SFL

PRESENTATION DES RESULTATS 2008

Le 18 février 2009

Sommaire

1 Introduction & Chiffres clés

2 Activités 2008

3 Comptes & Résultats 2008

Annexes

Sommaire

1 Introduction & Chiffres clés

2 Activités 2008

3 Comptes & Résultats 2008

Annexes

Chiffres clés

	2008	2007	Var. (%)
Loyers IFRS	181,5 M€	170,4 M€	+6,5%
Résultat opérationnel, hors impact valorisations	152,3 M€	147,3 M€	+3,4%
Variation de valeur / dépréciation des immeubles	-546,5 M€	+365,1 M€	
Résultat des cessions	-	3,3 M€	
Résultat net part du groupe	-393,0 M€	+416,5 M€	
Cash Flow part du groupe	100,0 M€	97,2 M€	+2,8%
Cash Flow part du groupe par action	2,15 €	2,13 €	+0,9%
Valeur du patrimoine HD au 31 déc. - PdG	3 477 M€	3 909 M€	-11,0%
ANR par action DI	51,3 €	63,6 €	-19,3%
Loan to value	31,5 %	25,2 %	

Sommaire

1 Introduction & Chiffres clés

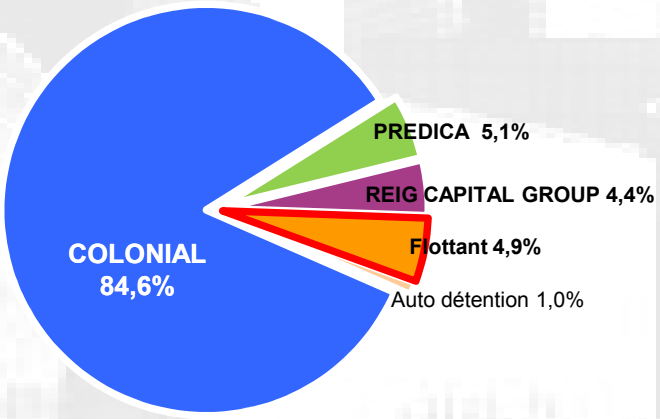
2 **Activités 2008**

3 Comptes & Résultats 2008

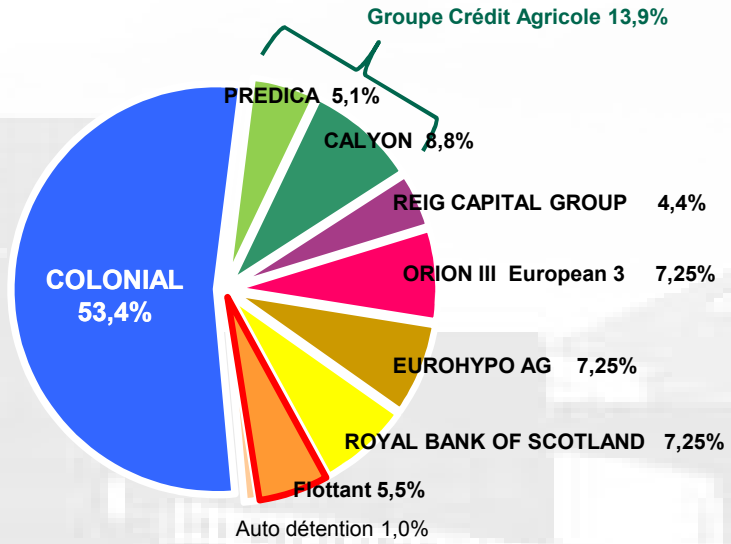
Annexes

Actionnariat

31/12/2007
(46,5 millions d'actions)



31/01/2009
(46,5 millions d'actions)

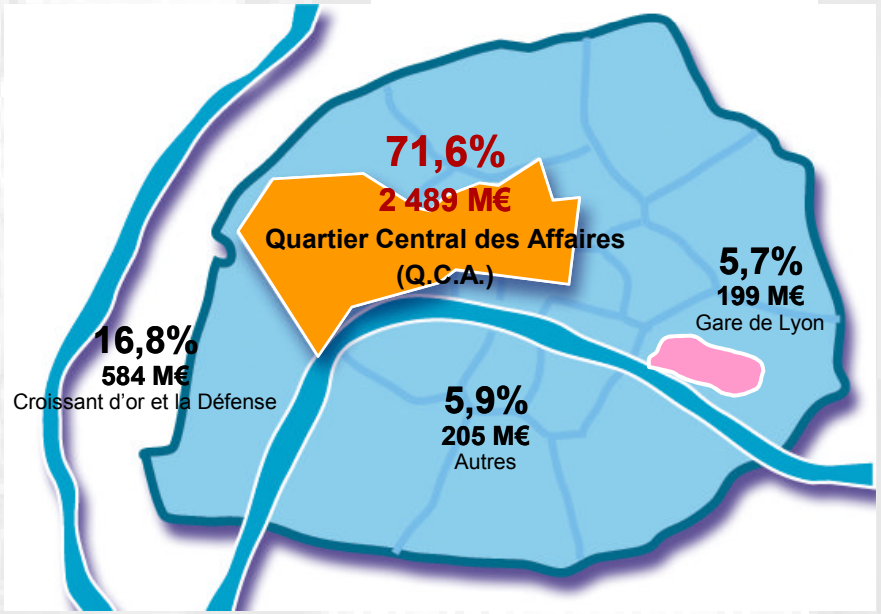


La participation de COLONIAL est ramenée en dessous du seuil de 60%, permettant le maintien durable du régime fiscal des SIIC

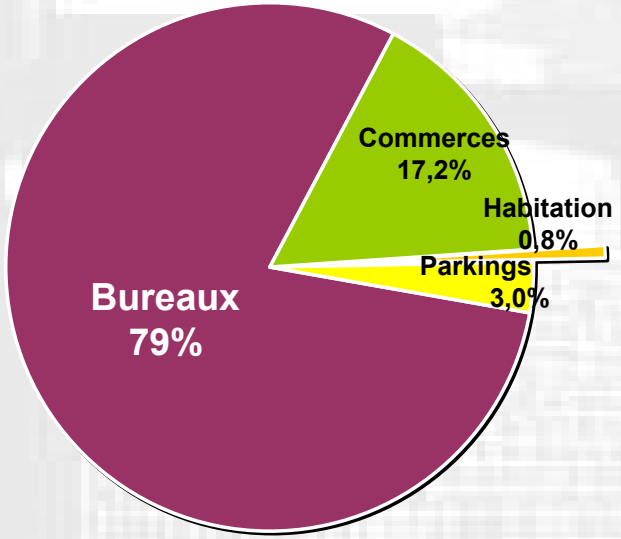
Patrimoine 31 décembre 2008

Valeur d'expertise PDG 31/12/08
3 477 M€ HD / 3 672 M€ DI
(- 11,5 % sur 12 mois à périmètre constant)

