

**SFL**

**PRESENTATION DES  
RESULTATS SEMESTRIELS 2010**



## I. Introduction & Chiffres clés

---



## II. Patrimoine au 30 juin 2010

---



## III. Activités du 1<sup>er</sup> semestre 2010

---



## IV. Comptes & Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2010

---



## Annexes

---

	30/06/10	30/06/09	Var. (%)
<b>Loyers IFRS</b>	80,9 M€	96,0 M€	-15,8%
<b>Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.</b>	67,2 M€	84,6 M€	-20,6%
<b>Résultat des cessions</b>	0,5 M€	-13,5 M€	
<b>Variation de valeur des immeubles</b>	22,4 M€	-312,0 M€	
<b>Résultat net part du groupe</b>	50,6 M€	-236,8 M€	
<b>Cash Flow courant part du groupe</b>	48,8 M€	63,0 M€	-22,6%
<b>Cash Flow courant part du groupe par action</b>	1,05€	1,36 €	-22,6%

	30/06/10	31/12/09	Var. (%)
<b>Valeur du patrimoine HD - PdG</b>	3 139 M€	3 094 M€	+1,5%
<b>ANR par action (DI)</b>	42,3 €	43,3 €	-2,3%
<b>Loan To Value</b>	36,7%	34,2%	



**I. Introduction & Chiffres clés**

---



**II. Patrimoine au 30 juin 2010**

---



**III. Activités du 1<sup>er</sup> semestre 2010**

---



**IV. Comptes & Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2010**

---



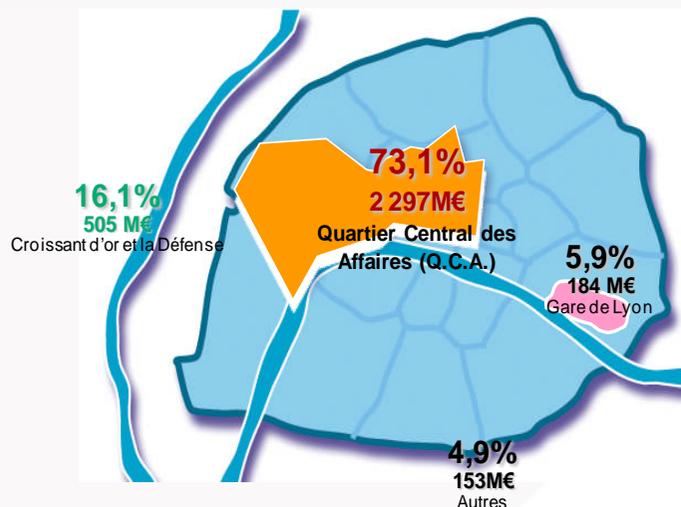
**Annexes**

---

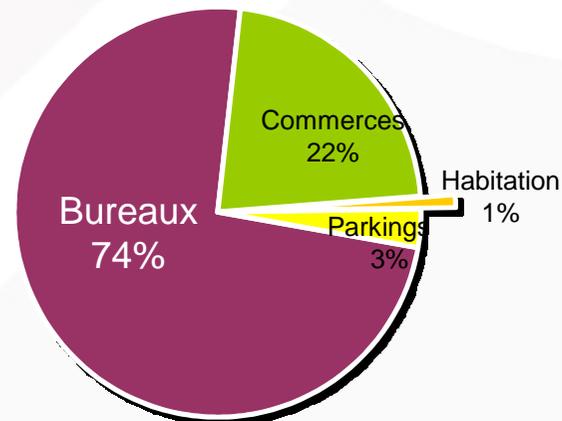
# Patrimoine 30 juin 2010

Valeur d'expertise PDG 30/06/10  
3 139 M€ Hors Droits (HD)  
(+ 1,6% sur 6 mois / + 1,6% sur 12 mois à périmètre constant)

## Concentration géographique



## Concentration sectorielle



Valeur Droits Inclus = 3 314 M€

# Patrimoine : 410 000 m<sup>2</sup> / 22 immeubles



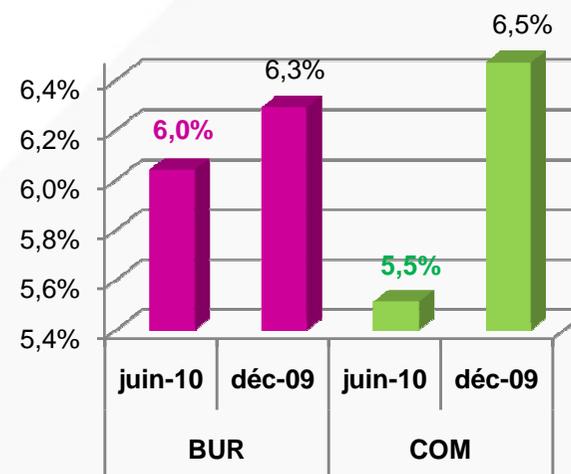
# Valeurs d'expertise au 30 juin 2010

Valeur du patrimoine (PdG) : 3 139 M€ Hors Droits + 1,5% vs 31/12/09  
3 314 M€ Droits Inclus

Périmètre Constant (HD)  
+ 1,6 % sur 6 mois  
( -7,8 % sur l'année 2009)

Valeur moyenne au m<sup>2</sup>  
7 721€/m<sup>2</sup> HD  
(7 497€/m<sup>2</sup> HD au 31/12/09)

Taux de rend. <sup>(1)</sup>  
5,9 %  
(6,3 % au 31/12/09)



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



## I. Introduction & Chiffres clés

---



## II. Patrimoine au 30 juin 2010

---



## III. Activités du 1<sup>er</sup> semestre 2010

---



## IV. Comptes & Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2010

---



## Annexes

---

## IDF

- Volumes locatifs traités au S1 10 : 1 million m<sup>2</sup>, en hausse de 16% par rapport au S1 09
  - ✓ Stock immédiat : 3,6 millions m<sup>2</sup>, stable sur 6 mois
  - ✓ → Taux vacance IDF stable à 7,3%
- Loyers moyens IDF au S1 10 : 309 €/m<sup>2</sup>/an. Stabilisation des loyers avec des mesures d'accompagnement et des délais de commercialisation toujours très importants.

