



PRESENTATION DES RESULTATS

30 JUIN 2014

I. Introduction & Patrimoine au 30/06/14

II. Activité locative du 1^{er} semestre 2014

III. Opérations patrimoniales

IV. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2014

Annexes

Faits marquants du 1^{er} semestre 2014

Commercialisation

- ▶ Plus de 16 000 m² de nouveaux baux
- ▶ Pré commercialisation du 90 Champs-Élysées

Investissements

- ▶ 43 M€ Capex
- ▶ #Cloud, 90 Champs-Élysées, Washington Plaza

SIIC de Paris

- ▶ 5 juin 2014 : accord pour la cession de la totalité de la participation dans SIIC de Paris au prix de 23,88 € par action (après dividende)

Refinancement

- ▶ Crédit revolving BECM de 150 M€ à 5 ans

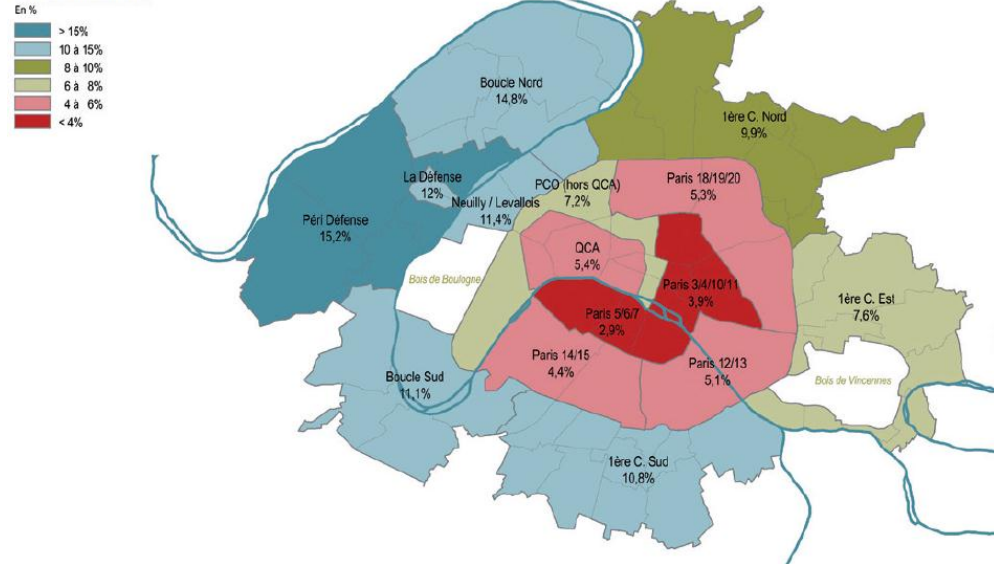
Actionnariat

- ▶ Colonial stable (53,1%)
- ▶ Entrée au capital : Qatar holding et DIC holding (22,2%)
- ▶ Renforcement de Prédica (12,9%)
- ▶ Sortie de : CACIB, RBS, Orion et Unibail

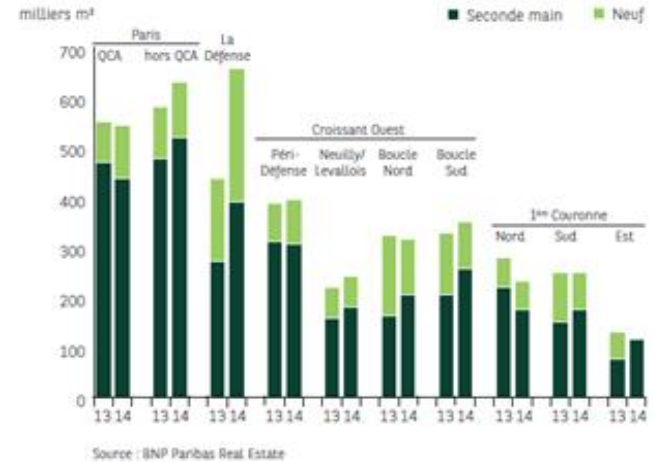
Marché locatif bureaux IDF au 30 juin 2014

Taux de vacance du 2^{ème} trimestre 2014

Sources : JLL / ORIE



Offre à un an (au 1^{er} avril)



IDF

➤ Demande placée 1,1 M m² (+ 24 %)