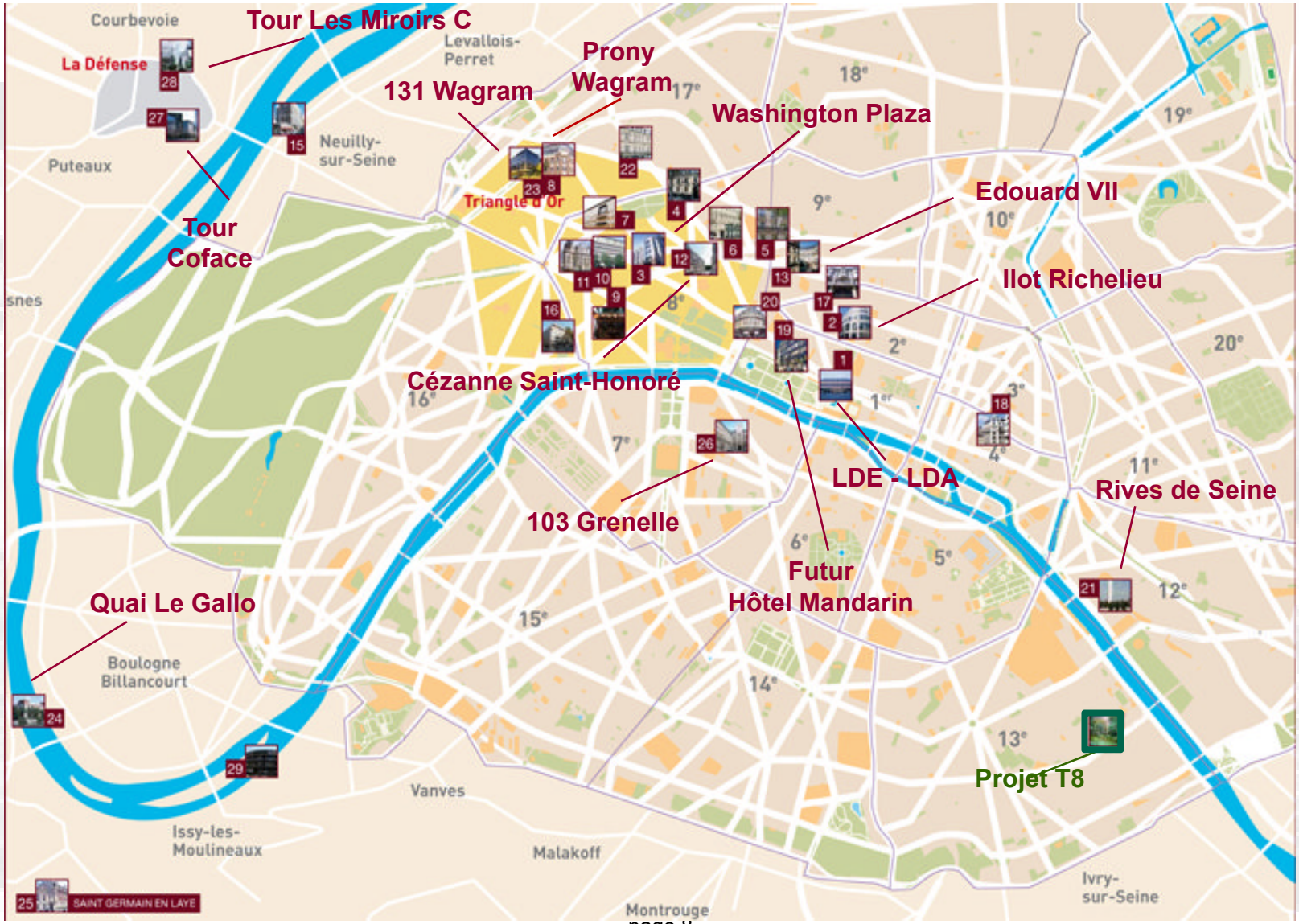
Concentration géographique



Concentration sectorielle



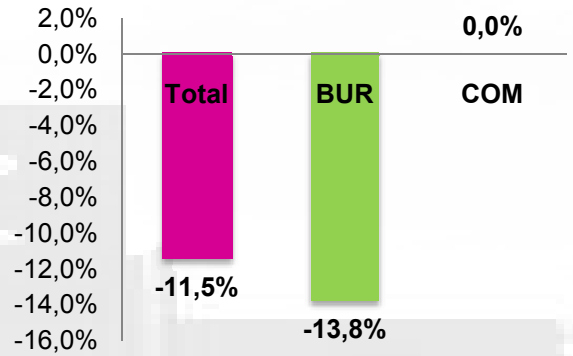
Patrimoine
430 000 m² / 28 immeubles



Valeurs d'expertise
au 31 décembre 2008

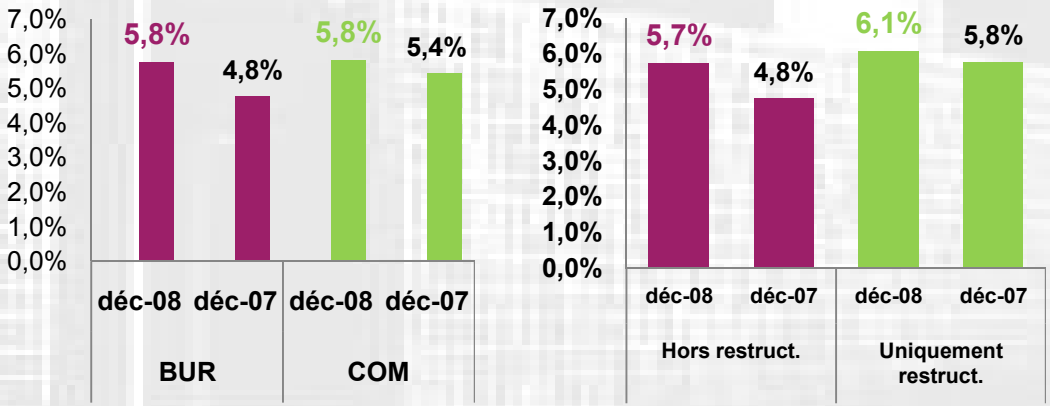
Valeur du patrimoine (PdG) : 3 477 M€ Hors Droits, - 11 % vs 31/12/07
3 672 M€ Droits Inclus

