groupe : 481 K€

Evolution des loyers des nouveaux baux : +13 %⁽¹⁾

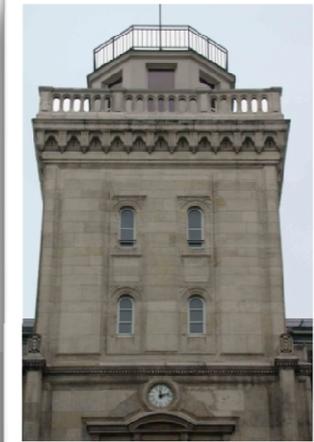
Evolution des loyers renégociés en cours de bail : - 10 %



EDOUARD VII



LDE-LDA



103 GRENELLE

Les principales locations 30/06/2009

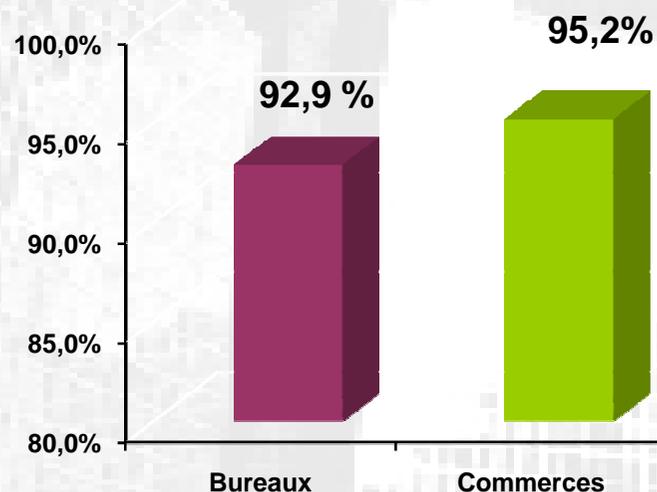
Immeuble	Usage	Surface (m ²)	Client
LDE-LDA	BUREAUX	2 160	IEDOM
103 GRENELLE	BUREAUX	1 602	BARILLA
LDE-LDA	BUREAUX	1 245	Royal International Insurance Holding
LDE-LDA	BUREAUX	1 074	B.M.S Exploitation
EDOUARD VII	BUREAUX	420	NEO SECURITE

(1) Evolution des loyers faciaux constatée sur les nouvelles locations au 30/06/2009, dans le cadre de nouveaux baux .

Taux d'occupation

Taux d'occupation physique⁽¹⁾ au 30/06/09 : 93,7%
(98,3% au 31/12/08)

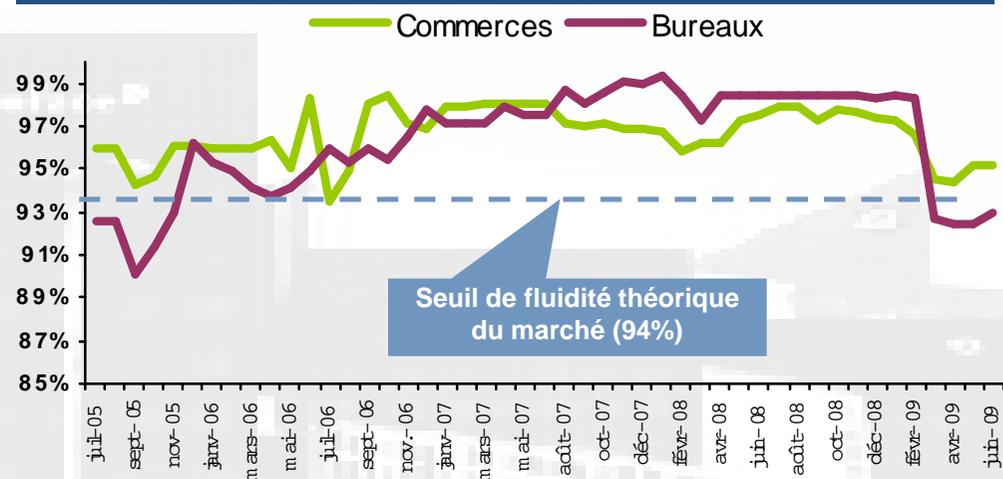
Décomposition des Taux d'occupation



Taux d'occupation des bureaux au 30/06/09

SFL :	92,9 %
QCA ⁽³⁾ :	94,7 %
La Défense ⁽³⁾ :	96,0 %
IdF ⁽³⁾ :	93,4 %

Évolution des taux d'occupation ⁽²⁾



Taux d'occupation

Moyenne sur 1 an ⁽⁴⁾

96,7%

Financier spot ⁽⁵⁾

Q2 09 : 91,8%

(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.