➤ Offre immédiate de 3,9 M m²

Taux de vacance stable de 7,5%

➤ 34 transactions > 5 000 m² (vs 29 en 2013)

QCA

➤ Demande placée +33%

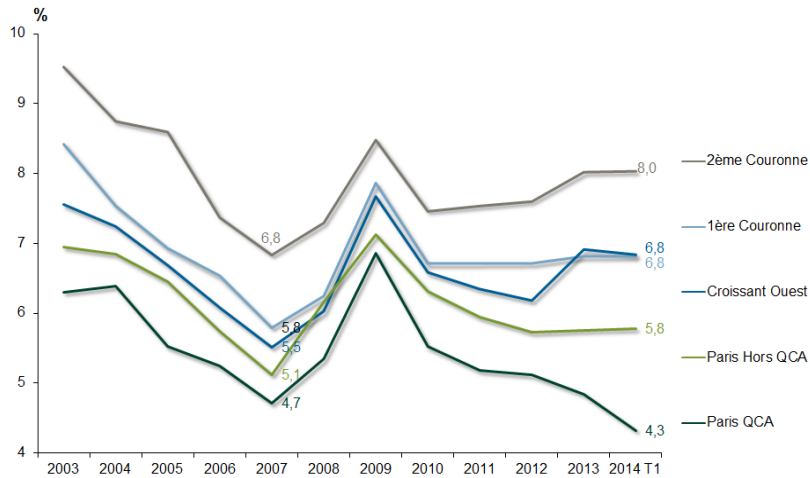
➤ Offre immédiate QCA de 330 000 m²

Taux de vacance QCA à 5,4%

➤ Loyer prime de 735 €

1S 2014

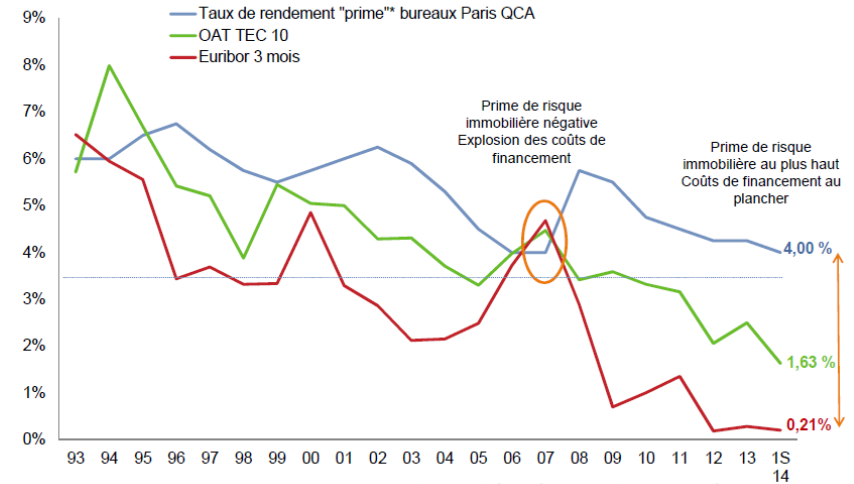
Taux de rendement moyen - Bureaux en Île-de-France



Source : BNP Paribas Real Estate.

Prévisions 2014

ÉVOLUTION COMPARÉE DES TAUX



Sources : CBRE, Banque de France - Comité de normalisation

* Actifs bien situés, loués aux conditions de marché

8,2 Mds € investis en IDF (+85%),
soit 77% du total investi en France

Stabilité des taux de rendement prime
(4,00% à 4,50%)

19 transaction de plus de 100 M€
220 transactions (- 7%)

12-14 Mds d'investissement en 2014

Intérêt grandissant des investisseurs étrangers

Stabilisation des valeurs locatives prime

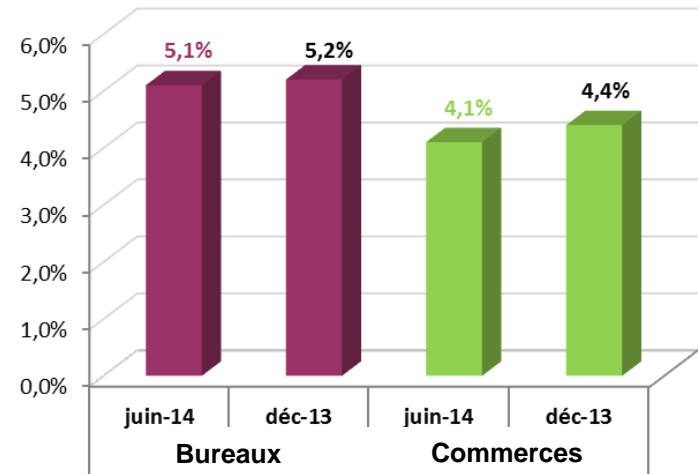
Valeurs d'expertise au 30 juin 2014

Valeur du patrimoine consolidé : 4 081 M€ Hors Droits (+ 5,3% vs 31/12/2013)
 4 287 M€ Droits Inclus