Périmètre Constant (HD)
-11,5 % sur 12 mois
(+ 12,0% en 2007)



Valeur moyenne au m²
8 184 €/m² HD
(9 062 €/m² HD au 31/12/07)

Taux de rend. (1)
5,8%
(4,90 % au 31/12/07)



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

Ralentissement du marché locatif pour les bureaux en IDF

SFL
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

IDF

- **Volumes locatifs traités en 2008** : 2,4 millions m² en baisse de 14% par rapport à 2007
- **Stock immédiat** : 2,7 millions m² au 31 déc.08, en hausse de 13% sur un an
- ➔ Taux vacance IDF en hausse à 5,6% (4,9% au 31/12/07)
- **Loyers moyens IDF en 2008** : 317 €/m²/an en hausse de 5% en 1 an. Néanmoins, on constate une hausse des mesures d'accompagnement et des délais de commercialisation

ZOOM PARIS CENTRE OUEST & QCA

- **Volumes locatifs traités sur 2008** : 366 650 m² soit 16% de IDF, en baisse de 40% sur un an
- **Stock immédiat** en hausse de 24% sur 12 mois ➔ Taux de vacance en hausse à 3,6%.
- **Loyer Prime facial fin 2008**: 830 €/m²/an
- **Loyer moyen** :
  - ✓ **QCA** : 529 €/m²/an, + 6% / 2007
  - ✓ **Paris Centre Ouest** : 412 €/m²/an, + 5% / 2007

PERSPECTIVES 2009

- Volume des commercialisations en forte baisse en 2008 et devrait se poursuivre en 2009. Dans le même temps, le stock disponible augmente → l'absorption nette va diminuer
- Augmentation des mesures d'accompagnement
- Utilisateurs prudents, baisse des valeurs locatives du marché
- Gel probable d'un certain nombre de projets de construction en IDF

Sources : Immostat et AtisReal

Blocage du marché de l'investissement immobilier commercial en IDF

SFL
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

France & IDF

- Montant investi en **France** sur 2008 **: 15,5 milliards €** (- 49% / 2007).
  Dont bureaux 64% (66% en 2007), commerces 7% (14% en 2007), entrepôts 6% (8% en 2007), Services 19% (7% en 2007) ➔ Forte augmentation de la part des services
- **Part IDF : 8,4 milliards € (- 59% / 2007)**
- Forte baisse du montant moyen des transactions
- Forte remontée des taux de rendement Bureaux par rapport à 2007 en IDF (entre +100 et +200 bps), moins violente en région (+20 à +65 bps). Le commerce voit ses taux augmenter de 50 à 150 bps.

ZOOM PARIS CENTRE OUEST/QCA

- Montant investi : **1,7 milliards €**, soit 21% de l'IDF, en baisse au profit du croissant Ouest (25%)
- **Les taux Primes QCA ont augmenté de 125 à 150 bps et se situent fin 2008 dans une fourchette comprise entre 5,50 et 5,75%**
- Le « repricing » à la baisse des actifs se poursuit avec une hausse des primes de risque, notamment sur les immeubles « non prime » et présentant un risque locatif.

PERSPECTIVES 2009

- La crise financière a provoqué la disparition des concours bancaires → Le marché immobilier devient moins liquide pour les actifs à faible rendement à grosse enveloppe financière
- En l'absence de transaction significative, faible niveau de visibilité sur le « repricing »
- Incertitude sur le calendrier du dégel du marché financier

Sources : Immostat, CBRE, CWHB et AtisReal

Cession - Acquisition

Cession du 19 boulevard Malesherbes - PARIS 8ème

- 2 300 m² de bureaux et 650 m² d'habitation
- Valorisation immobilière : 25,5 M€ HD

Acquisition en VEFA du 108-112 Avenue Wagram – PARIS 17ème

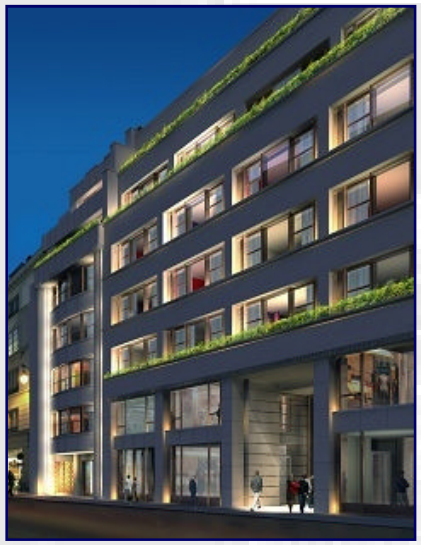
- Promoteur : EMERIGE / Architecte : B&B ARCHITECTES
- Surface : 5 500 m² dont 920 m² loués à La Poste
- 56,2 M€ acte en main, livré en mars 2011

Restructurations en cours

Immeubles	Secteur	Activité	Surface utile en rénovation	Loyers attendus (100%)	Livraison
103, rue de Grenelle	Paris 7ème	Bureaux	17 630 m²	11,3 M€	T1 2009
Galerie des Champs Elysées (100%)	QCA	Commerces	6 239 m²	9,2 M€	S2 2010
247-251, rue Saint Honoré	QCA	Hôtel/ Commerces	16 203 m²	10,5 à 12,7 M€	S2 2010
92, av. des Champs Elysées	QCA	Bureaux/ Commerces	7 313 m²	8,8 M€	S2 2011
Total			**47 385 m²**		