## ZOOM PARIS CENTRE OUEST & QCA

- **Volumes locatifs traités au S1 10** : 229 603 m<sup>2</sup> soit 22% de IDF, en hausse de 74% sur un an
  - ✓ Stock immédiat : 0,5 millions m<sup>2</sup>, en baisse de 6% sur 6 mois
  - ✓ → Taux de vacance en hausse à 6,2%
- Loyer Prime facial fin S1 2010 : 724 €/m<sup>2</sup>/an
- Loyer moyen :
  - ✓ QCA : 504 €/m<sup>2</sup>/an, +1,8% sur 6 mois
  - ✓ Paris Centre Ouest : 363 €/m<sup>2</sup>/an, - 1% sur 6 mois

## TENDANCE

- Augmentation des volumes de transaction de bureaux francilien au 1<sup>er</sup> semestre, notamment pour les petites et moyennes surfaces (52%).
- Ajustement des loyers et progression de l'offre → opportunité pour les utilisateurs de se positionner sur des biens de qualité affichant des loyers compétitifs.

Sources : Immostat, JLL et BNP PARIBAS REAL ESTATE



## France & IDF

- France : montant investi au S1 10 : 3,7 Mds € (+ 40% / S1 09).
- IDF : montant investi au S1 10 : 2,3 Mds € (+ 85% / S1 09).
  - ✓ Les investisseurs recherchent des biens qualitatifs et sécurisés. Cependant l'offre disponible est très restreinte pour ce type de bien.
  - ✓ Stabilité ou baisse des taux de rendement Bureaux et Commerce de 25 à 50 bps sur les meilleurs actifs.



## ZOOM PARIS CENTRE OUEST/QCA

- Montant investi : 1 Md €, soit 44% de l'IDF, en hausse de 69% par rapport à S1 09.
- Les taux Primes QCA ont baissé de 50 bps en un semestre et se situent au 30/06/10 dans une fourchette comprise entre 4,75% et 5,25%.
- La concurrence des investisseurs sur les actifs « core prime » est rude alors que l'offre reste très limitée, créant une pression à la baisse sur les taux de rendement qui poursuivent leur contraction.



## TENDANCE

- Le volume d'investissement 2010 ne devrait pas dépasser le seuil des 10 Mds €.
- Aversion au risque toujours très forte chez les investisseurs.
- Financements bancaires à nouveau envisageables pour des volumes plus importants qu'au S1 2009.

Immeubles	Secteur	Activité	Surface utile en rénovation	Loyers attendus (100%)	Livraison
Galerie des Champs Elysées (100%)	QCA	Commerces	6 239 m <sup>2</sup>	-	S2 2010
247-251, rue Saint Honoré	QCA	Hôtel/ Commerces	16 422 m <sup>2</sup>	10,8 M€	S1 2011
92, av. des Champs Elysées	QCA	Bureaux/ Commerces	7 078 m <sup>2</sup>	9 M€	S2 2012
Quai Le Gallo - Boulogne	Croissant d'or	Bureaux	26 800 m <sup>2</sup>	-	S2 2012
<b>Total</b>			<b>56 539 m<sup>2</sup></b>		



Galerie des Champs-Élysées  
Paris 8<sup>ème</sup>



247-251, rue Saint Honoré  
Paris 1<sup>er</sup>



92, av. des Champs-Élysées  
Paris 8<sup>ème</sup>



46, Quai Le Gallo  
92100 Boulogne-Billancourt

En M€

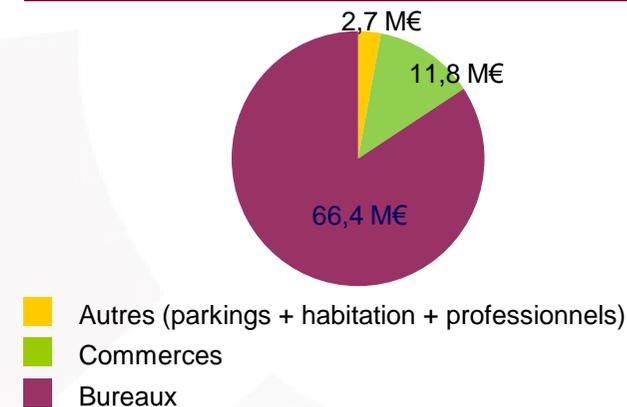
Revenus locatifs S1 2009	96,0
Progression loyers à périmètre constant	-9,3
Progression liée aux acquisitions et mises en production	+0,6
Baisse liée aux cessions et aux restructurations	-6,4
<b>Revenus locatifs S1 2010</b>	<b>80,9</b>

**Progression des loyers**  
**-15,8%**

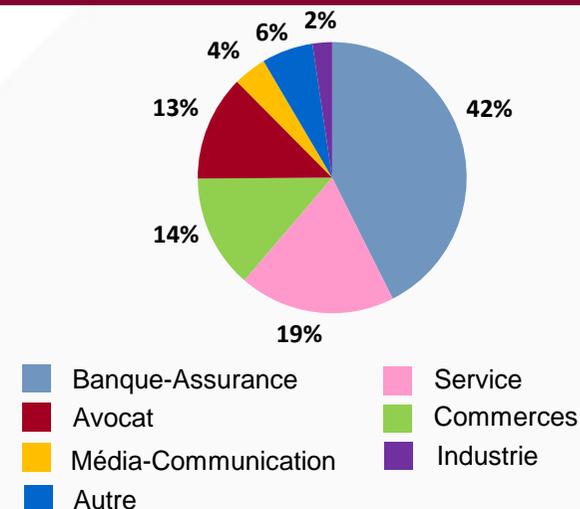
**Progression des loyers à périmètre constant**  
**-6,7% (\*)**

