

SFL

PRESENTATION DES RESULTATS
30 JUIN 2011



I. Introduction & Chiffres clés



II. Patrimoine au 30 juin 2011



III. Activité locative du 1^{er} semestre 2011



IV. Opérations patrimoniales



V. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2011



Annexes

	30/06/11	30/06/10	Var. (%)
Loyers IFRS	71,6 M€	80,9 M€	-11,4%
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	58,8 M€	67,2 M€	-12,4%
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	44,3 M€	22,9 M€	93,3%
Résultat net part du groupe	90,1 M€	50,6 M€	78,0%
Résultat net récurrent part du groupe	38,6 M€	43,1 M€	-10,5%
Résultat net récurrent part du groupe par action	0,83 €	0,93 €	

	30/06/11	31/12/10	Var. (%)
Valeur du patrimoine HD – PdG (Hors SIIC de Paris)	3 044 M€	2 960 M€	2,9%
ANR par action (DI)	44,7 €	44,1 €	1,5%
Loan To Value	37,2 %	35,6%	

IDF

- 1 136 500 m² placés (+3,8% vs S1 2010)
 - ✓ Recul des commercialisations de grandes surfaces
 - ✓ Croissant Ouest très actif (350 000 m² placés)
- 3,7 millions de m² de stock disponible
 - ✓ Taux de vacance de 7,1%
 - ✓ Potentiel d'offre à 1 an: +1 million de m²

ZOOM PARIS QCA

- 194 000 m² placés
 - ✓ Bonne dynamique
- Loyer prime : 750 €/m² / Loyer moyen: 486 €/m²
- Offre immédiate: 337 000 m² (-9% sur 6 mois)

TENDANCE

- T2 beaucoup moins actif que le T1
- Petites et moyennes surfaces plus demandées
- Demande sur produits neufs / restructurés et intérêt prononcé pour immeubles « green »

France & IDF

- France: 5,2 Mds € d'engagements au S1 11 (+37% vs S1 2010)
- IDF: 3,3 Mds €
 - ✓ Aversion au risque – prime aux biens « prime » sécurisés
 - ✓ Institutionnels plus actifs que les fonds

ZOOM PARIS QCA

- 0,8 Mds € d'engagements
- Appréciation des actifs « prime » / Deux transactions record :
 - ✓ 34-36 Avenue de Friedland ▶ Barclays
 - ✓ 3-5 Avenue Kléber ▶ Scor
- Taux de rendement stables [4,5% - 5,0%]

TENDANCE

- Ecart de prix entre les visions acquéreurs / vendeurs
- Marché ralenti T2 2011
- Interrogation sur prévision des commercialisateurs : 14-15 Mds € sur l'année

 **I. Introduction & Chiffres clés**

 **II. Patrimoine au 30 juin 2011**

 **III. Activité locative du 1^{er} semestre 2011**

 **IV. Opérations patrimoniales**

 **V. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2011**

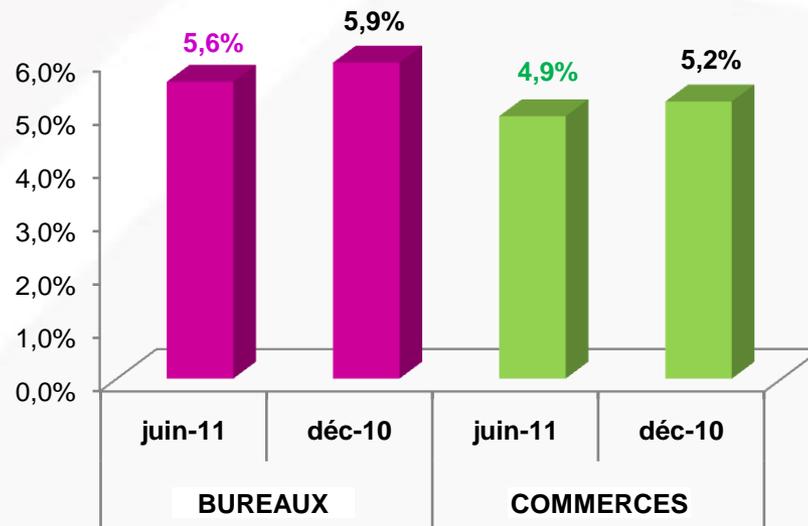
 **Annexes**

Valeur du patrimoine (PdG) : 3 044 M€ Hors Droits +2,9% vs 31/12/10
3 198 M€ Droits Inclus

Taux de rend. ⁽¹⁾
5,5%
(5,8 % au 31/12/10)

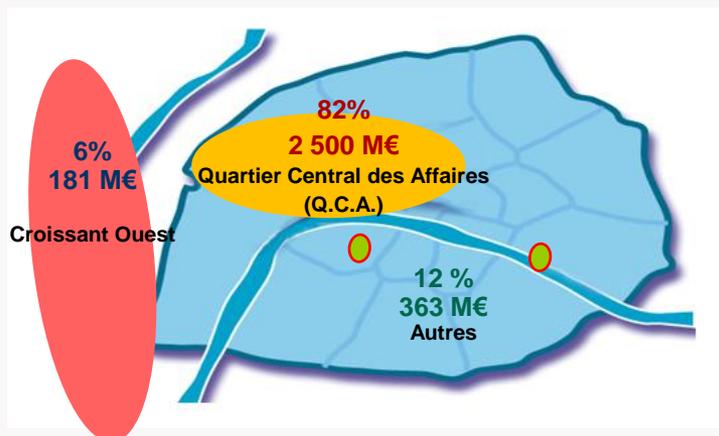
Valeur moyenne au m²
8 721 €/m² HD
(8 360€/m² HD au 31/12/10)