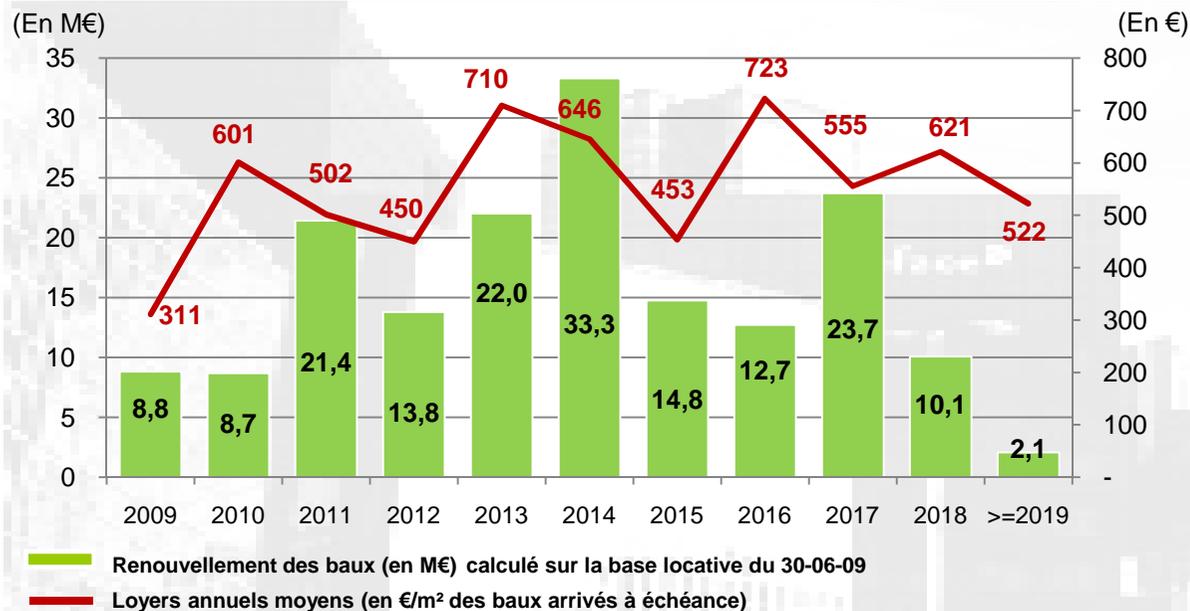
(3) : Source BNP PARIBAS REAL ESTATE , At a Glance Bureaux Ile de France juillet 2009.

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

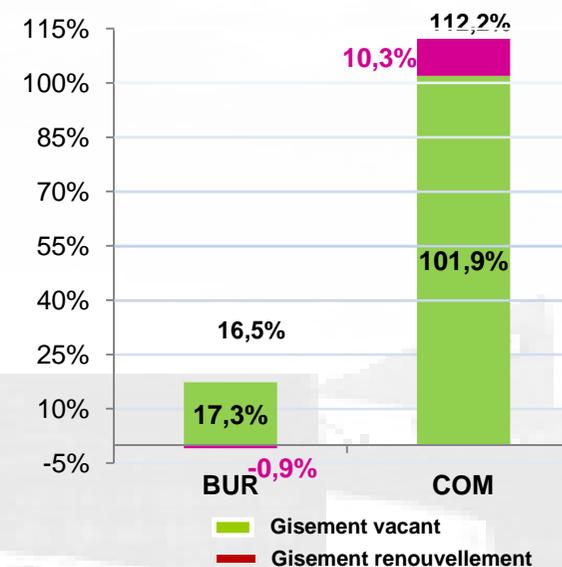
(5) : Exprimé en PdG, hors surfaces en travaux et immeubles en reconstruction (Loyers actuels des lots vacants / (Loyers actuels + loyers potentiels des lots vacants))

Maturité des baux

Échéancier des baux commerciaux



Gisements de loyers ⁽³⁾



Loyer moyen bureaux
SFL au 30/06/2009 :

546 € /m2/an
(559 € au 31/12/2008 soit -2,3%)

Maturité juridique⁽¹⁾
des baux

4,9 ans

Maturité des baux⁽²⁾

3,1 ans

Gisement ⁽³⁾ de loyers
du patrimoine

28,2 %

- (1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 30/06/2009, jusqu'à la date de fin de bail.
 (2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 30/06/2009, jusqu'à la prochaine sortie potentielle.
 (3) En pourcentage des loyers actuels.