103, rue de Grenelle
Paris 7ème

Galerie des Champs Elysées
Paris 8ème



247-251, rue Saint Honoré
Paris 1er

92, av. des Champs Elysées
Paris 8ème

Revenus Locatifs
Variations 2008 / 2007

En M€

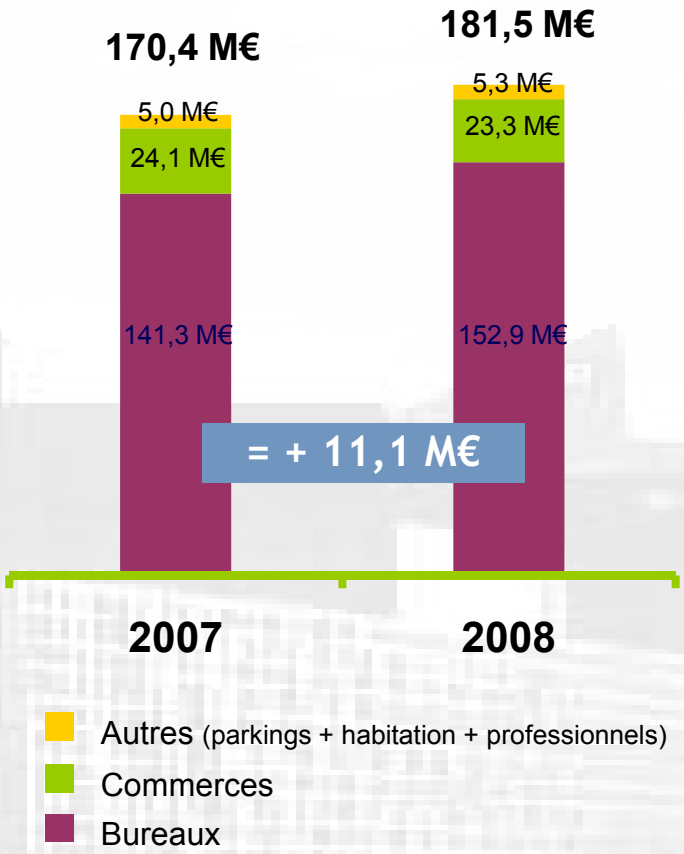
Revenus locatifs 2007	**170,4**
Progression loyers à périmètre constant	+5,5
Progression liée aux acquisitions et mises en production	+8,9
Baisse liée aux cessions et aux restructurations	-3,3
Revenus locatifs 2008	**181,5**

Progression des loyers

+6,5%

Progression des loyers à périmètre constant

+3,6%



Commercialisations locatives

Commercialisation : 43 384 m²

Bureaux

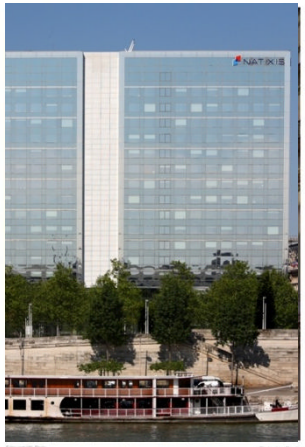
- 40 179 m² de nouvelles commercialisation ou recommercialisation
- Loyer total 22 970 K€, soit 572 €/m²/an
- Loyer Part du Groupe : 22 411 K€

Commerces

- 2 002 m² de nouvelles commercialisation
- Loyer total : 1 078 K€, soit 538 €/m²/an
- Loyer Part du Groupe : 769 K€

Evolution des loyers des nouveaux baux : -3,0% (1)

(1) Evolution des loyers faciaux constatée sur les nouvelles locations au 31-12-2008, dans le cadre de nouveaux baux ou renégociations.



RIVES DE SEINE
Natixis

LDE-LDA
Musée du Louvre

62 BEAUBOURG
Ministère de la Culture

Les principales locations en 2008

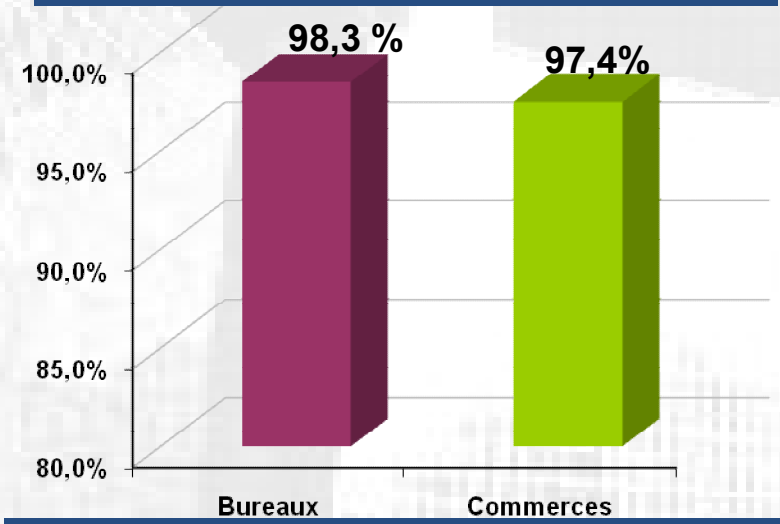
Immeuble	Usage	Surface (m²)	Client
RIVES DE SEINE	BUREAUX	22 030	NATIXIS
62 RUE BEAUBOURG	BUREAUX	2 922	MINISTERE DE LA CULTURE
LDE-LDA	BUREAUX	2 731	GIE CARTES BANCAIRES
LDE-LDA	BUREAUX	2 669	PROPARCO
LDE-LDA	BUREAUX	1 854	MUSEE DU LOUVRE
EDOUARD VII	BUREAUX	1 747	SERVCORP
96 AVENUE D'IENA	BUREAUX	1 174	W FINANCE
EDOUARD VII	BUREAUX	1 094	LYONNAISE DES EAUX (EXTENSION)
38-44 RUE WASHINGTON	BUREAUX	962	POWEO (EXTENSION)

Taux d'occupation

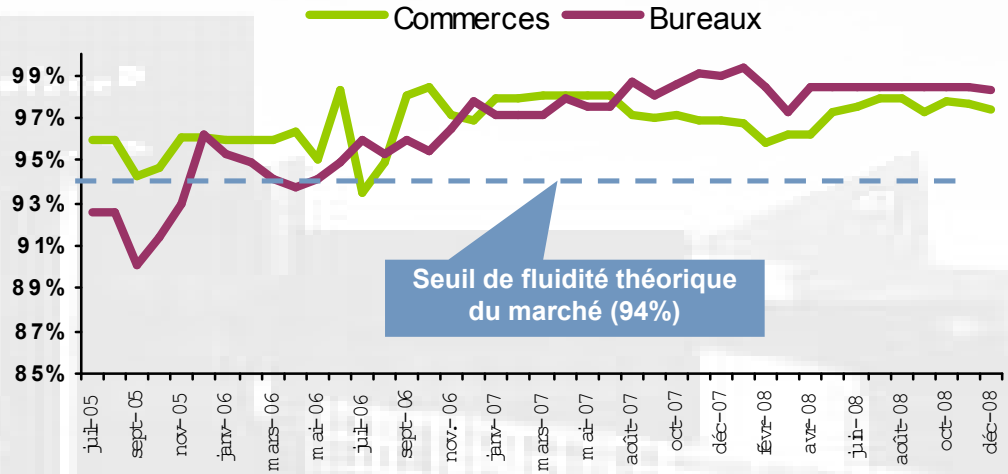
Taux d'occupation physique(1) au 31/12/08 : 98,3% / (93,5%)(2)