(\*) Hors indemnité de résiliation

**Revenus locatifs S1 2010 : 80,9 M€**



**Répartition par activité 30/06/10**



## Commercialisation : 29 997 m<sup>2</sup>

### Bureaux

- 24 442 m<sup>2</sup> de nouvelles commercialisation ou recommercialisation
- Loyer total : 14 691 K€, soit 601 €/m<sup>2</sup>/an
- Loyer Part du Groupe : 14 673 K€

### Commerces

- 5 161 m<sup>2</sup> de nouvelles commercialisation
- Loyer total : 7 581 K€, soit 1 469 €/m<sup>2</sup>/an
- Loyer Part du Groupe : 4 283 K€



*Cezanne Saint-Honoré  
Paris 8<sup>ème</sup>*



*Washington Plaza  
Paris 8<sup>ème</sup>*



*Galerie des Champs-Elysées  
Paris 8<sup>ème</sup>*

Evolution des loyers des nouveaux baux : - 17% <sup>(1)</sup>

### Les principales locations 30/06/2010

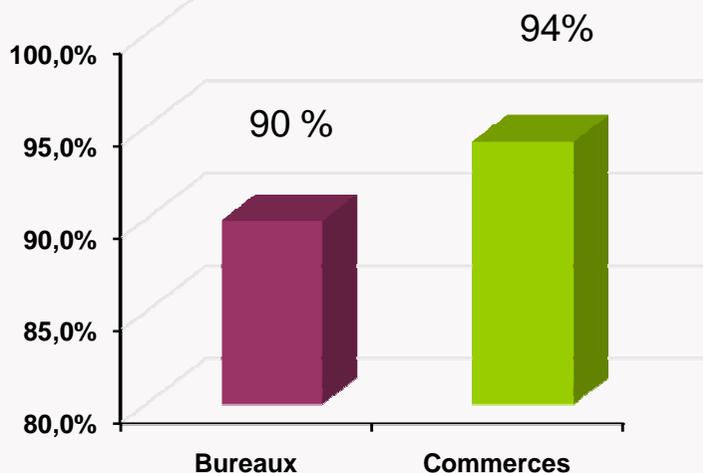
Immeuble	Usage	Surface (m <sup>2</sup> )	Client
CEZANNE SAINT-HONORE	BUREAUX	11 336	FRESHFIELDS
WASHINGTON PLAZA	BUREAUX	3 367	CCR ASSET MANAGEMENT
GALERIE Champs Elysées	COMMERCE	3 274	H & M
176 CDG NEUILLY	BUREAUX	3 038	HUDSON GLOBAL
EDOUARD VII	BUREAUX	2 972	BIRD & BIRD
EDOUARD VII	COMMERCE	1 669	ZARA

<sup>(1)</sup> Evolution des loyers faciaux constatée sur les nouvelles locations au 30/06/2010, dans le cadre de nouveaux baux .

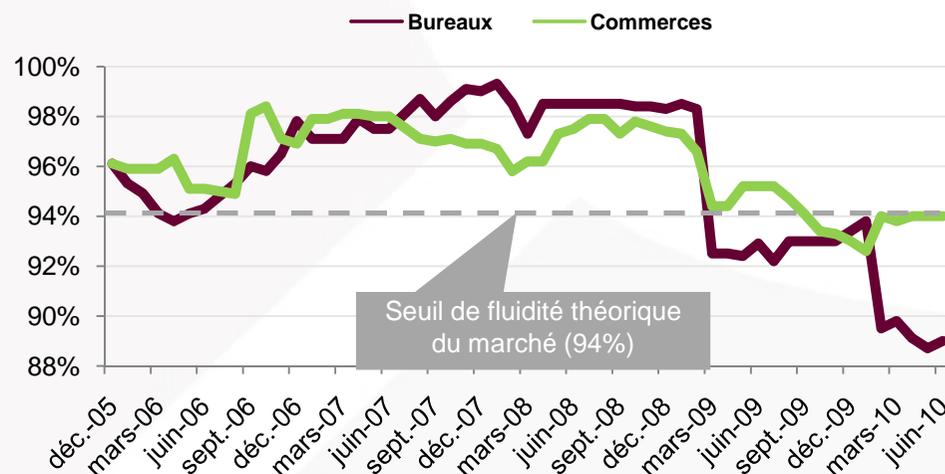
# Taux d'occupation

Taux d'occupation physique<sup>(1)</sup> au 30/06/10 : 91,0%  
(93,9% au 31/12/09)

## Décomposition des Taux d'occupation



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



## Taux d'occupation des bureaux au 30/06/10

SFL :	89,9%
QCA <sup>(3)</sup> :	93,8%
La Défense <sup>(3)</sup> :	93,8%
IdF <sup>(3)</sup> :	92,7%

## Taux d'occupation

Moyenne sur 1 an<sup>(4)</sup>

Financier spot<sup>(5)</sup>

92,7%

Q2 10 : 87,8%

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

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

(3) : Source BNP PARIBAS REAL ESTATE , At a Glance Bureaux Ile de France juillet 2010

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

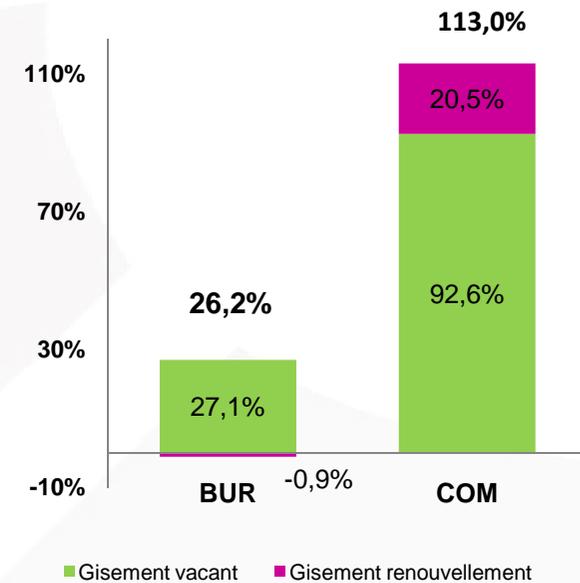
(5) : Exprimé en PdG, hors surfaces en travaux et immeubles en restructuration (Loyers actuels des lots vacants / (Loyers actuels + loyers potentiels des lots vacants))