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

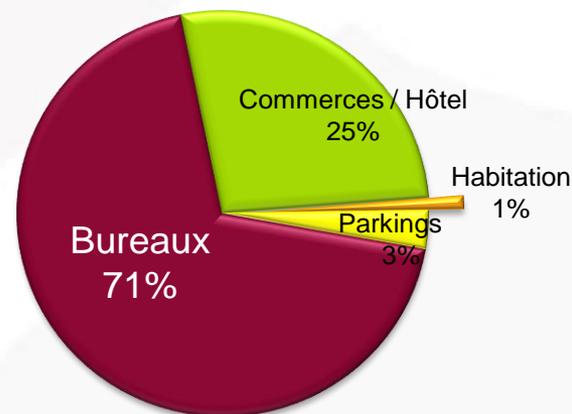


(1) (loyers nets en cours + VLM des lots vacants) / (valeur d'expertise DI + CAPEX actualisés)

Concentration géographique (en valeur)



Concentration sectorielle (en valeur)



PARIS Quartier Central des Affaires	Surfaces totales (PdG)
Edouard VII	54 800 m²
Louvre Des Entreprises- Louvre Des Antiquaires	47 800 m²
Îlot Richelieu	38 200 m²
Washington Plaza (66%)	31 000 m²
Cézanne Saint-honoré	29 000 m²
249/251, rue Saint-Honoré	17 100 m²
131, avenue de Wagram	9 200 m²
96, avenue d'Iéna	8 800 m²
92, avenue des Champs-Élysées	7 600 m²
Haussmann Saint-Augustin (50%)	6 700 m²
112 Wagram	5 900 m²
6, rue de Hanovre	4 800 m²
90, avenue des Champs-Élysées (50%)	4 300 m²
Galerie des Champs-Élysées (50%)	2 800 m²
12, boulevard des Capucines	2 200 m²
Total	270 200 m²

CROISSANT OUEST	Surfaces totales (PdG)
IN / OUT <i>Boulogne-Billancourt</i>	33 800 m²
176, avenue Charles de Gaulle <i>Neuilly-sur-Seine</i>	7 400 m²
Le Vaisseau <i>Issy-les-Moulineaux</i>	6 300 m²
Total	47 500 m²

AUTRES	Surfaces totales (PdG)
Rives de Seine <i>Paris 12°</i>	22 700 m²
103 Grenelle <i>Paris 7°</i>	17 300 m²
Total	40 000 m²

 **I. Introduction & Chiffres clés**

 **II. Patrimoine au 30 juin 2011**

 **III. Activité locative du 1^{er} semestre 2011**

 **IV. Opérations patrimoniales**

 **V. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2011**

 **Annexes**

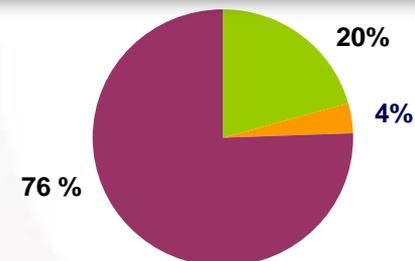
En M€

Revenus locatifs S1 2010	80,9
Δ périmètre constant	+0,0
Δ mises en production/restructurations	+2,0
Δ cessions	-11,3
Revenus locatifs S1 2011	71,6

Variation des loyers
-11,4%

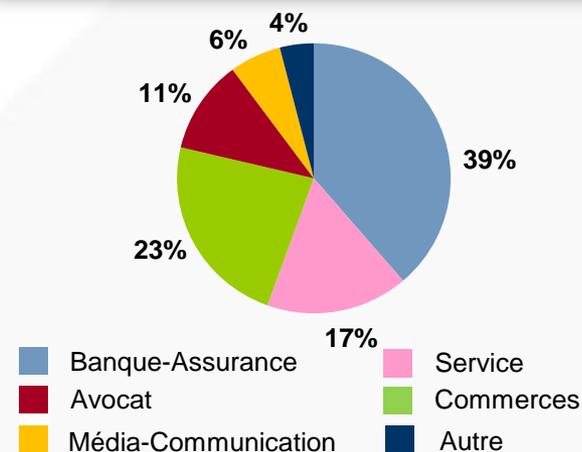
Variation des loyers à périmètre constant
stable

Revenus locatifs S1 2011 : 71,6 M€



- Bureaux
- Commerces / Hôtel
- Autres (parkings + habitation + professionnels)

Répartition par activité 30/06/11



Commercialisation : 14 000 m²



*Washington Plaza
Paris 8^{ème}*



*112, Avenue de Wagram
Paris 17^{ème}*



*249/251 Saint-Honoré
Paris 1^{er}*

Bureaux

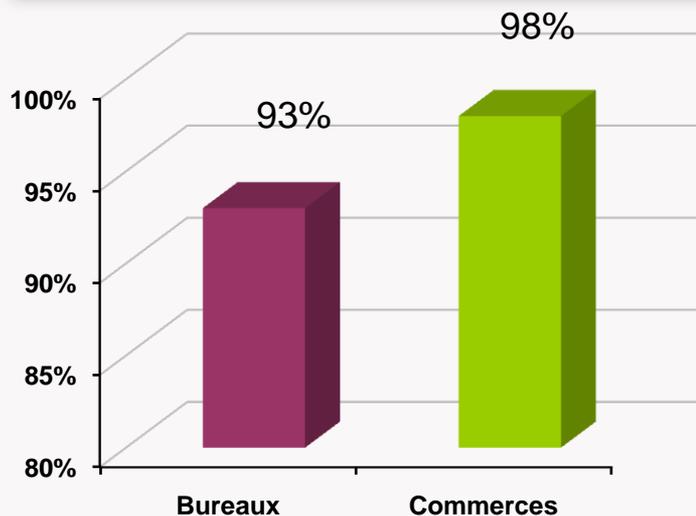
- 12 670 m² de commercialisation et recommercialisation
- Loyer total : 8,0 M€, soit 629 €/m²/an
- Loyer Part du Groupe : 6,7 M€