(98,9% au 31/12/2007)

Décomposition des Taux d'occupation



Évolution des taux d'occupation (3)



Taux d'occupation des bureaux au 31/12/08

SFL :	98,3 %
QCA (4) :	95,9 %
La Défense (4) :	96,3 %
IdF (4) :	94,4 %

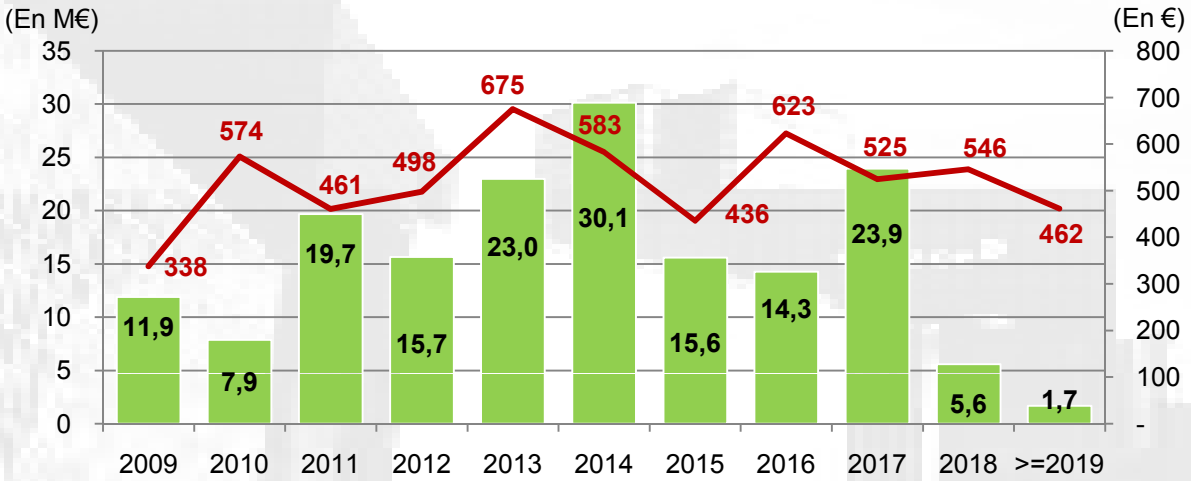
Taux d'occupation

Moyenne de l'année (5)	Financier spot (6)
98,4%	Q4 08 : 97,4%

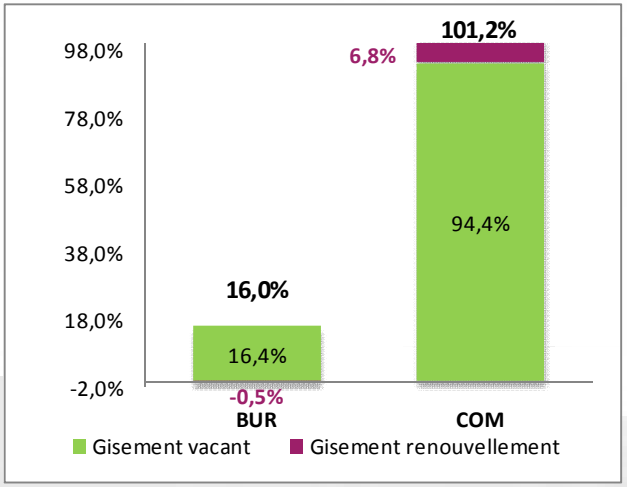
(1) : Exprimé en surfaces part du groupe, hors surfaces en travaux et immeubles en restructuration
(2) : Y compris 103 Grenelle
(3) : Spot fin de mois, en surfaces part du groupe.
(4) : Source Atisreal, e Flash Bureaux Ile de France janvier 2009.
(5): Moyenne des taux d'occupation spot fin de mois, exprimé en surfaces part du groupe, hors surfaces en travaux et immeubles en restructuration
(6): Exprimé en PdG, hors surfaces en travaux et immeubles en restructuration (Loyers potentiels des lots vacants / Loyers actuels + potentiels)

Maturité des baux

Échéancier des baux commerciaux



Gisements de loyers (3)



Loyer moyen bureaux SFL au 31/12/2008 :

559 €/m²/an
(543 € au 31/12/2007 soit +3%)

Maturité juridique (1) des baux

5,15 ans

Maturité des baux (2)

3,50 ans

Gisement (3) de loyers du patrimoine

27,4 %

(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 31/12/2008, jusqu'à la date de fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 31/12/2008, jusqu'à la prochaine sortie potentielle.

(3) En pourcentage des loyers actuels.

Sommaire

1 Introduction & Chiffres clés

2 Activités 2008

3 **Comptes & Résultats 2008**

Annexes

Résultats 2008

En M€	2008	2007	Var. (%)
Revenus locatifs	181,5	170,4	6,5%
Charges immobilières nettes de récupération	-10,3	-8,1	26,8%
Loyers nets	**171,2**	**162,3**	**5,5%**
Autres Revenus et produits	4,8	7,2	
Amortissements et Provisions	-1,5	-1,5	
Personnel et frais généraux	-22,2	-20,6	
Résultat opérationnel, hors impact valorisations	**152,3**	**147,3**	**3,4%**
Variation de valeur / Dépréciation des autres immeubles	-546,5	+365,1	
Résultat de cessions	-	3,3	
Résultat financier	-53,1	-43,4	
Résultat des sociétés mises en équivalence	-	15,5	
Résultat avant impôts	**-447,3**	**+487,8**	
Impôts	31,6	-36,4	
Résultat net	**-415,7**	**+451,4**	
Résultat des Minoritaires	22,7	-34,9	
Résultat part du groupe	**-393,0**	**+416,5**	