## Échéancier des baux commerciaux



■ Renouvellement des baux (en M€) calculé sur la base locative du 30/06/2010  
 — Loyers annuels moyens (en €/m² des baux arrivés à échéance)

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



Loyer moyen bureaux  
SFL au 30/06/2010 :

**559 € /m<sup>2</sup> /an**  
( 549 € au 31/12/2009 soit +1,8%)

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

**5,00 ans**

Maturité des baux<sup>(2)</sup>

**3,15 ans**

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

**37,7 %**

(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 30/06/2010, jusqu'à la date de fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 30/06/2010, jusqu'à la prochaine sortie potentielle.

(3) En pourcentage des loyers actuels.



I. Introduction & Chiffres clés

---



II. Patrimoine au 30 juin 2010

---



III. Activités du 1<sup>er</sup> semestre 2010

---



**IV. Comptes & Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2010**

---



Annexes

---

# Résultats au 30 juin 2010

En M€	S1 2010	S1 2009	Var. (%)	31/12/2009
Revenus locatifs	80,9	96,0	-15,8%	183,0
Charges immobilières nettes de récupération	-6,7	-4,3	+55,5%	-10,3
<b>Loyers nets</b>	<b>74,2</b>	<b>91,7</b>	<b>-19,1%</b>	<b>172,7</b>
Autres Revenus et produits	2,9	4,2		6,2
Amortissements et Provisions	0,3	-1,0		-1,1
Personnel et frais généraux	-10,2	-10,3		-19,7
<b>Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.</b>	<b>67,2</b>	<b>84,6</b>	<b>-20,6%</b>	<b>158,1</b>
Résultat de cessions	0,5	-13,5		-14,0
Variation de valeur des immeubles	22,4	-312,0		-385,5
Résultat financier	-29,3	-17,7		-40,9
Impôts	-6,0	8,8		15,4
<b>Résultat net</b>	<b>54,8</b>	<b>-249,8</b>		<b>-266,9</b>
Résultat des Minoritaires	-4,2	12,9		14,7
<b>Résultat part du groupe</b>	<b>50,6</b>	<b>-236,8</b>		<b>-252,2</b>

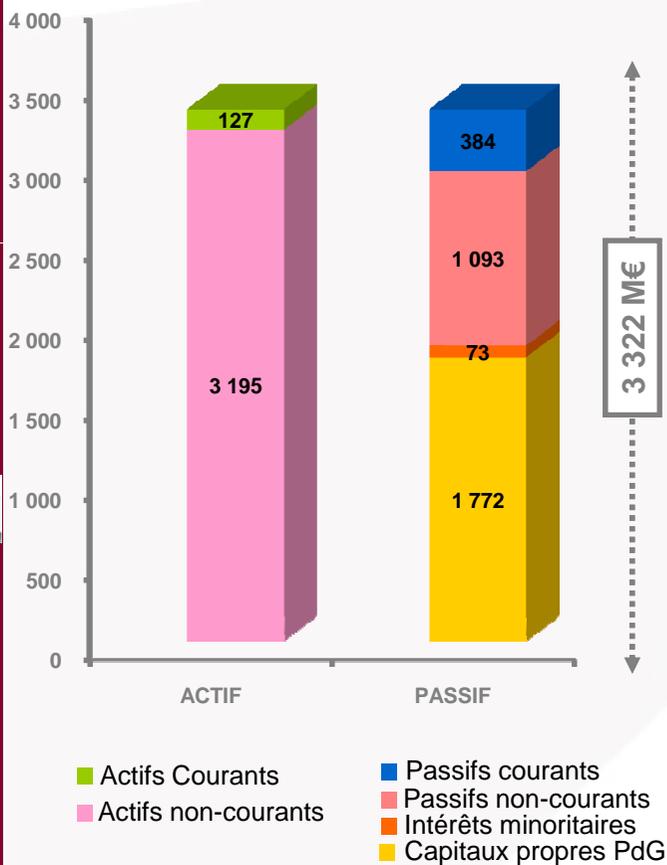
# Cash Flow Courant<sup>(1)</sup>

En M€	S1 2010	S1 2009	Var. (%)	31/12/2009
Loyers nets	74,2	91,7	-15,8%	172,7
Retraitement IFRS – Loyers et Droits d'Entrée	4,1	1,2		2,2
Autres revenus & produits	2,9	4,2		6,2
Personnel & frais généraux	-9,9	-9,9		-18,9
Charge d'intérêts nette	-20,0	-18,8		-43,9
<b>Cash Flow Courant</b>	<b>51,3</b>	<b>68,5</b>	<b>-25,1%</b>	<b>118,2</b>
<b>Cash Flow Courant part du groupe</b>	<b>48,8</b>	<b>63,0</b>	<b>-22,6%</b>	<b>110,1</b>
Nombre d'actions moyen (en milliers)	46 522	46 502		46 503
<b>Cash Flow Courant part du groupe par action</b>	<b>1,05 €</b>	<b>1,36 €</b>	<b>-22,6%</b>	<b>2,37 €</b>