Périmètre Constant (HD)
 + 5,3 % vs 31/12/2013
 (+ 9,0 % sur 12 mois)

Valeur moyenne au m²
 11 050 €/m² HD
 (10 490€/m² HD au 31/12/13)

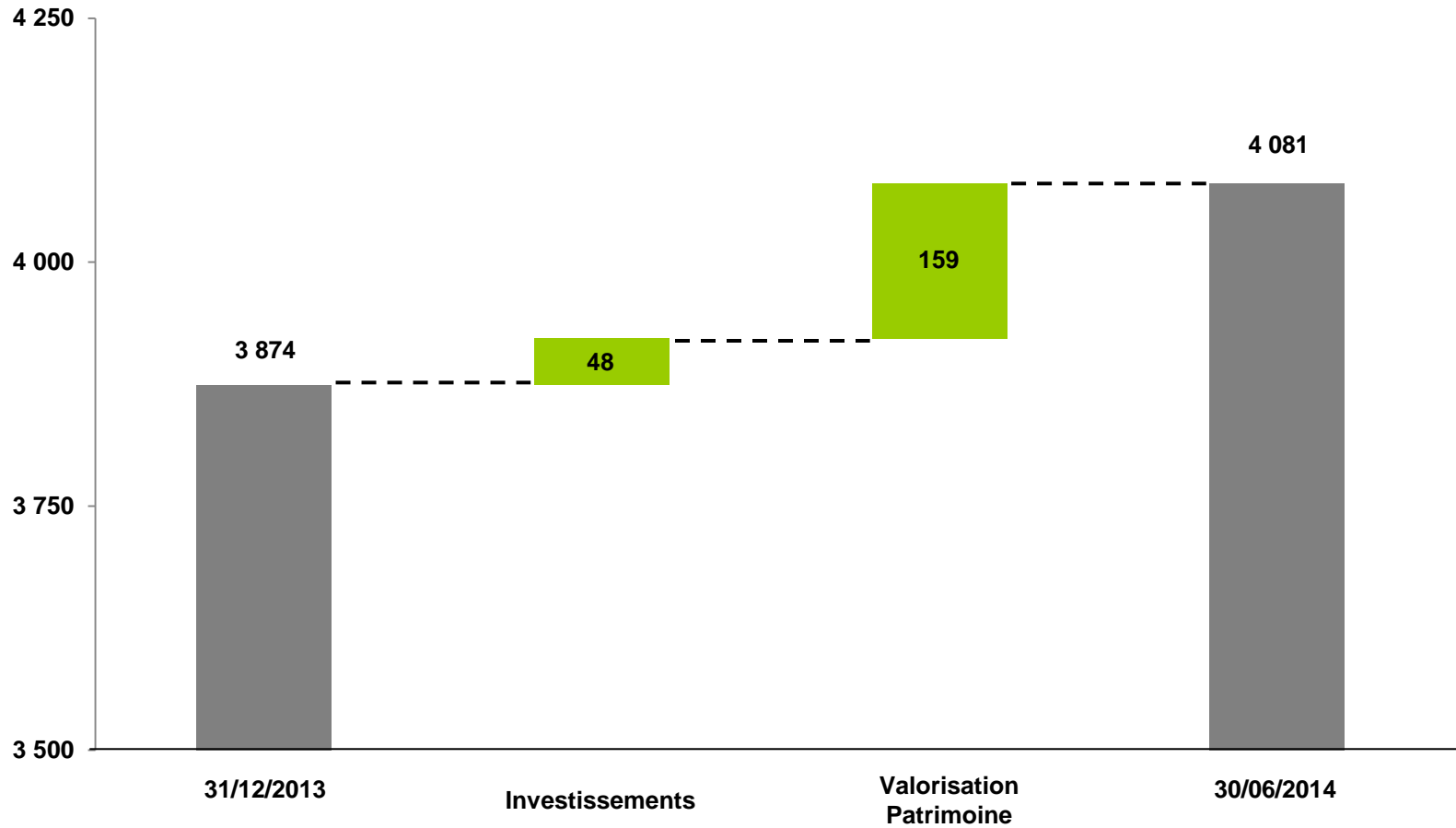
Taux de rendement ⁽¹⁾
 4,9 %
 (5,1% au 31/12/13)