Charges d'exploitation immobilières

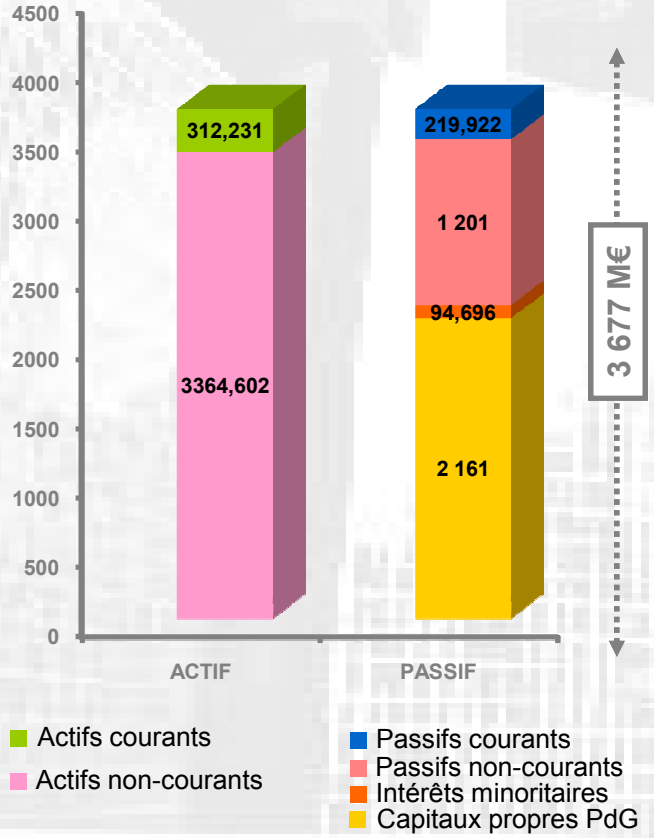
En M€	2008	2007	Var. (%)
Charges d'exploitation immobilières	41,4	39,1	5,9%
Charges récupérées	31,1	31,0	0,4%
Charges immobilières nettes de récupération	**10,3**	**8,1**	**26,8%**
Taux de récupération	**75,1%**	**79,2%**	**-4,1pts**
Charges d'exploitation immobilières / Revenus locatifs	**22,8%**	**22,9%**	**-0,1 pt**

Cash Flow Courant

En M€	2008	2007	Var. (%)
Loyers nets	171,2	162,3	7,7%
Retraitement IFRS - Loyers	1,8	-1,6	
Autres revenus & produits	4,8	7,2	
Personnel & frais généraux	-21,5	-21,1	
Charge d'intérêts nette	-49,5	-43,3	
Cash Flow Courant	**106,8**	**103,5**	**3,2%**
Cash Flow Courant part du groupe	***100,0***	***97,2***	***2,8%***
Nombre d'actions moyen (en milliers)	46 502	45 646	1,9%
Cash Flow Courant par action	**2,30 €**	**2,27 €**	**1,3%**
Cash Flow Courant part du groupe par action	***2,15 €***	***2,13 €***	***0,9%***

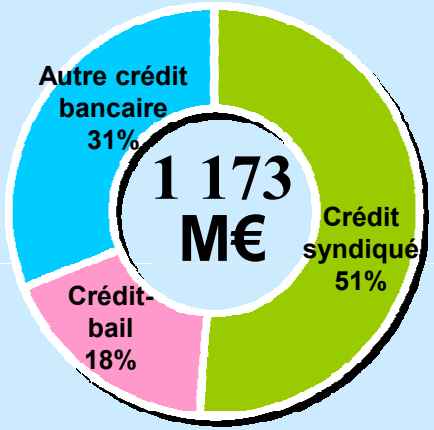
Bilan consolidé

Bilan consolidé au 31/12/08 (en M€)

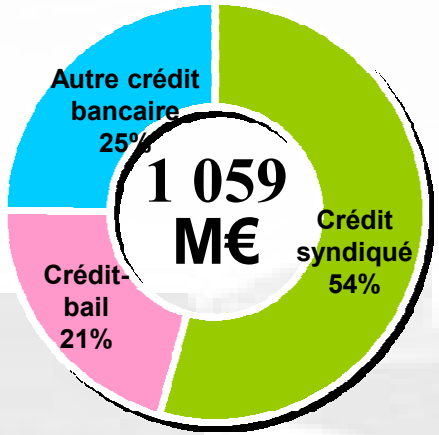


Structure de la dette brute

Au 31/12/08



Au 31/12/07



Dette nette / Valeur des actifs

Au 31/12/08

31,5%

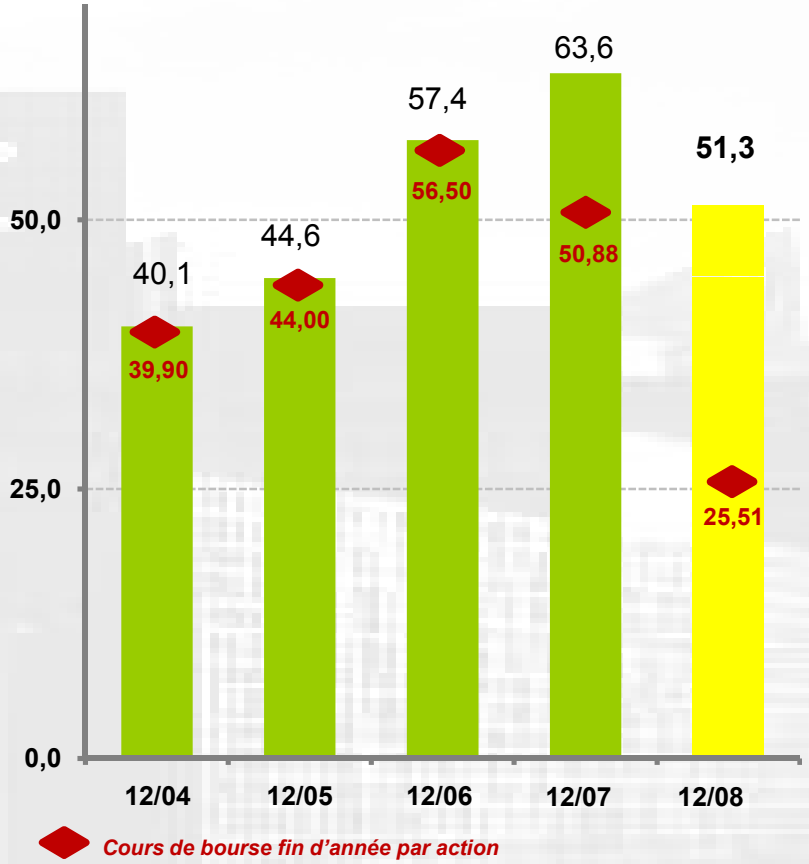
Au 31/12/07

25,2%

ANR par action

Calcul de l'ANR (en M€)	31/12/08	31/12/07	Var. (%)
Capitaux propres	2 161	2 664	
Plus-values latentes nettes	17	45	
Dilution	14	26	
ANR dilué HD	**2 191**	**2 734**	**-19,9%**
Droits sur Patrimoine	195	223	
ANR dilué DI	**2 386**	**2 958**	**-19,3%**
Nombre d'actions diluées (en milliers)	46 529	46 529	
ANR/a dilué HD	**47,1 €**	**58,8 €**	**-19,9%**
ANR/a dilué DI	**51,3 €**	**63,6 €**	**-19,3%**