1

■ Introduction & Chiffres clés

2

■ Patrimoine au 30 juin 2009

3

■ Activités du 1^{er} semestre 2009

4

■ **Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2009**

■ Annexes

Résultats

au 30 juin 2009

En M€	S1 2009	S1 2008	Var. (%)	31/12/2008
Revenus locatifs	96,0	89,7	7,0%	181,5
Charges immobilières nettes de récupération	-4,3	-4,5	-4,6%	-10,3
Loyers nets	91,7	85,2	7,6%	171,2
Autres Revenus et produits	4,2	3,5		4,8
Amortissements et Provisions	-1,0	-2,1		-1,5
Personnel et frais généraux	-10,3	-11,7		-22,2
Résultat opérationnel, hors variation de valeur	84,6	74,9	12,9%	152,3
Variation de valeur des immeubles	-312,0	-253,0		-546,5
Résultat de cessions	-13,5	0,0		-
Résultat financier	-17,7	-23,4		-53,1
Résultat avant impôts	-258,6	-201,5		-447,3
Impôts	8,8	6,5		31,6
Résultat net	-249,8	-195,0		-415,7
Résultat des Minoritaires	12,9	14,2		22,7
Résultat part du groupe	-236,8	-180,8		-393,0

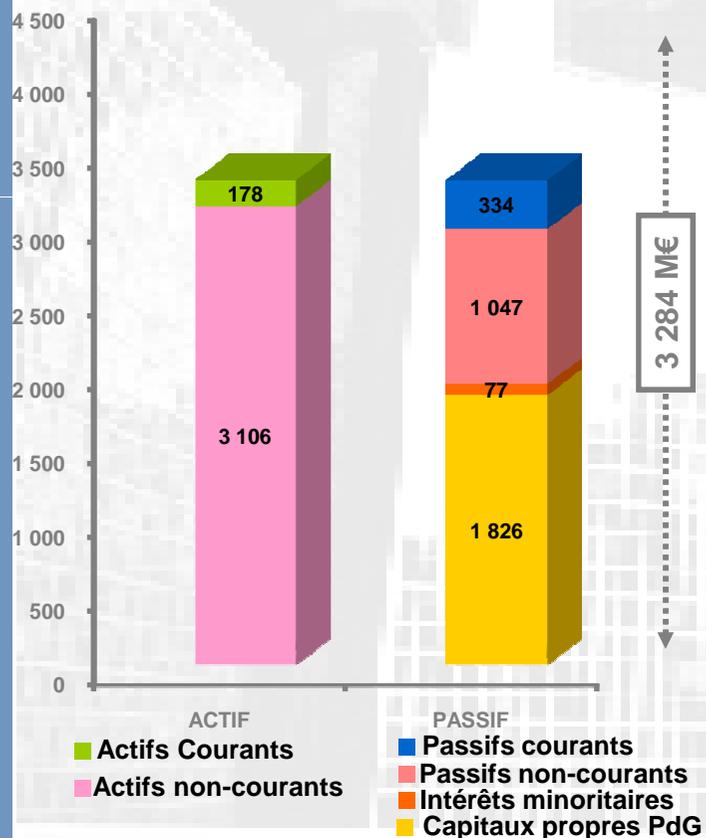
Cash Flow Courant⁽¹⁾

En M€	S1 2009	S1 2008	Var. (%)	31/12/2008
Loyers nets	91,7	85,2	} 8,4%	171,2
Retraitement IFRS - Loyers	1,2	0,5		1,8
Autres revenus & produits	4,2	3,5		4,8
Personnel & frais généraux	-9,9	-11,3		-21,5
Charge d'intérêts nette	-18,8	-24,6		-49,5
Cash Flow Courant	68,5	53,3	28,4%	106,8
Cash Flow Courant part du groupe	63,0	50,2	25,5%	100,0
Nombre d'actions moyen (en milliers)	46 502	46 502		46 502
Cash Flow Courant part du groupe par action	1,36 €	1,08 €	25,5%	2,15 €

(1) Hors cessions

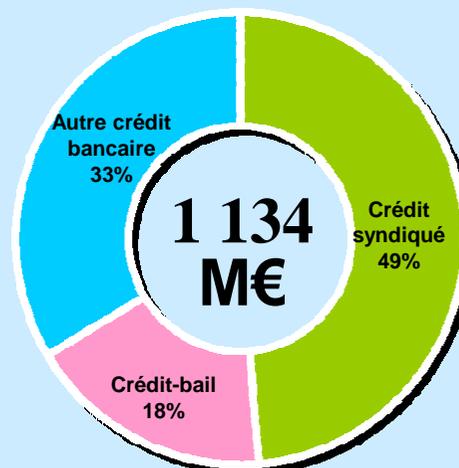
Bilan consolidé

Bilan consolidé au 30/06/09 (en M€)