(1) Hors cessions

# Bilan consolidé

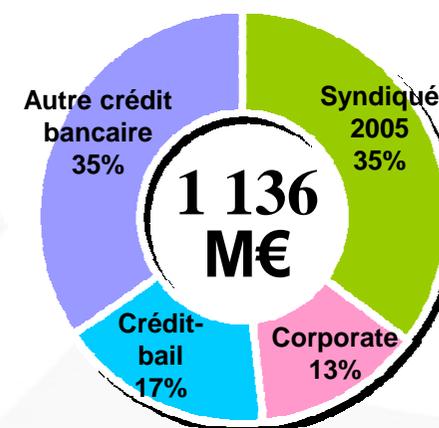
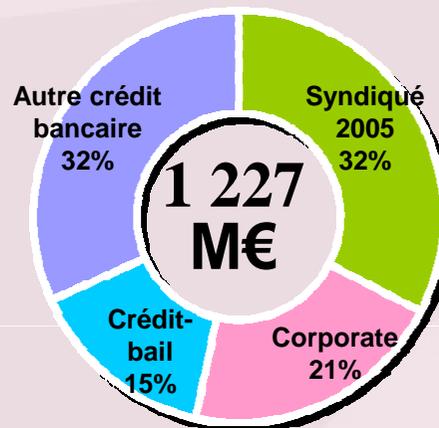
## Bilan consolidé au 30/06/10 (en M€)



## Structure de la dette brute

Au 30/06/10

Au 31/12/09



## Dette nette / Valeur des actifs

Au 30/06/10

Au 31/12/09

36,7%

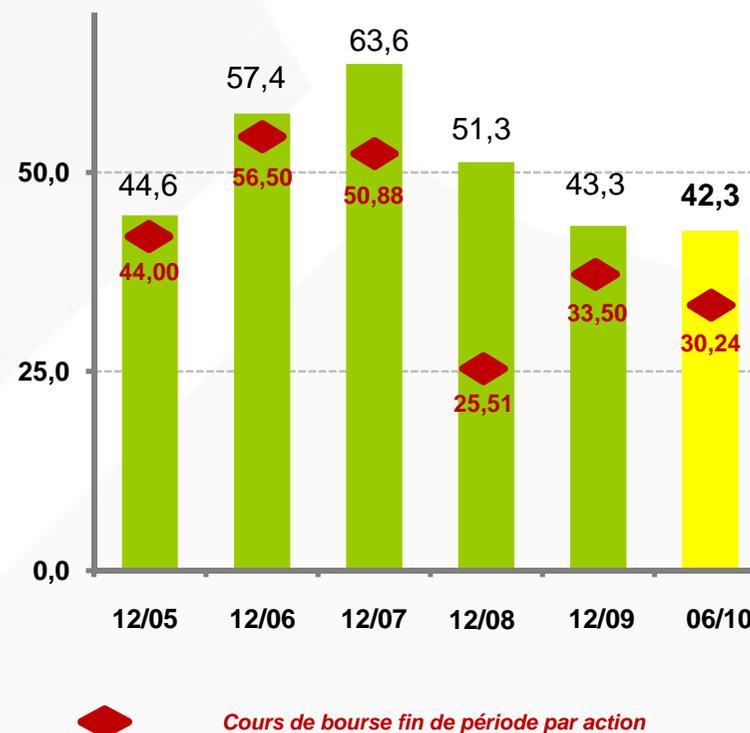
34,2%

(en M€)	30/06/2010	31/12/2009	Variation
Crédit syndiqué	400,0	400,0	-
Crédit corporate 2009 <sup>(1)</sup>	255,0	150,0	+105,0
Crédit-bail	184,2	192,6	-8,4
Autres crédits bancaires	388,1	393,8	-5,7
<b>Total Dette brute</b>	<b>1 227,3</b>	<b>1 136,3</b>	<b>91,0</b>
Maturité moyenne (années)	2,6	3,2	-0,6
Coût moyen spot (couvertures incluses)	4,6%	4,6%	0,0pt
Trésorerie	11,4	19,6	-8,2
<b>Dette nette (dette brute – trésorerie)</b>	<b>1 215,9</b>	<b>1 116,7</b>	<b>99,2</b>
Valeur estimée des Actifs (DI)	3 313,6	3 266,3	47,3
<b>Dette nette / Valeur estimée des actifs</b>	<b>36,7%</b>	<b>34,2%</b>	<b>+2,5pts</b>

<sup>(1)</sup> Crédit 300 M€ tiré à hauteur de 255 M€

Calcul de l'ANR (en M€)	30/06/10	31/12/09	Var. (%)
Capitaux propres	1 772	1 816	
Plus-values latentes nettes	8	11	
Dilution	14	16	
<b>ANR dilué HD</b>	<b>1 794</b>	<b>1 843</b>	<b>-2,6%</b>
Droits sur Patrimoine	174	172	
<b>ANR dilué DI</b>	<b>1 968</b>	<b>2 015</b>	<b>-2,3%</b>
Nombre d'actions diluées (en milliers)	46 529	46 529	
<b>ANR/a dilué HD</b>	<b>38,6 €</b>	<b>39,6 €</b>	<b>-2,6%</b>
<b>ANR/a dilué DI</b>	<b>42,3 €</b>	<b>43,3 €</b>	<b>-2,3%</b>

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



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



bienvenue sur le site internet de la Foncière Lyonnaise Language 

**SFL**  
SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

## ACTEUR DE RÉFÉRENCE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE PARISIEN

**ACTUALITÉS**

**29 avril 2010 :**  
SFL - 1er Trimestre 2010  
> en savoir plus

**12 février 2010 :**  
SFL : Résultats Annuels 2009  
> en savoir plus

**COURS DE BOURSE**  
21/07/2010 - 09:47:12

€ 31.49  
ISIN: FR0000033409

**Rapport Annuel 2009**

**AGENDA**

**23 juillet 2010 :**  
Présentation des résultats semestriels 2010 à 10h00  
Centre de conférences Edouard VII  
23, square Edouard VII - 75009 PARIS