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



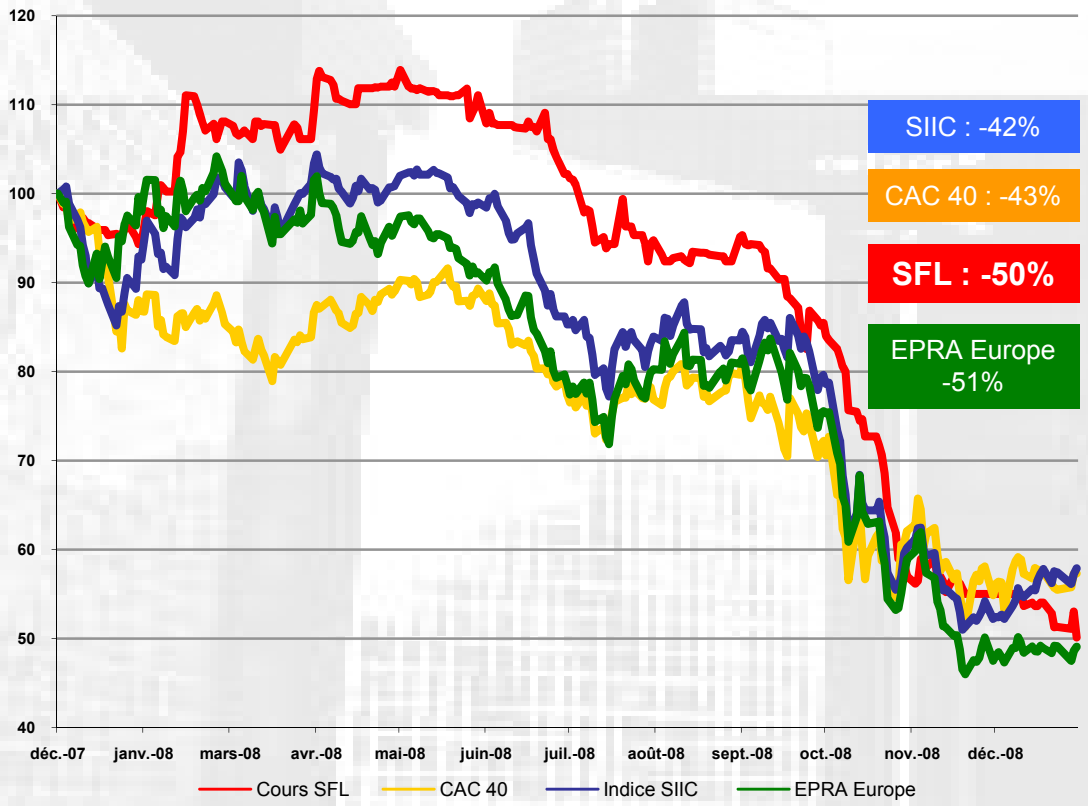
Résultats 2008

- www.fonciere-lyonnaise.com

ANNEXES

Parcours Boursier

Parcours boursier 2008 (1)



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

Sources: Euronext, Epra

Données clés 2008

Nombre d'actions au 31/12/08	46 502 301
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	2 214
Volume moyen des transactions par séance de cotation	110 K€
+ haut de l'année : le 25/04/08	59,49 €
+ bas de l'année : le 21/11/08	25,47 €
Cours de clôture du 31/12/08	25,51 €