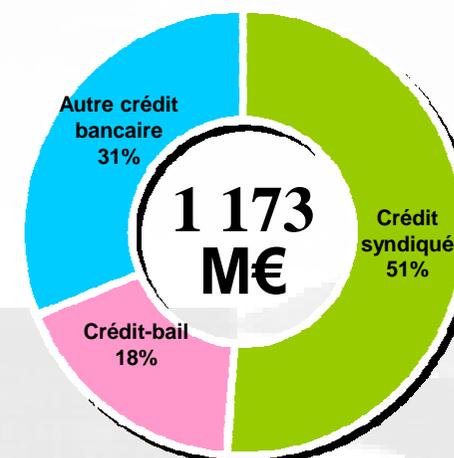


Structure de la dette brute

Au 30/06/09



Au 31/12/08



Dette nette / Valeur des actifs

Au 30/06/09

34,2%

Au 31/12/08

31,5%

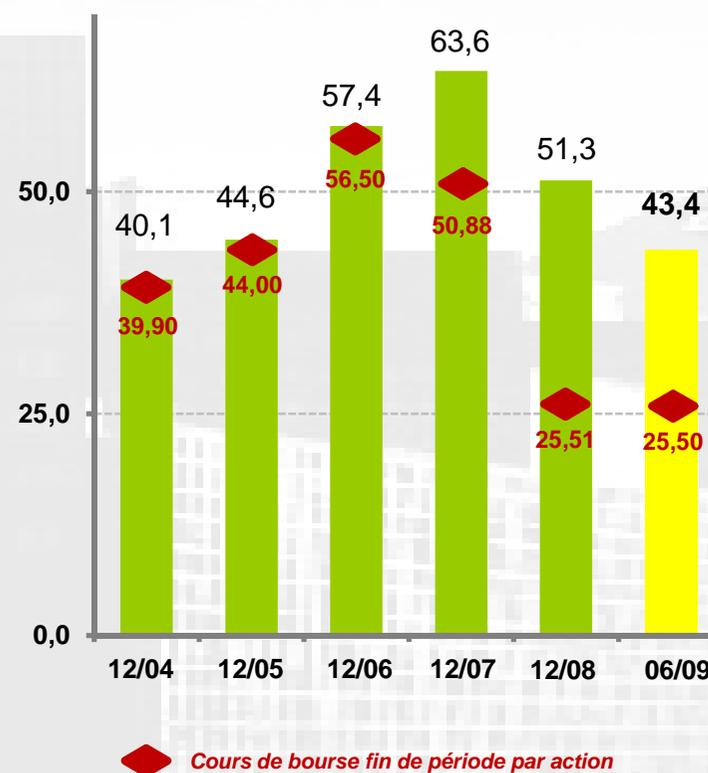
Dettes

(en M€)	30/06/2009	31/12/2008	Variation
Crédit syndiqué	552,0	600,0	-48,0
Crédit-bail	200,8	208,2	-7,4
Autres crédits bancaires	381,4	364,6	16,8
Total Dette brute	1 134,2	1 172,8	-38,6
Maturité moyenne (années)	2,5	2,6	-0,1
Coût moyen spot (couvertures incluses)	4,0%	4,4%	-0,4pt
Trésorerie	20,1	14,2	6,0
Dette nette (dette brute – trésorerie)	1 114,1	1 158,6	-44,6
Valeur estimée des Actifs (DI)	3 254,9	3 672,0	-417,1
Dette nette / Valeur estimée des actifs	34,2%	31,5%	2,7pts

ANR par action

Calcul de l'ANR (en M€)	30/06/09	31/12/08	Var. (%)
Capitaux propres	1 826	2 161	
Plus-values latentes nettes	6	17	
Dilution	14	14	
ANR dilué HD	1 846	2 191	-15,8%
Droits sur Patrimoine	172	195	
ANR dilué DI	2 018	2 386	-15,4%
Nombre d'actions diluées (en milliers)	46 529	46 529	
ANR/a dilué HD	39,7 €	47,1 €	-15,8%
ANR/a dilué DI	43,4 €	51,3 €	-15,4%

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



Résultats S1 2009

■ www.fonciere-lyonnaise.com



bienvvenue sur le site internet de la Foncière Lyonnaise Language 


SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

ACTEUR DE RÉFÉRENCE DU MARCHÉ
DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE PARISIEN

ACTUALITÉS

15 juin 2009 :
Réunion de l'Assemblée Générale
- Le Montant du dividende
proposé à l'AG est de 1,90 € par
action pour une mise en paiement
le 22 juin 2009

> en savoir plus

13 mai 2009 :
SFL - 1er trimestre 2009

> en savoir plus

COURS DE BOURSE
17/07/2009 - 15:42:56

€ 25,95
ISIN: FR0000033409

Rapport Annuel 2008

AGENDA

21 juillet 2009 :
Présentation des résultats
semestriels 2009 à 11h30
Centre de conférences
Edouard VII
23, square Edouard VII -
75009 PARIS