Les principales locations au 30/06/2011

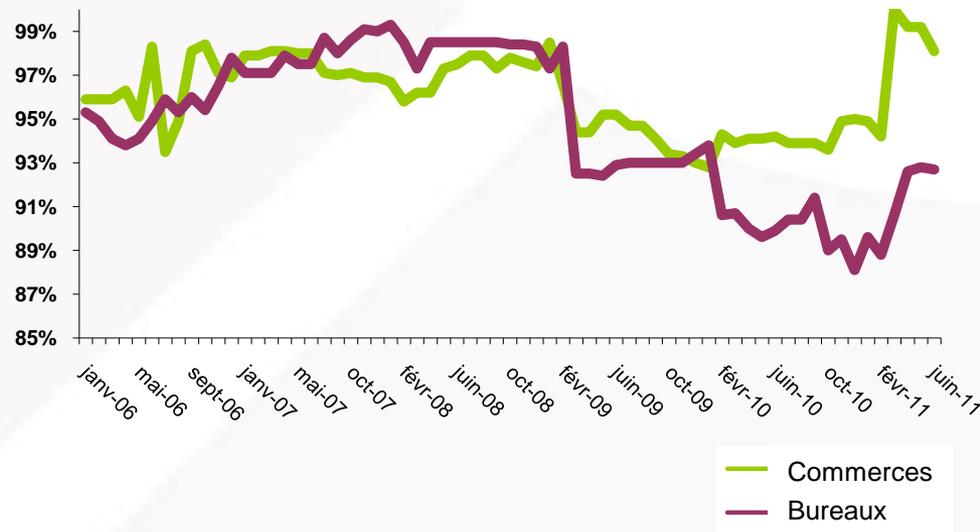
Immeuble	Usage	Surface (m ²)	Client
WASHINGTON PLAZA	BUREAUX	4 992	LAGARDERE
112 WAGRAM	BUREAUX	3 623	ZURICH
249/251 ST-HONORE	COMMERCE	810	DSQUARED ²
EDOUARD VII	BUREAUX	2 197	Divers

Taux d'occupation physique⁽¹⁾ au 30/06/11 : 94%
(90% au 31/12/10)

Taux d'occupation
(Immeubles en exploitation)



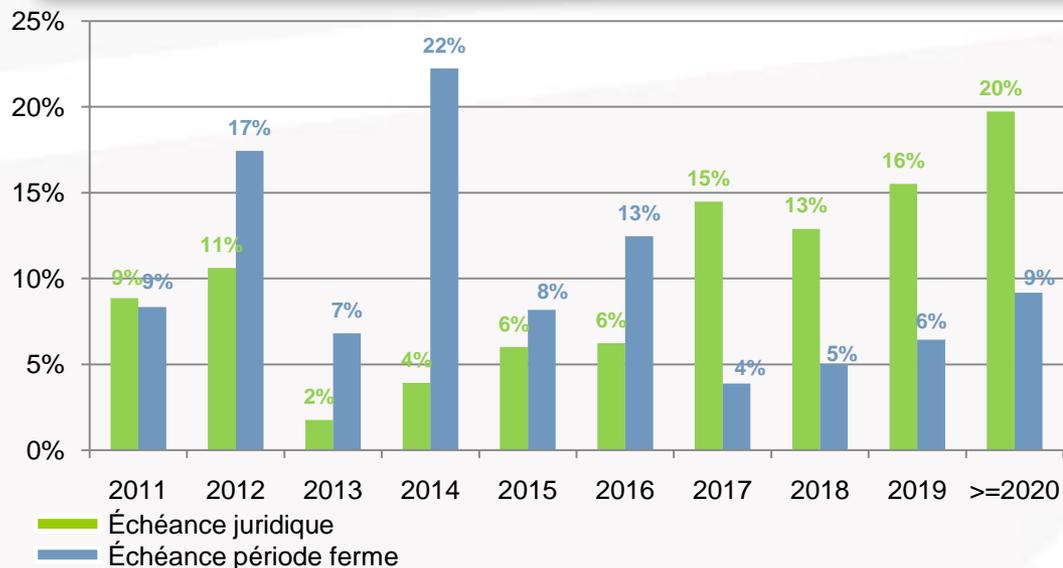
Évolution des taux d'occupation⁽²⁾



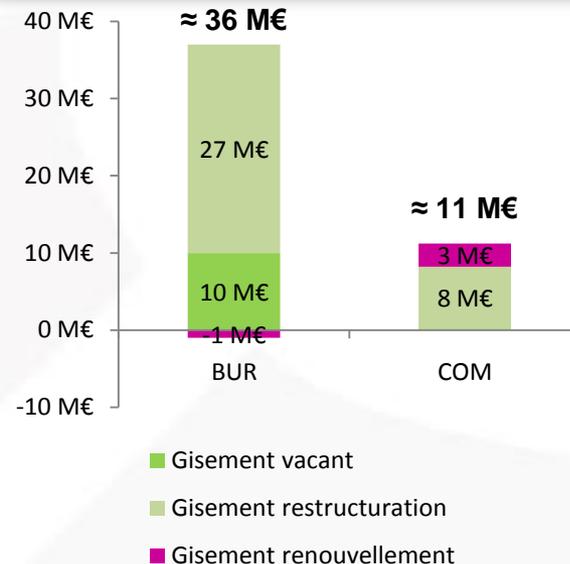
(1) : Exprimé en surfaces part du groupe, hors surfaces en travaux et immeubles en restructuration

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

Échéancier des baux commerciaux



Potentiel de loyers



Loyer moyen bureaux
SFL au 30/06/2011 :
542 € /m²/an
(544 € au 31/12/2010)

Maturité juridique⁽¹⁾
des baux
6,0 ans

Période ferme
des baux⁽²⁾
4,2 ans

Gisement de loyers
du patrimoine
~ 48 M€

⁽¹⁾ Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 30/06/2011, jusqu'à la date de fin de bail.