**LA SOCIÉTÉ** **LE PATRIMOINE**

**LES FINANCES** **LES ENGAGEMENTS DURABLES**

**GESTION ET COMMERCIALISATION DE NOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER** **CARNET DE L'ACTIONNAIRE**

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



**I. Introduction & Chiffres clés**

---



**II. Patrimoine au 30 juin 2010**

---



**III. Activités du 1<sup>er</sup> semestre 2010**

---



**IV. Comptes & Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2010**

---

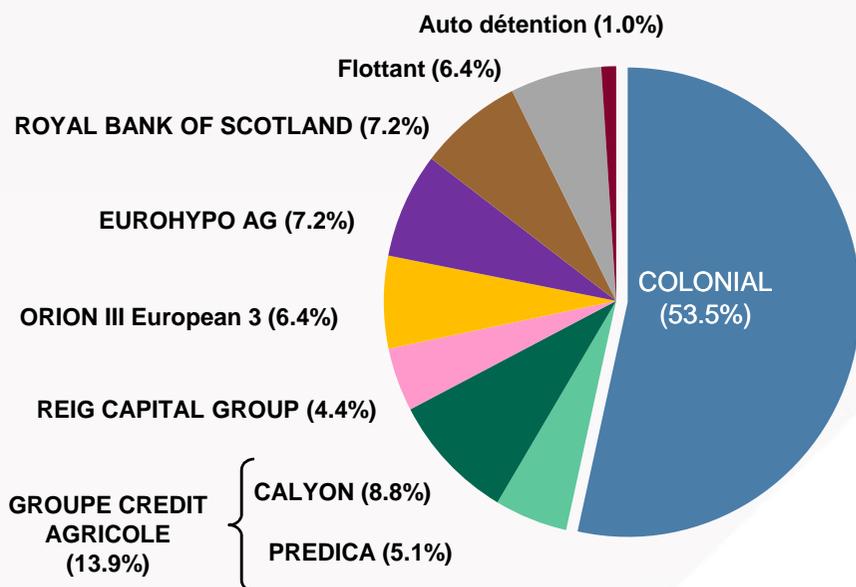


**Annexes**

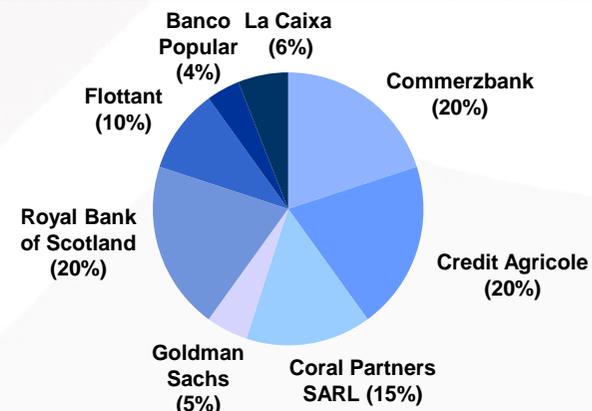
---

## Structure de l'actionnariat de SFL

(46.5 millions d'actions)



## Structure de l'actionnariat de COLONIAL



## Conseil d'Administration

Juan José BRUGERA CLAVERO	(Président Directeur Général, Colonial)
Jean ARVIS	(Administrateur indépendant)
Jacques CALVET	(Administrateur indépendant)
Anne-Marie de CHALAMBERT	(Administrateur, Colonial)
Jean-Jacques DUCHAMP	(Administrateur, Prédica)
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	(Administrateur, Colonial)
Carmina GAÑET CIRERA	(Administrateur, Colonial)
Aref H. LAHHAM	(Administrateur, Orion)
Bertrand LETAMENDIA	(Administrateur, Colonial)
Carlos LOSADA MARRODAN	(Administrateur, Colonial)
Luis MALUQUER TREPAT	(Administrateur, Colonial)
Pere VIÑOLAS SERRA	(Administrateur, Colonial)
Tony WYAND	(Administrateur indépendant)
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg SARL	(Administrateur, représenté par José CAIRETA RIERA)
Yves DEFLINE	(Censeur indépendant)

Représenté par Colonial
  Autre

## Comité exécutif et stratégique

**Juan José BRUGERA CLAVERO (Président)**  
 Jean-Jacques DUCHAMP  
 Carmina GAÑET CIRERA  
 Aref H. LAHHAM  
 Pere VIÑOLAS SERRA

## Comité des comptes

**Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA (Président)**  
 Jean ARVIS  
 Jacques CALVET  
 Yves DEFLINE  
 Jean-Jacques DUCHAMP

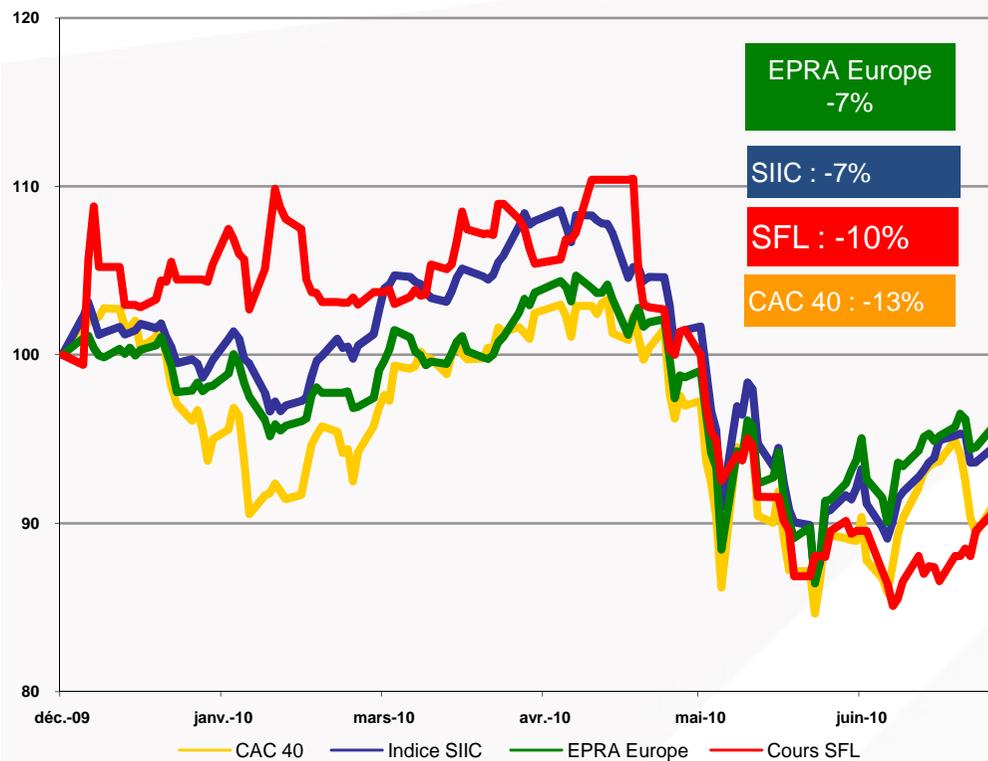
## Comité de rémunérations et de sélection