LA SOCIÉTÉ

LE PATRIMOINE

LES FINANCES

LES ENGAGEMENTS DURABLES

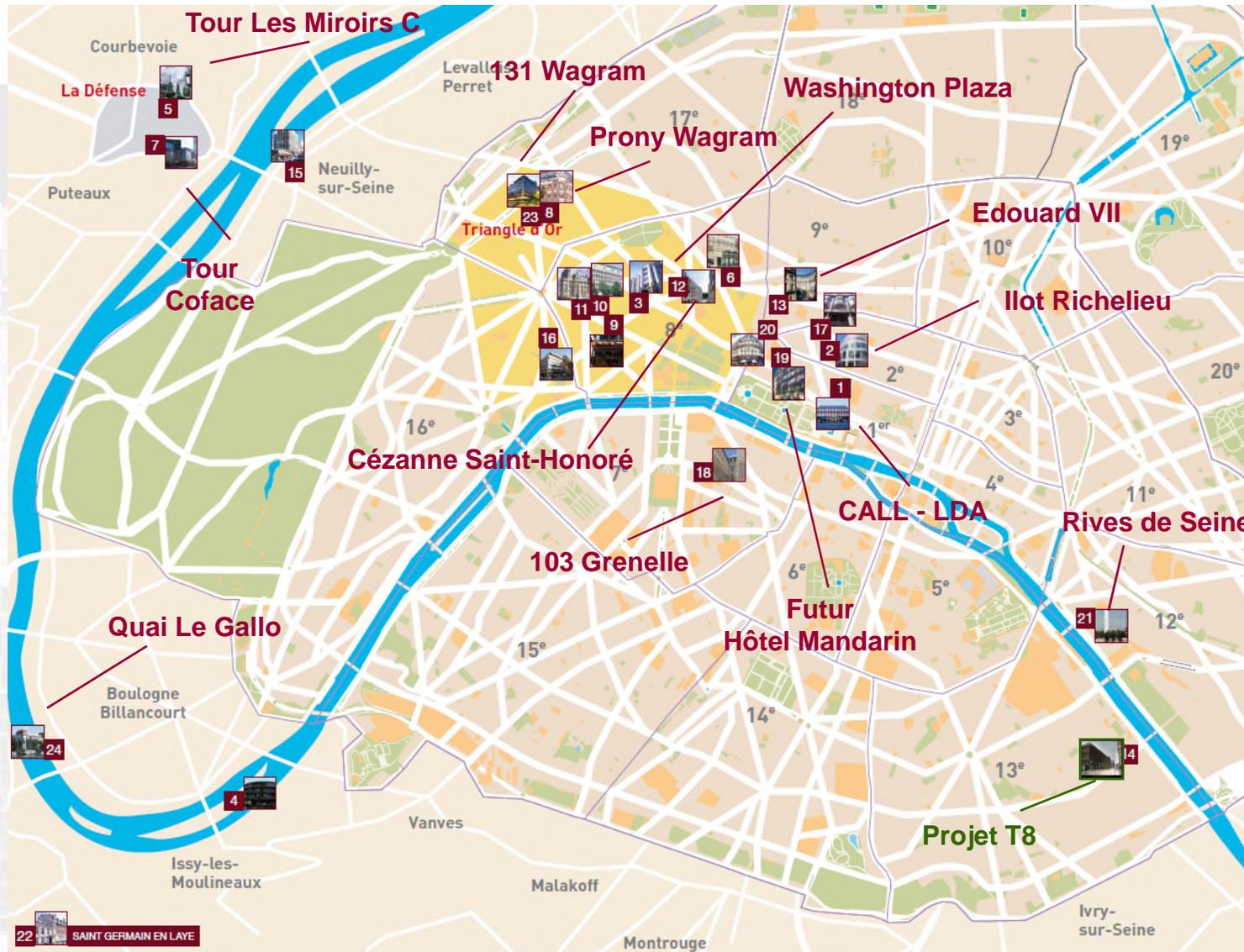
CARNET DE L'ACTIONNAIRE

Language  crédits | plan du site | contact | recherche/aide | avertissement | mentions légales