⁽²⁾ Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 30/06/2011, jusqu'à la prochaine sortie potentielle.



I. Introduction & Chiffres clés



II. Patrimoine au 30 juin 2011



III. Activité locative du 1^{er} semestre 2011



IV. Opérations patrimoniales



V. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2011



Annexes

Le Mandarin Oriental Paris

Livraison : avril 2011 – Ouverture : 28 juin 2011

- Surface : 17 100 m²
 - Hôtel Mandarin: 15 800 m²
 - Commerces : 1 300 m²
- 138 clés
 - 99 Chambres
 - 39 Suites
- 2 restaurants (Chef : Thierry Marx) et 1 bar
 - Restaurant Gourmet
 - Restaurant Allday
- Jardin Intérieur
 - un des plus grands jardins intérieurs de la capitale
- Services :
 - SPA holistique
 - Piscine intérieure
 - Fitness
 - Salles de réunion...

**Certification
HQE hôtellerie**

- Première à Paris pour un hôtel de luxe
- Site Pilote



Architecture et Design

Maîtrise d'oeuvre
architecturale

Jean-Michel
Wilmotte



Architecte d'intérieur
(chambres / Spa /
parties communes)

Sybille de Margerie



Architecte d'intérieur
bar et restaurants

Patrick Jouin / Sanjit Manku



2 « Flagship Store »



DSQUARED²

- Surface : 810 m²
- Livraison : 16 mai 2011
- Ouverture : Septembre 2011

PORTS
1961

- Surface : 520 m²
- Livraison : 1^{er} avril 2011
- Ouverture : Septembre 2011

Immeubles en restructuration	Secteur	Activité	Surface utile en rénovation	Livraison
92, av. des Champs Elysées	QCA	Bureaux/ Commerces	7 200 m ²	S2 2012
IN/OUT - Boulogne	Croissant Ouest	Bureaux	33 200 m ²	S1 2013
Autres surfaces en rénovation	-	-	17 600 m ²	-
Total			58 000 m²	



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



46, Quai Le Gallo
92100 Boulogne-Billancourt

46, Quai le Gallo – Boulogne-Billancourt



Architecte

DTACC

Designer

Patrick Jouin

MOD

HINES France

**Le projet
immobilier
IN/OUT**

- Un environnement exceptionnel
- Le premier campus urbain parisien
- Un lieu unique au cœur de la Vallée de la Culture
- Un ensemble de 30.000 m² de bureaux neufs et la création d'un pavillon des services
- De fortes exigences en matière environnementale
- Un projet tourné vers des utilisateurs exigeants et soucieux du confort de travail

Vue d'ensemble



Vue coupole



Vue lobby



 I. Introduction & Chiffres clés

 II. Patrimoine au 30 juin 2011

 III. Activité locative du 1^{er} semestre 2011

 IV. Opérations patrimoniales

 V. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2011

 Annexes

En M€	S1 2011	S1 2010	Var. (%)
Revenus locatifs	71,6	80,9	-11,4%
Charges immobilières nettes de récupération	-6,0	-6,7	-9,3%
Loyers nets	65,6	74,2	-11,6%
Autres Revenus et produits	2,3	2,9	
Amortissements et Provisions	0,0	0,3	
Personnel et frais généraux	-9,1	-10,2	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	58,8	67,2	-12,4%
Résultat des cessions	-0,1	0,5	
Variation de valeur des immeubles	44,4	22,4	
Résultat dans les entreprises associées	11,1	-	
Résultat financier	-19,2	-29,3	
Impôts	-1,3	-6,0	
Résultat net	93,8	54,8	
Résultat des Minoritaires	-3,8	-4,2	
Résultat net part du groupe	90,1	50,6	78,0%
<i>Dont résultat net récurrent PdG</i>	<i>38,6</i>	<i>43,1</i>	<i>-10,5%</i>

Résultat net récurrent

En M€	S1 2011		S1 2010	
	Récurrent	Non Récurrent	Récurrent	Non Récurrent
Revenus locatifs	71,6	0	80,9	0
Charges immobilières nettes de récupération	-6,0	0	-6,7	0
Loyers nets	65,6	0	74,2	0
Autres Revenus et produits	2,3	0	2,9	0
Amortissements et Provisions	0,0	0	0,3	0
Personnel et frais généraux	-9,1	0	-10,2	0
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	58,8	0	67,2	0
Résultat des cessions	0	-0,1	0	0,5
Variation de valeur des immeubles	0	44,4	0	22,4
Résultat dans les entreprises associées	5,8	5,3	0	0
Résultat financier	-22,7	3,6	-20,8	-8,5
Impôts	-1,1	-0,2	-0,7	-5,3
Résultat net	40,9	53,0	45,7	9,1
Résultat des Minoritaires	-2,2	-1,5	-2,5	-1,6
Résultat net part du groupe	38,6	51,4	43,1	7,5
Nombre moyen d'actions (milliers)	46 529		46 522	
Résultat net récurrent par action – p/g	0,83 €		0,93 €	