**Pere VIÑOLAS SERRA (Président)**  
 Jean ARVIS  
 Juan José BRUGERA CLAVERO  
 Tony WYAND

## Comité des Administrateurs indépendants

Jean ARVIS  
 Jacques CALVET  
 Yves DEFLINE  
 Tony WYAND

## Performance boursière S1 2010<sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> Base 100 : 31/12/09 ; données jusqu'au 30/06/10

Sources : Euronext/Epra

## Données clés S1 2010

Nombre d'actions au 30/06/10 (en milliers)	46 529
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	2 725
Volume moyen des transactions par séance de cotation	92 K€
+ haut du 1 <sup>er</sup> semestre : le 06 janvier	37,98 €
+ bas du 1 <sup>er</sup> semestre : le 25 mai	27,65 €
Cours de clôture du 30 juin	30,24 €



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

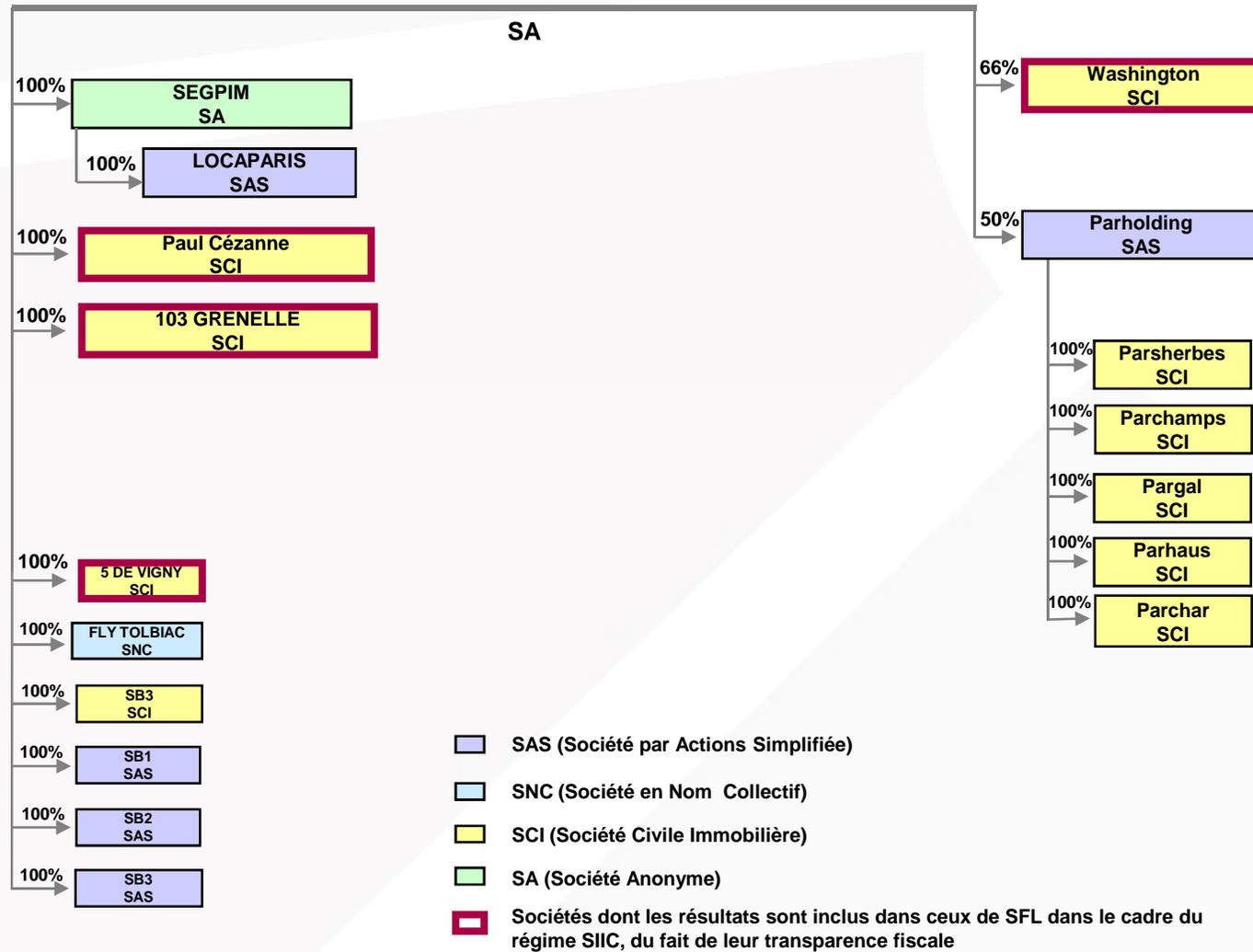
Calcul de l'ANR

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

Validation

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

## SOCIETE FONCIERE LYONNAISE





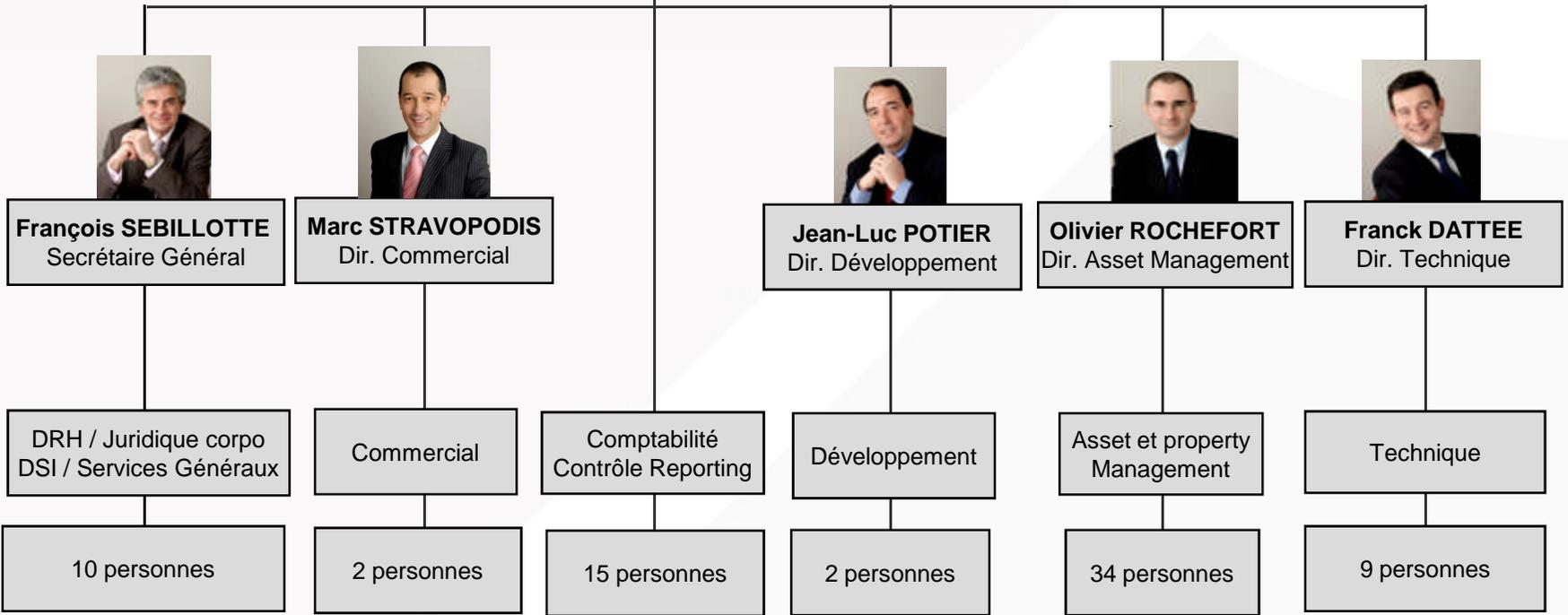