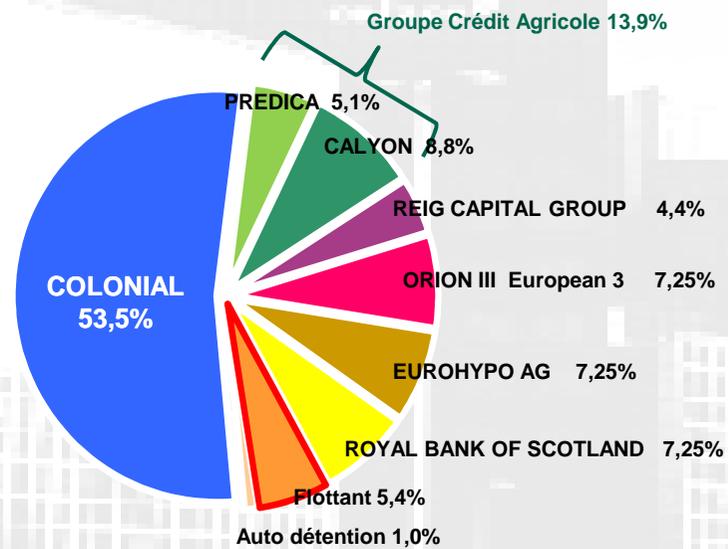




Plan de localisation au 30/06/09

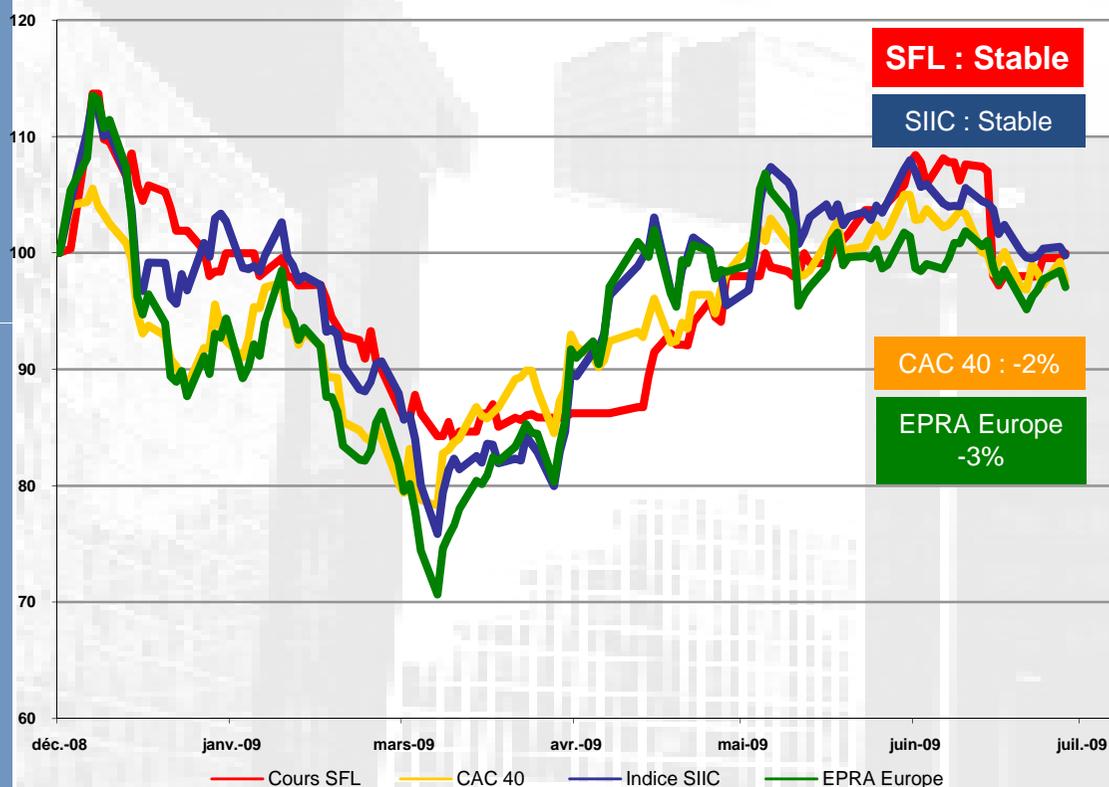


30/06/2009
(46,5 millions d'actions)



Parcours Boursier

Performance boursière S1 2009⁽¹⁾



(1) Base 100 : 31/12/08 ; données jusqu'au 30/06/09

Sources : Euronext/Epra

Données clés S1 2009

Nombre d'actions au 30/06/09	46 502 301
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	3 827
Volume moyen des transactions par séance de cotation	96 K€
+ haut du 1 ^{er} semestre : le 5 janvier	29,66 €
+ bas du 1 ^{er} semestre : le 10 mars	20,7 €
Cours de clôture du 30 juin	25,5 €