Cash Flow Courant⁽¹⁾

En M€	S1 2011	S1 2010	Var. (%)
Loyers nets	65,6	74,2	
Retraitement IFRS – Loyers et Droits d'Entrée	-6,4	4,1	-24,5%
Autres revenus & produits	2,3	2,9	
Personnel & frais généraux	-9,0	-9,8	
Charge d'intérêts nette	-19,8	-20,0	
Cash Flow Courant	32,7	51,3	-36,3%
<i>Cash Flow Courant part du groupe</i>	<i>30,9</i>	<i>48,8</i>	<i>-36,7%</i>
Nombre d'actions moyen (en milliers)	46 529	46 522	
<i>Cash Flow Courant part du groupe par action</i>	<i>0,66 €</i>	<i>1,05 €</i>	<i>-36,7%</i>

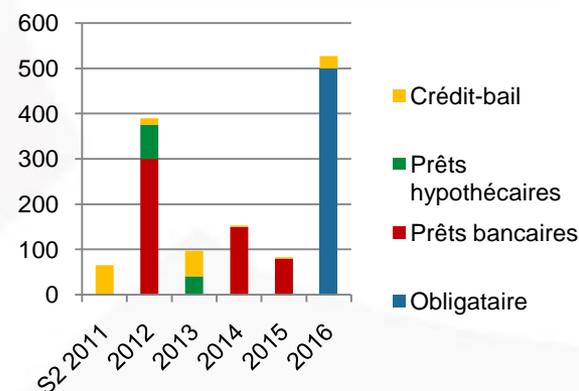
⁽¹⁾ Hors cessions

Bilan consolidé au 30 juin 2011

En M€	30/06/11	31/12/10
Actif		
Immeubles de placement	3 136	3 059
Participation SIIC de Paris	261	252
Autres Actifs non-courants	28	22
Total actifs non-courants	3 425	3 333
Immeubles à vendre	0	0
Autres actifs courants	107	60
Total actifs courants	107	60
Total Actif	3 533	3 392
Passif		
Capitaux propres PdG	1 905	1 865
Intérêts minoritaires	81	79
Total capitaux propres	1 986	1 944
Passifs non-courants	1 151	1 288
Passifs courants	396	161
Total Passif	3 533	3 392

(en M€)	30/06/11	31/12/10	Variation
Emprunt obligataire	500	-	+500
Revolving syndiqué	280	645	-365
Autres crédits bancaires	387	395	-8
Crédit-bail	167	175	-8
Total Dette brute	1 334	1 215	+119
Maturité moyenne (années)	4,1	3,4	+ 0,7
Coût moyen spot (couvertures incluses)	4,2 %	4,1%	+0,1 pt
Trésorerie	47	14	+33
Dette nette (dette brute – trésorerie)	1 288	1 202	+86
Valeur estimée des Actifs (DI)	3 198	3 120	+78
Participation SIIC de Paris	261	252	+9
Loan To Value	37, 2%	35,6%	+1,6 pts
Lignes de crédit non utilisées	570	205	+365

**Echéancier de la dette
au 30/06/11 (en M€)**



Notation S&P :

BBB- / A-3

Perspective stable

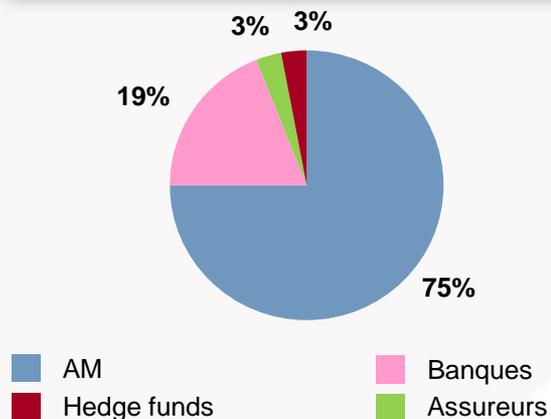
Conditions

- Coupon : 4.625%
- Date démission : 17 mai 2011
- Maturité : 25 Mai 2016
- Nominal : 500 M€
- Reoffer spread : Ms + 180 bps
- Cotation : Euronext – Paris

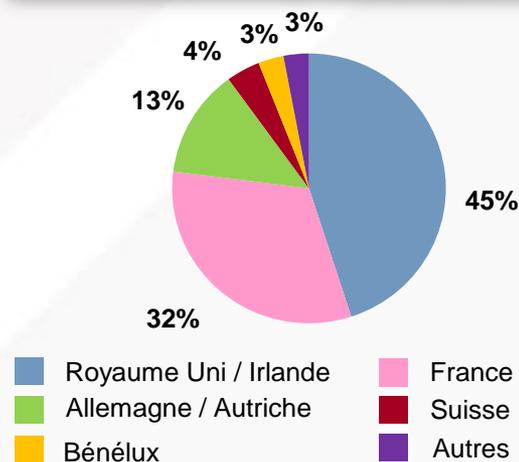
Analyse livre d'ordres

- Livre d'ordres : > 1.750 M€
- Nombre d'ordres alloués : >120
- Ordre moyen alloué : 4 M€