**Juan José BRUGERA  
CLAVERO**  
Président Directeur Général

<b>Nombre de collaborateurs présents</b>	
Administratifs siège	81
Gardiens et concierges	3
<b>Total</b>	<b>84</b>



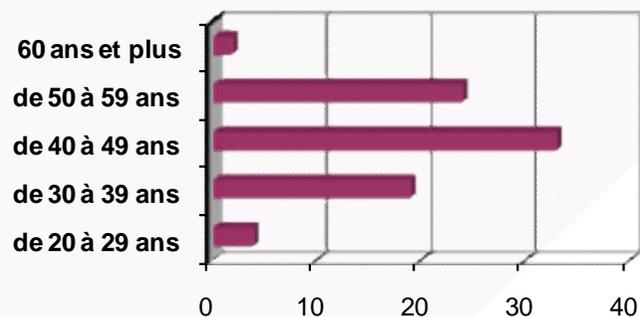
**Nicolas REYNAUD**  
Directeur Général Délégué  
Directeur Financier

Audit Interne

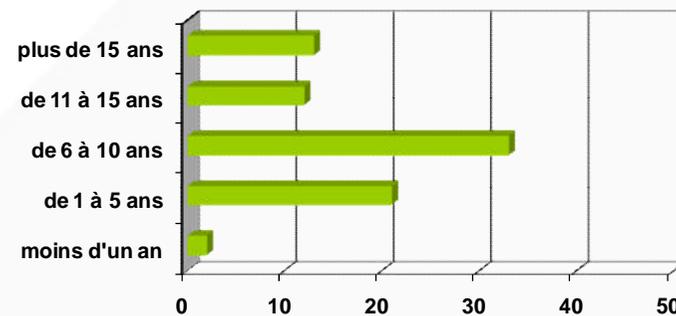


Effectif	30/06/10	31/12/09
Concierges	3	3
Employés	14	14
Maîtrise	15	16
Cadres	52	51
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>84</b>

Effectif <sup>(1)</sup> par tranche d'âge  
(présent au 30/06/2010)



Effectif <sup>(1)</sup> par ancienneté  
(présent au 30/06/2010)



(1) Hors gardiens concierges

Réalisations (en M€)	S1 2010	S1 2009	Var. (%)	31/12/2009
Restructurations lourdes <sup>(1)</sup> (immobilisations)	19,7	28,2		59,7
Travaux immobilisés	8,4	10,8		36,9
<b>Total</b>	<b>28,1</b>	<b>39,0</b>	<b>-28%</b>	<b>96,6</b>

<sup>(1)</sup> Dont : 247 St-Honoré ⇒ 13,0 M€ ; 92 Champs Elysées ⇒ 3,4 M€ ; Galerie des Champs Elysées ⇒ 2,3 M€ ; Quai Le Gallo ⇒ 1,0 M€