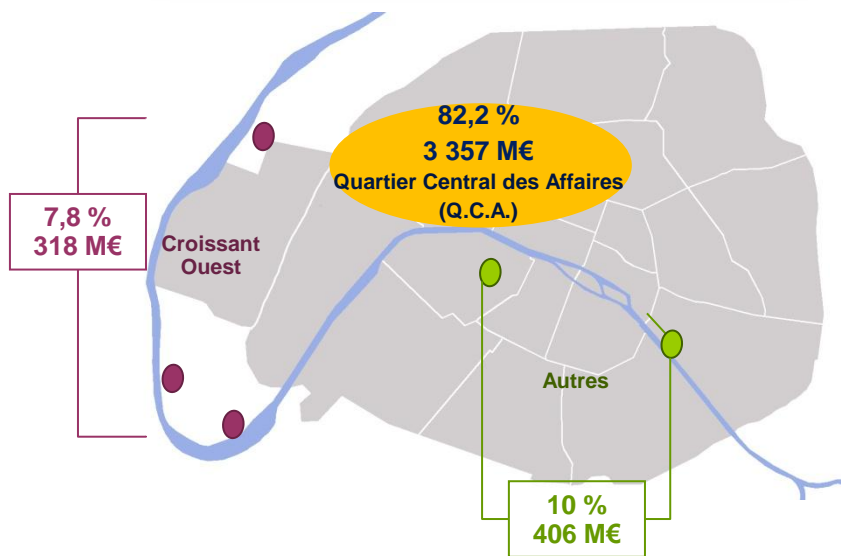
(1) (loyers nets en cours + VLM des lots vacants) / (valeur d'expertise DI + CAPEX actualisés)