Cours de clôture du 17/07/09 : 25,95 €

Expertise immobilière et calcul de l'Actif Net Réévalué

Experts indépendants

Jones Lang LaSalle, CBRE, BNP PARIBAS REAL ESTATE

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

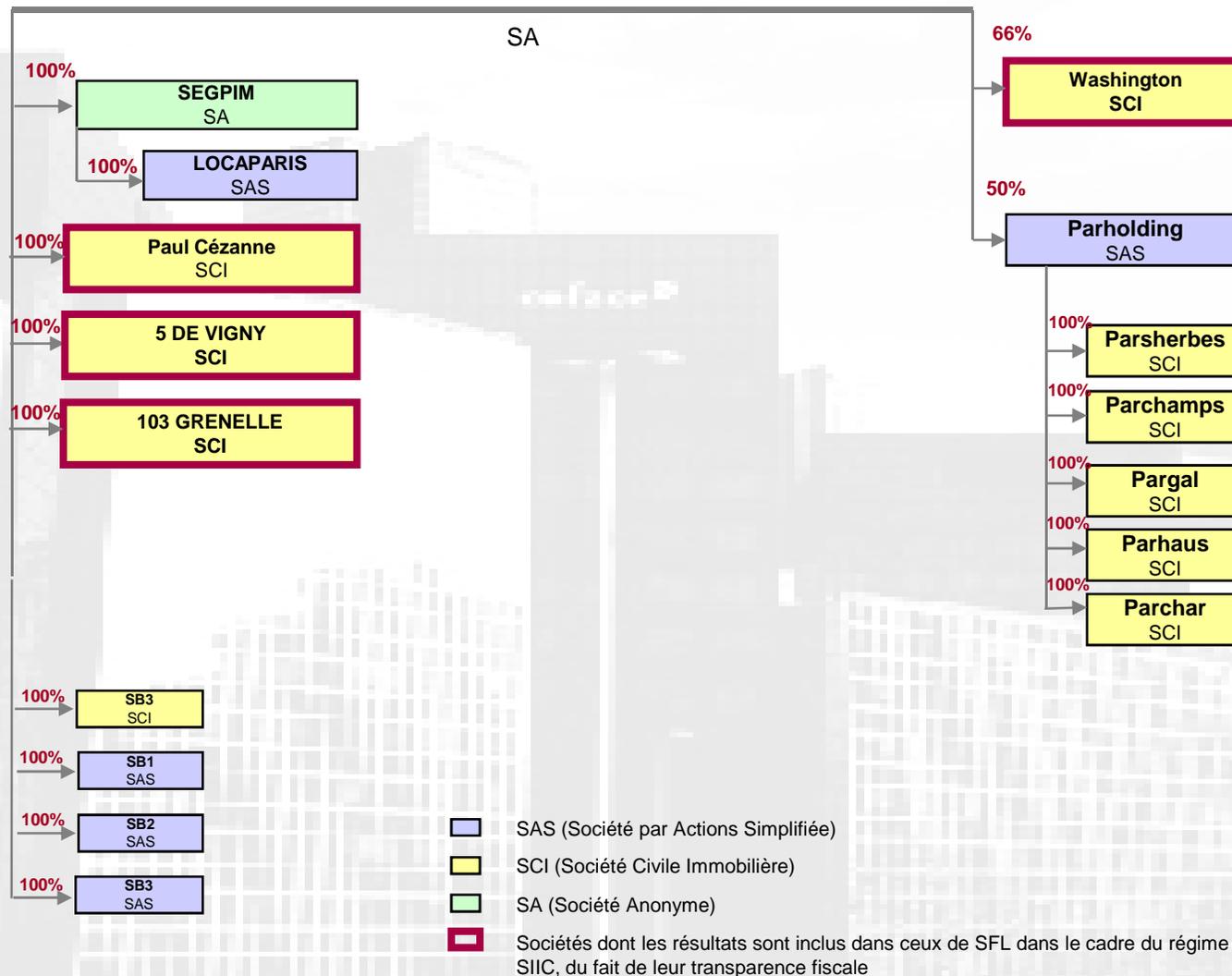
Avec et sans droits de mutation
Totalemt dilué
Valeur de marché des instruments financiers