Répartition par type d'investisseur

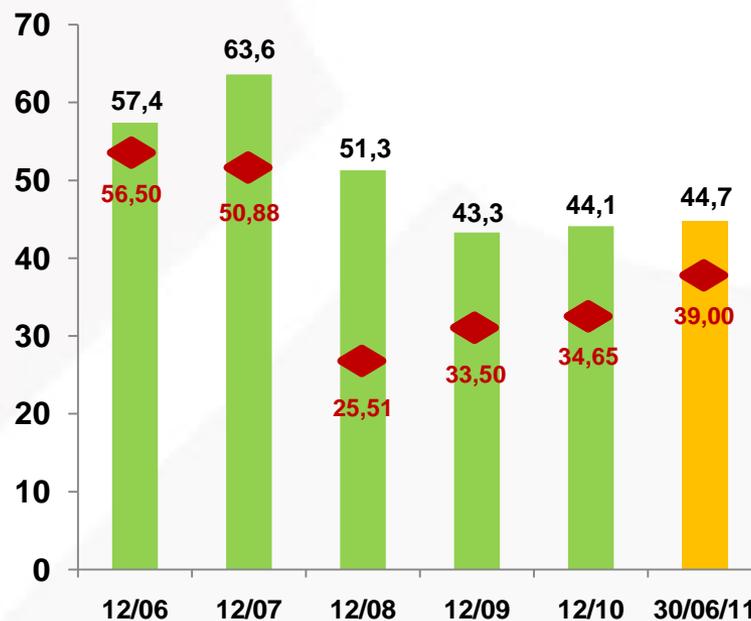


Répartition géographique



Calcul de l'ANR (en M€)	30/06/11	31/12/10	Var. (%)
Capitaux propres	1 905	1 865	
Plus-values latentes nettes	3	8	
Dilution	18	16	
ANR dilué HD	1 927	1 890	+2,0%
Droits sur Patrimoine	153	160	
ANR dilué DI	2 080	2 050	+1,5%
Nombre d'actions diluées (en milliers)	46 529	46 529	
ANR/a dilué HD	41,4 €	40,6 €	+2,0%
ANR/a dilué DI	44,7 €	44,1 €	+1,5%

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



 Cours de bourse fin de période par action





La foncière de référence sur le segment prime de l'immobilier tertiaire parisien

Changer la taille du texte A Flux rss    

SOCIÉTÉ
PATRIMOINE
FINANCES
PUBLICATIONS
ENGAGEMENTS DURABLES



Qui sommes-nous ?



Avec un patrimoine exceptionnel de plus de 3,1 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.

[en savoir plus](#)

Agenda

- 22/07/2011** Présentation des résultats semestriels 2011 à 10h00
- [en savoir plus](#)

Actualités & communiqués

- 27/04/2011** SFL - 1er trimestre 2011
- 10/02/2011** SFL : Résultats Annuels 2010
- [en savoir plus](#)
- 09/06/2011** La Société Foncière Lyonnaise livre l'hôtel Mandarin Oriental à Paris
- 17/05/2011** Emission obligataire inaugurale réussie pour SFL
- 05/05/2011** DSQUARED^s s'installe 249 rue Saint-Honoré au pied du nouvel hôtel Mandarin Oriental Paris
- [en savoir plus](#)

Cours de l'action

€ 39,00

au 30/06/2011
09:00:00
ISIN: FR0000033409

Téléchargez
notre rapport
annuel

[télécharger](#)





Le projet immobilier IN/OUT

[Plan du site](#) | [Contact](#) | [Mentions légales](#)