Evolution de la valeur du Patrimoine

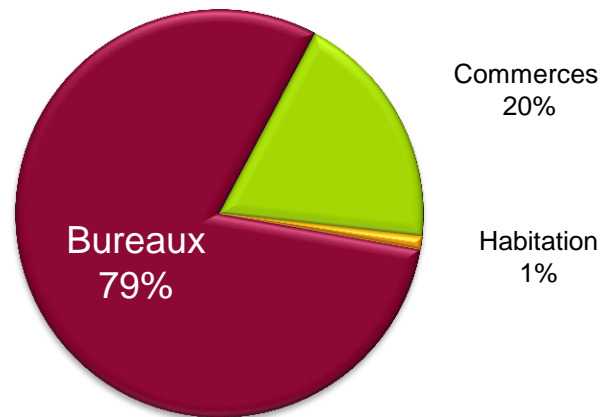
Données consolidées en M€



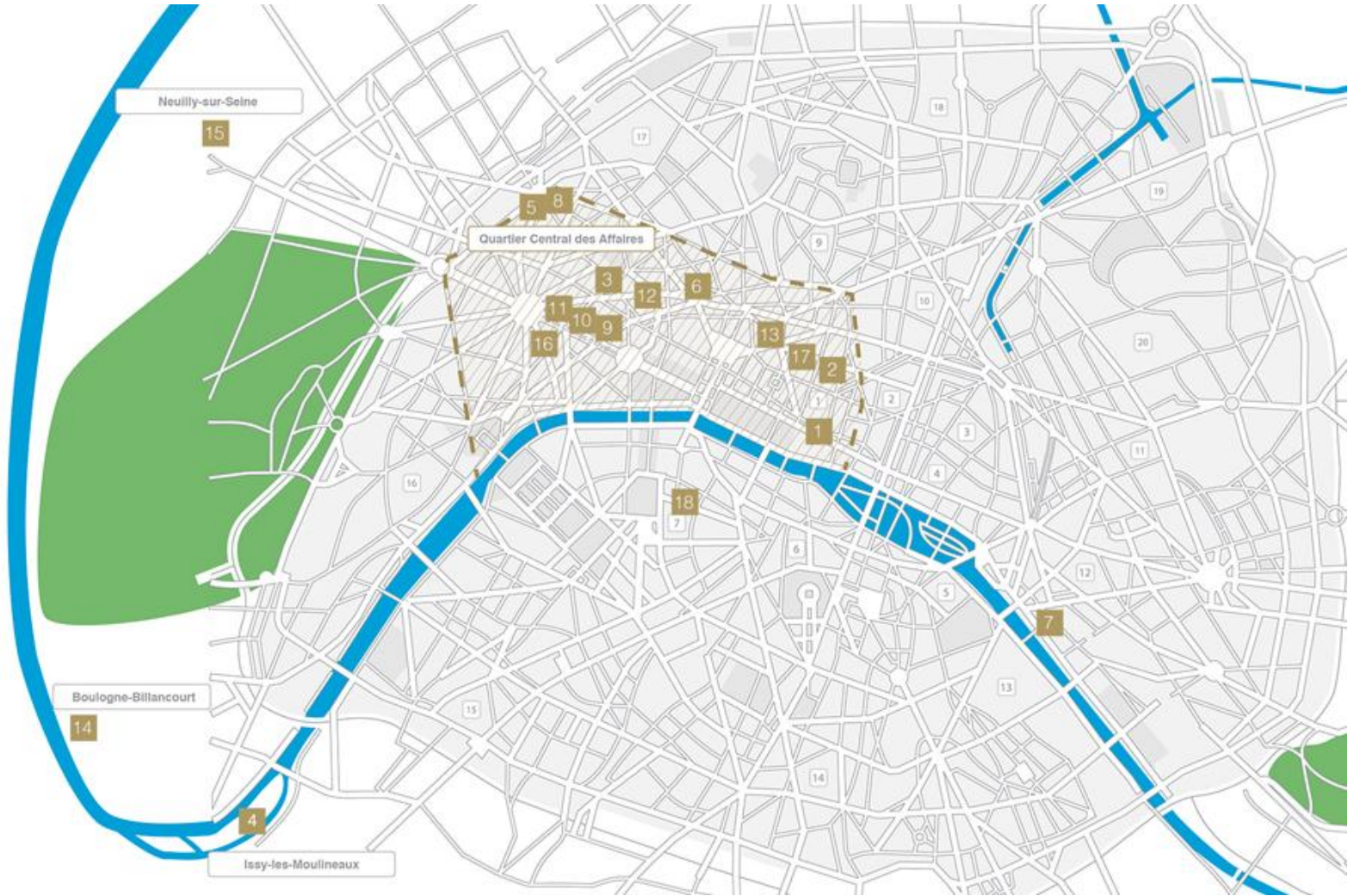
Concentration géographique (en valeur)



Concentration sectorielle (en valeur)



Foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien



- 1 LOUVRE DES ENTREPRISES & DES ANTIQUAIRES
- 2 #CLOUD
- 3 WASHINGTON PLAZA
- 4 LE VAISSEAU
- 5 131 WAGRAM
- 6 HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN
- 7 RIVES DE SEINE
- 8 112 WAGRAM
- 9 GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES
- 10 90 CHAMPS-ÉLYSÉES
- 11 OZONE
- 12 CÉZANNE SAINT-HONORÉ
- 13 ÉDOUARD VII
- 14 IN/OUT
- 15 178 CHARLES-DE-GAULLE
- 16 96 IÉNA
- 17 6 HANOVRE
- 18 103 GRENNELLE

Patrimoine : 369 300 m² / 18 immeubles

PARIS Quartier Central des Affaires	Surfaces totales
Edouard VII	54 100 m ²
Louvre Saint-Honoré	47 700 m ²
Washington Plaza	47 100 m ²
#cloud.paris	33 200 m ²
Cézanne Saint-Honoré	29 000 m ²
Hausmann Saint-Augustin	13 400 m ²
131 Wagram	9 200 m ²
96 Léna	8 900 m ²
Galerie Champs-Élysées	8 700 m ²
90 Champs-Élysées	8 600 m ²
Ozone	7 700 m ²
112 Wagram	6 000 m ²
6 Hanovre	4 700 m ²
Total	278 200 m²

PARIS AUTRES	Surfaces totales
Rives de Seine <i>Paris 12°</i>	22 700 m ²
103 Grenelle <i>Paris 7°</i>	19 700 m ²
Total	42 400 m²