Validation

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

Organigramme juridique : au 30 juin 2009

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE



Organisation

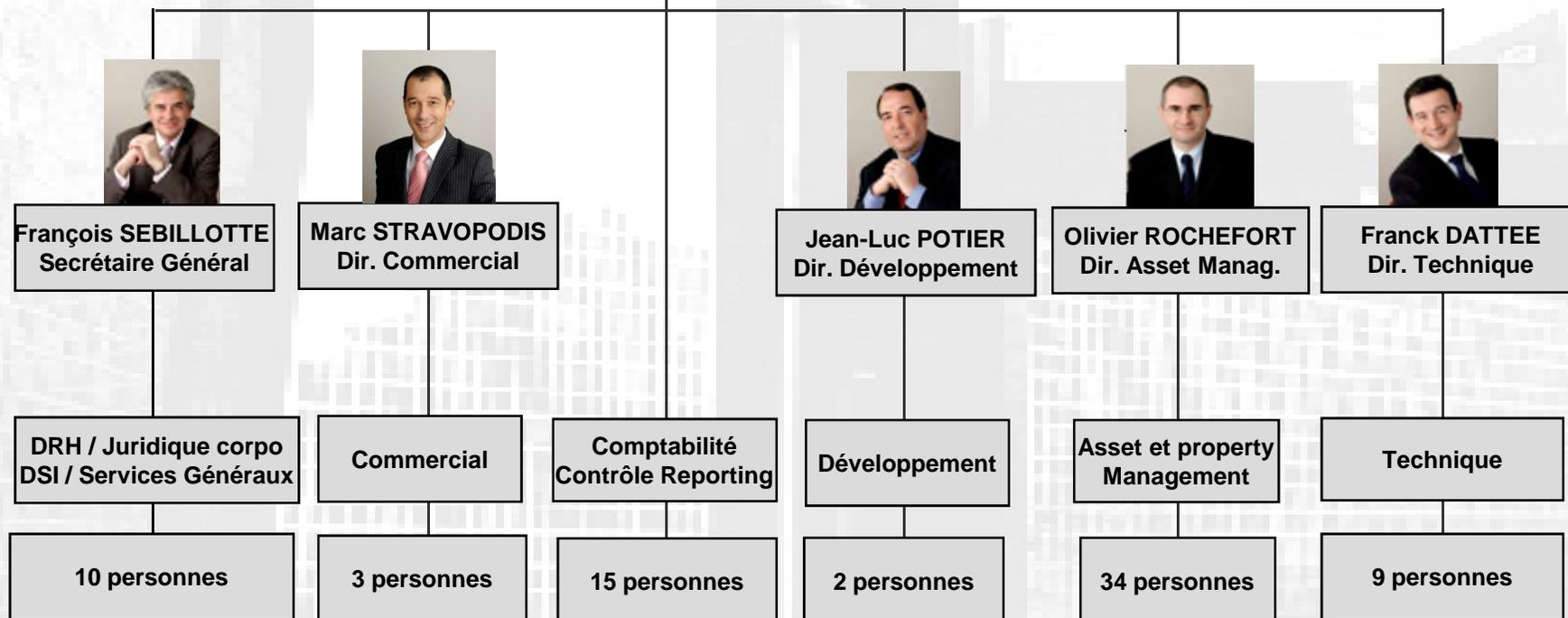


Nombre de collaborateurs présents

Administratifs siège	84
Gardiens et concierges	3



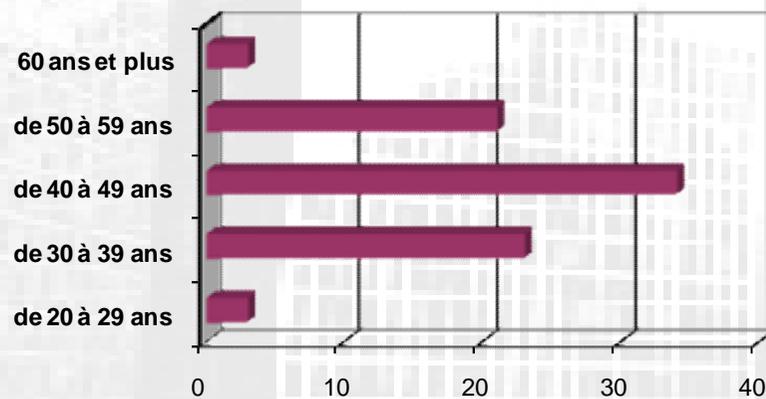
Total **87**



Ressources humaines

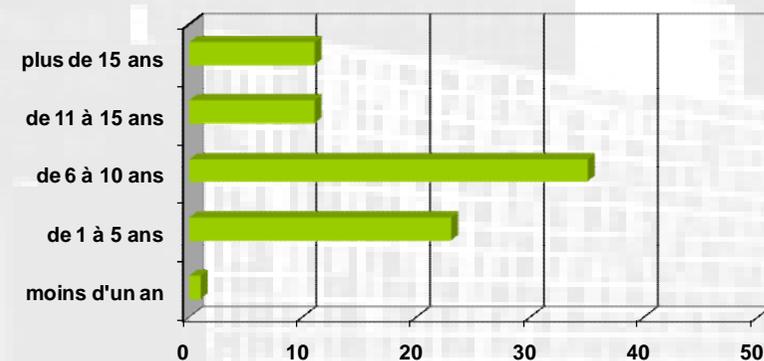
Effectif	31/12/2008	30/06/2009
Concierges	3	3
Employés	15	14
Maîtrise	18	16
Cadres	53	54
Total	89	87

Effectif * par tranche d'âge
(présent au 30/06/2009)



* Hors gardiens concierges

Effectif * par ancienneté
(présent au 30/06/2009)



Réalisations (en M€)	S1 2009	S1 2008	Var. (%)	31/12/2008
Restructurations lourdes ⁽¹⁾ (immobilisations)	28,2	34,0		59,5
Travaux immobilisés	10,8	9,1		30,6
Total	39,0	43,1	-9,5%	90,1

(1) Dont : 103 Grenelle : 3,0 M€ ; 247 St-Honoré : 16,9 M€ ; Projet T8 : 2,3 M€ ;
92 Champs Elysées : 0,7 M€ ; Galerie des Champs Elysées : 5,3 M€