 **I. Introduction & Chiffres clés**

 **II. Patrimoine au 30 juin 2011**

 **III. Activité locative du 1^{er} semestre 2011**

 **IV. Opérations patrimoniales**

 **V. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2011**

 **Annexes**

Organisation



Juan José BRUGERA CLAVERO
Président



Bertrand JULIEN-LAFERRIERE
Directeur Général



Nicolas REYNAUD
Directeur Général Délégué

Nombre de collaborateurs

Administratifs siège	79
Gardiens et concierges	3
Total	82



François SEBILLOTTE
Secrétaire Général



Dimitri BOULTE
DGA / Opérations



Nicolas REYNAUD
Directeur Financier

Direction des Ressources Humaines

Direction des Systèmes d'Information

Juridique Corporate

Juridique Immobilier

Services Généraux

Asset Management

Property Management

Direction Technique

Direction Développement

Direction Commerciale

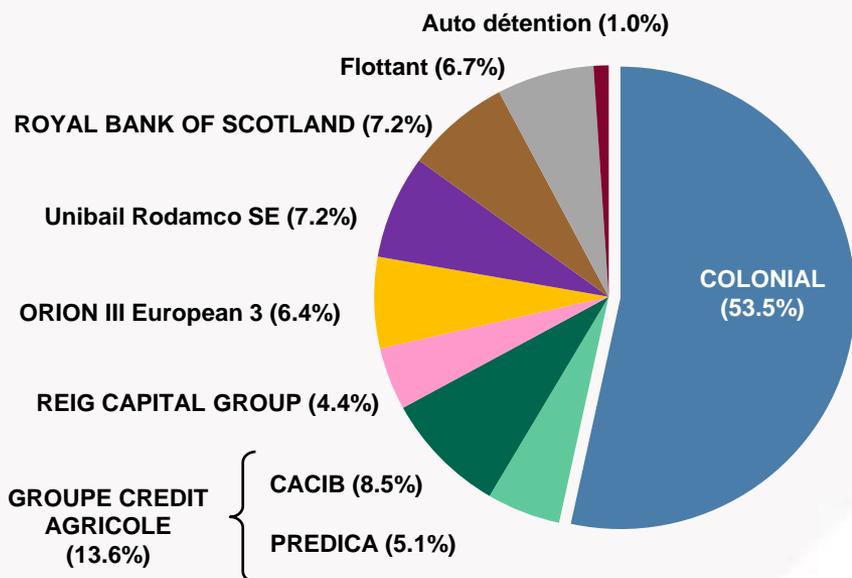
Comptabilité

Consolidation

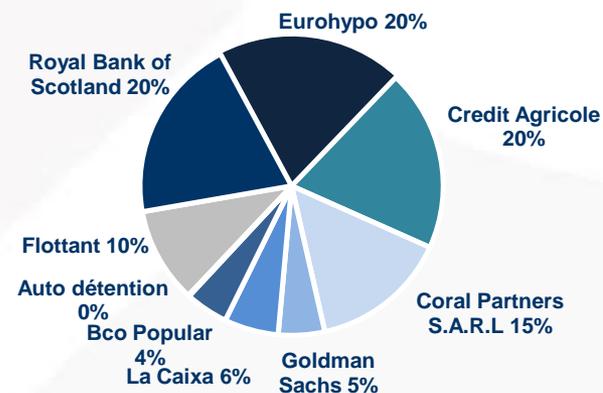
Contrôle de gestion

Trésorerie

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 du Conseil d'Administration, 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 Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS)

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
Jean-Jacques DUCHAMP

Comité de rémunérations et de sélection

Pere VIÑOLAS SERRA (Président)

Jean ARVIS
Juan José BRUGERA CLAVERO
Tony WYAND

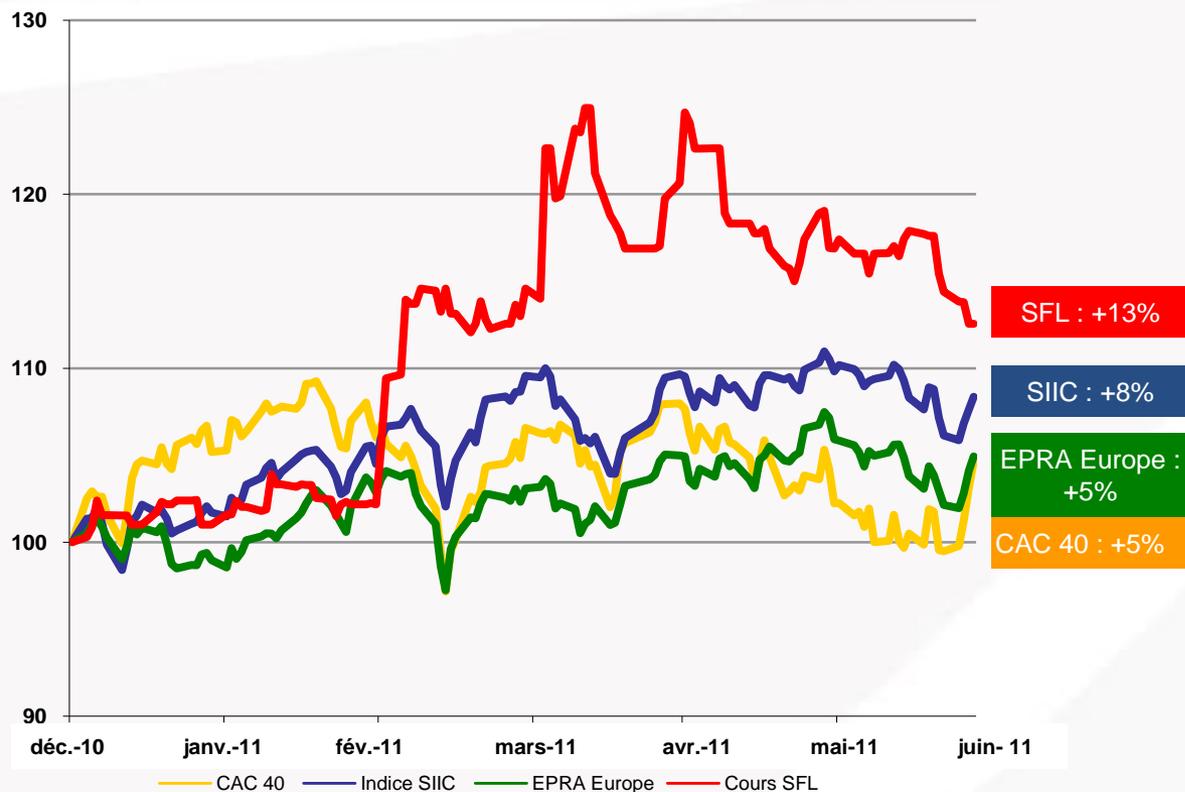
Comité des Administrateurs indépendants

Jean ARVIS
Jacques CALVET
Tony WYAND

Représentant Colonial

Autre

Performance boursière S1 2011⁽¹⁾



⁽¹⁾ Base 100 : 31/12/10; données jusqu'au 30/06/11

Sources : Euronext/Epra

Données clés S1 2011

Nombre d'actions au 30/06/11 (en milliers)	46 529
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	2 982
Volume moyen des transactions par séance de cotation	114 K€
+ haut du 1 ^{er} semestre : le 13 avril	43,42 €
+ bas du 1 ^{er} semestre : Le 3 janvier	34,55 €
Cours de clôture du 30/06/11	39,00 €