Cours SFL 09/02/09 : 25,40€

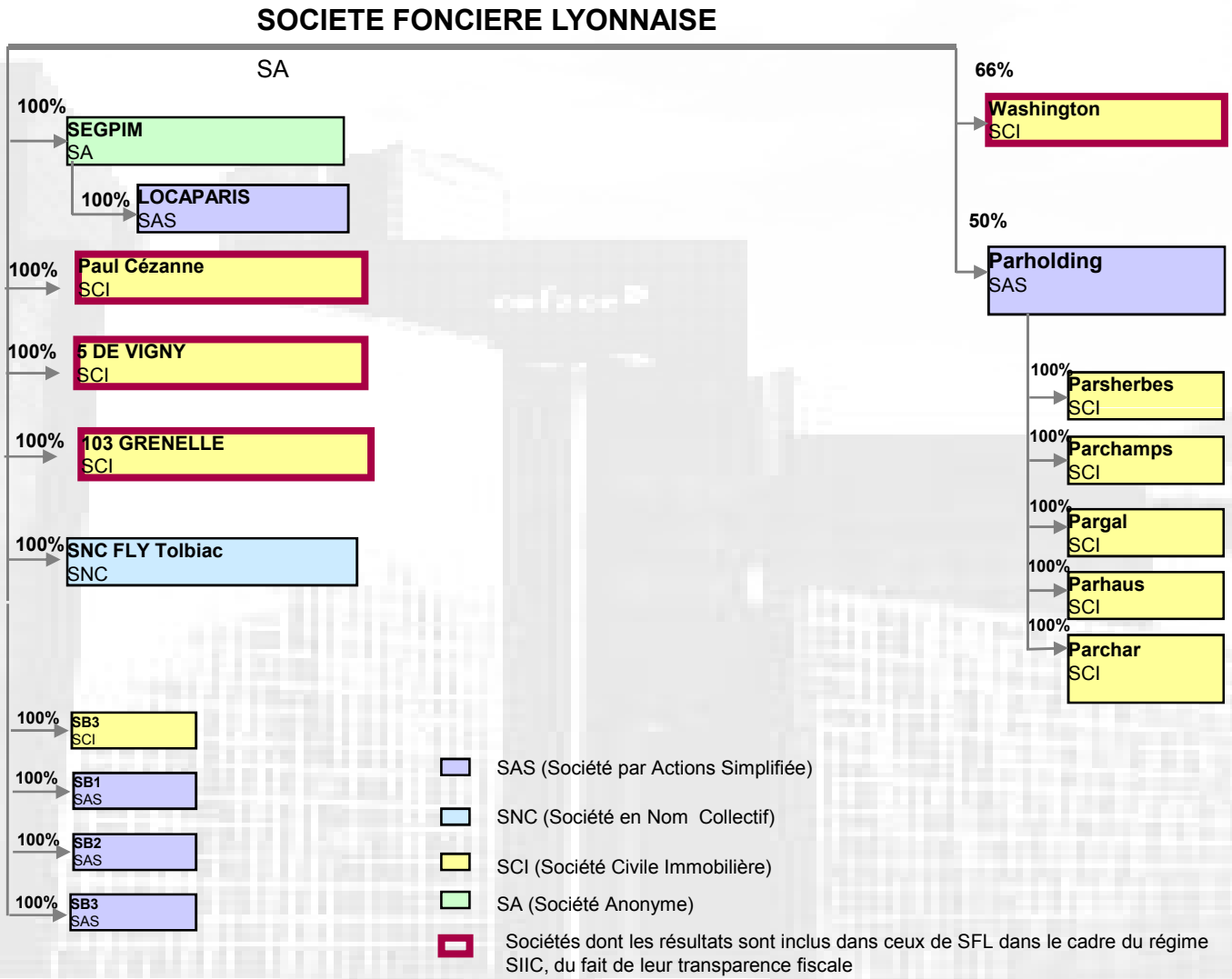
Loan To Value

(en M€)	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Crédit syndiqué	600,0	574,0	+26,0
Crédit-bail	208,2	222,2	-14,0
Autres crédits bancaires	364,6	262,6	+102,1
Total Dette brute	**1 172,8**	**1 058,8**	**+114,1**
Maturité moyenne (années)	2,6	3,7	-1,1
Coût moyen spot (couvertures incluses)	4,4%	5,3%	-0,9 pt
Trésorerie	14,2	15,9	-1,7
Dette nette (dette brute – trésorerie)	1 158,6	1 042,9	+115,8
Valeur estimée des Actifs (DI-PdG)	3 672,0	4 132,2	-460,1
Dette nette / Valeur estimée des actifs	**31,5%**	**25,2%**	**+6,3 pts**

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 Totalement dilué Valeur de marché des instruments financiers
Validation	Le calcul de l'ANR est contrôlé par les Commissaires aux Comptes

Organigramme juridique



Organisation

Yves MANSION
Président Directeur Général

Nicolas REYNAUD
Directeur Général Délégué
Directeur Financier

Audit Interne

Nombre de collaborateurs	
Administratifs siège	86
Gardiens et concierges	3
Total	**89**

François SEBILLOTTE
Secrétaire Général

Marc STRAVOPODIS
Dir. Commercial

Jean-Luc POTIER
Dir. Développement

Olivier ROCHEFORT
Dir. Asset Manag.

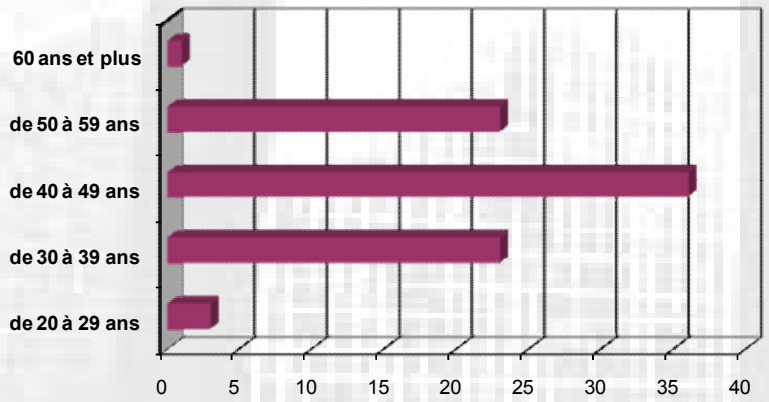
Franck DATTEE
Dir. Technique

DRH / Juridique Corpo DSI / Services Généraux	Commercial	Comptabilité Contrôle Reporting	Développement	Asset et property Management	Technique
10 personnes	3 personnes	16 personnes	2 personnes	35 personnes	9 personnes

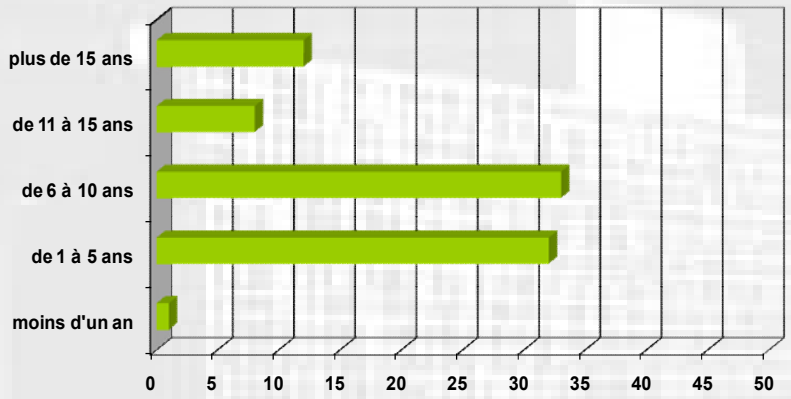
Ressources humaines

Effectif	31/12/2007	31/12/2008
Concierges	4	3
Employés	17	15
Maîtrise	20	18
Cadres	56	53
Total	**97**	**89**

Effectif (1) par tranche d'âge
(présent au 31/12/2008)



Effectif (1) par ancienneté
(présent au 31/12/2008)



(1) Hors gardiens – concierges

Capex

Réalisations (en M€ - Part totale)	2008	2007	Var. (%)
Restructurations lourdes(1)	59,5	32,9	+80,8%
Autres travaux immobilisés(2)	30,6	15,5	+97,5%
Total	**90,1**	**48,4**	**+86,1%**

(1) Dont : 103 Grenelle : 39,1 M€ ; 247 St-Honoré : 17,2 M€ ; 92 Champs Elysées : 1,8 M€ ; Galerie des Champs Elysées : 1,4 M€

(2) Dont : LDE-LDA : 17,8 M€