**Experts
indépendants**

Jones Lang LaSalle, CBRE, BNP PARIBAS REAL ESTATE

Méthodologie

Discounted cash-flow / capitalisation des revenus nets / comparaison

Fréquence

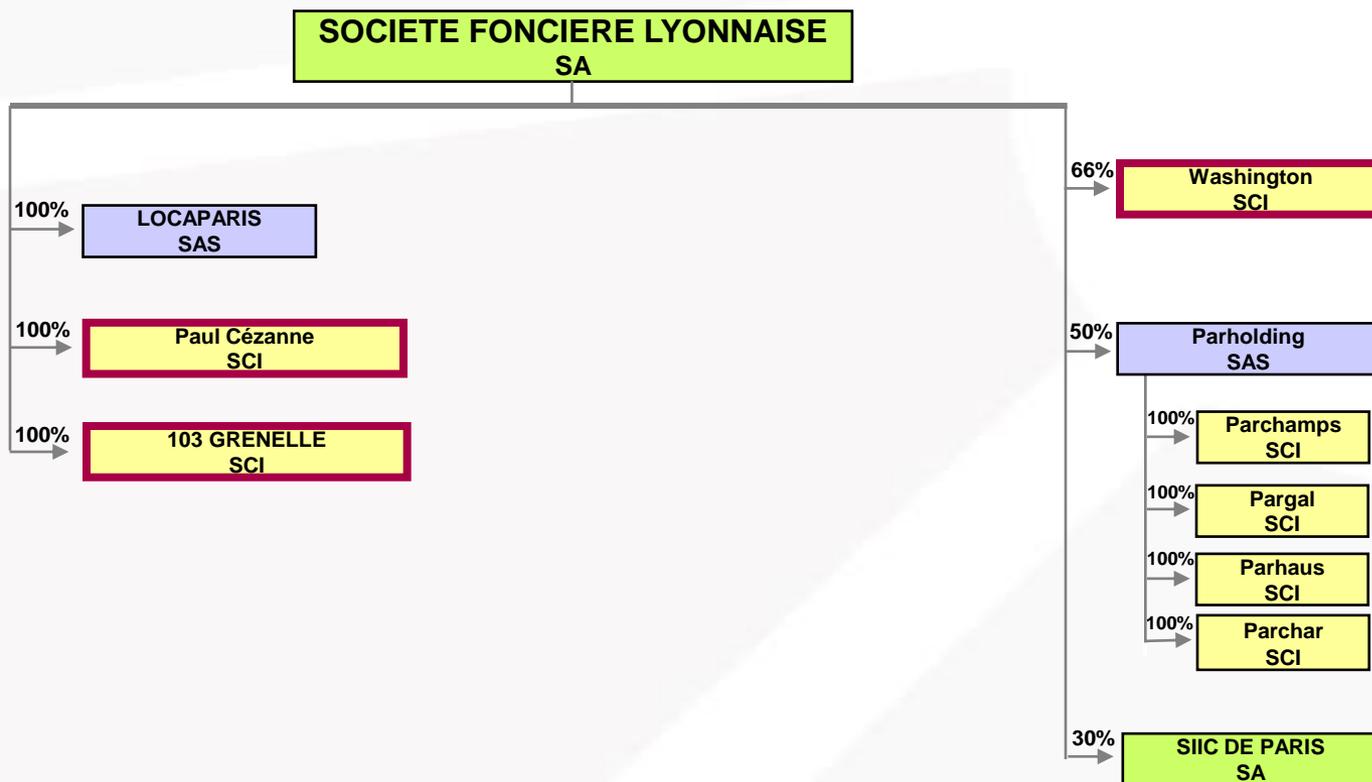
Expertise de l'ensemble du portefeuille tous les semestres

**Calcul de
l'ANR**

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

Validation

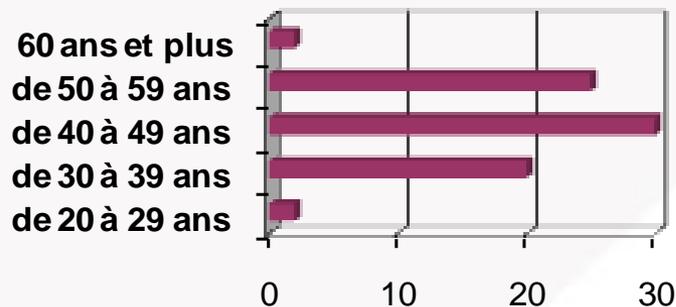
**Les expertises et le calcul de l'ANR sont contrôlés par les
Commissaires aux Comptes**



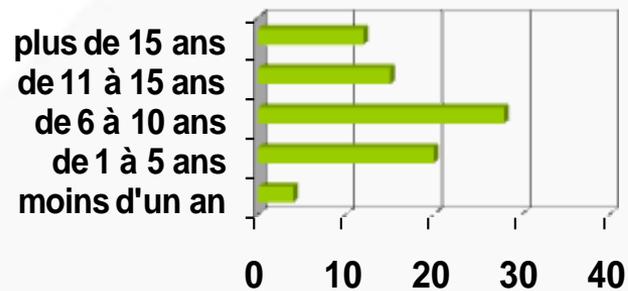
- SA (Société Anonyme)
- SAS (Société par Actions Simplifiée)
- SCI (Société Civile Immobilière)
- Sociétés dont les résultats sont inclus dans ceux de SFL dans le cadre du régime SIIC, du fait de leur transparence fiscale

Effectif	30/06/11	31/12/10
Concierges	3	3
Employés	15	14
Maîtrise	14	15
Cadres	50	50
Total	82	82

Effectif ⁽¹⁾ par tranche d'âge
(présent au 30/06/2011)



Effectif ⁽¹⁾ par ancienneté
(présent au 30/06/2011)



(1) Hors gardiens concierges

Réalisations (en M€)	S1 2011	S1 2010	Var. (%)
Restructurations ⁽¹⁾	20,4	19,7	
Autres travaux immobilisés	10,6	8,4	
Total	31,0	28,1	+10%

⁽¹⁾ 249/251 St-Honoré ⇒ 10,6 M€ ; 92 Champs Elysées ⇒ 6,0 M€ ; IN/OUT ⇒ 3,8 M€