CROISSANT OUEST	Surfaces totales
IN / OUT <i>Boulogne-Billancourt</i>	35 000 m ²
176 Charles de Gaulle <i>Neuilly-sur-Seine</i>	7 400 m ²
Le Vaisseau <i>Issy-les-Moulineaux</i>	6 300 m ²
Total	48 700 m²

I. Introduction & Patrimoine au 30/06/14

II. Activité locative du 1^{er} semestre 2014

III. Opérations patrimoniales

IV. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2014

Annexes

Revenus locatifs

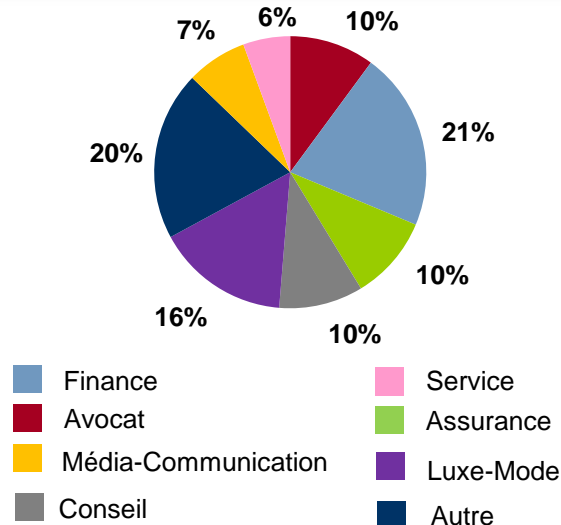
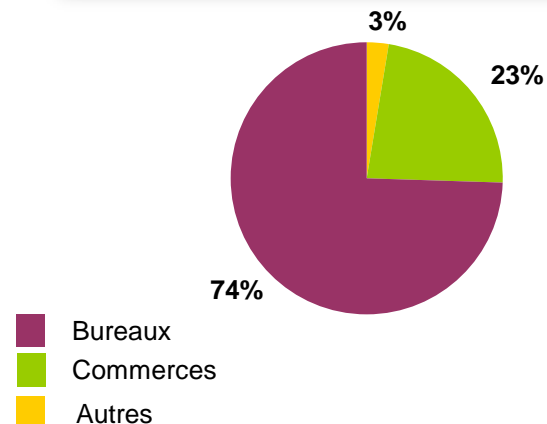
En M€

Revenus locatifs S1 2013	74,6
Δ périmètre constant	+2,1
Δ mises en production/restructurations	-1,7
Δ cessions	-1,2
Revenus locatifs S1 2014	73,8

Variation des loyers à
périmètre constant
+3,0 %

Variation des loyers
-1,1 %

Revenus locatifs S1 2014 : 73,8 M€



Un portefeuille de clients à très forte valeur ajoutée (1/2)

Avocats

ashurst

Bird & Bird

 Freshfields

KING & WOOD
MALLESONS
SJ BERWIN

Conseil

Hudson

 L.E.K.

 MISYS

 SpencerStuart

valtech_

Luxe / Mode

BOSS
HUGO BOSS

H&M

LV
LOUIS VUITTON

 MORGAN

promod

ZARA

Immobilier

Aberdeen
Asset management

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

FRG
IMMOBILIER

 KLEPIERRE

 LaSALLE
INVESTMENT MANAGEMENT

 ORION
CAPITAL
MANAGERS

Un portefeuille de clients à très forte valeur ajoutée (2/2)

Média/Communication

facebook

Lagardère

TV5MONDE

NBCUniversal

Pretty Simple

Finance

CCR
Asset Management

Cinven

citibank

COMGEST

Asset Management
DEXIA

NATIXIS

Apax
PARTNERS

Assurances

AG2R LA MONDIALE

RSA

ZURICH

Autres

Barilla

Constellium

Dalkia

esma

GE Energy

Générale de santé

MoneyGram

Commercialisations locatives

Commercialisation : 16 400m²



90 Champs-Élysées
Paris 8^{ème}



176 Charles de Gaulle
Neuilly-sur-Seine



Cézanne Saint-Honoré
Paris 8^{ème}



Washington Plaza
Paris 8^{ème}

Bureaux

- 15 000 m² de commercialisation et recommercialisation
- Loyer facial moyen : 625 €/m²/an
- Loyer économique : 543 €/m²/an
- Loyer annuel : 10,2 M€

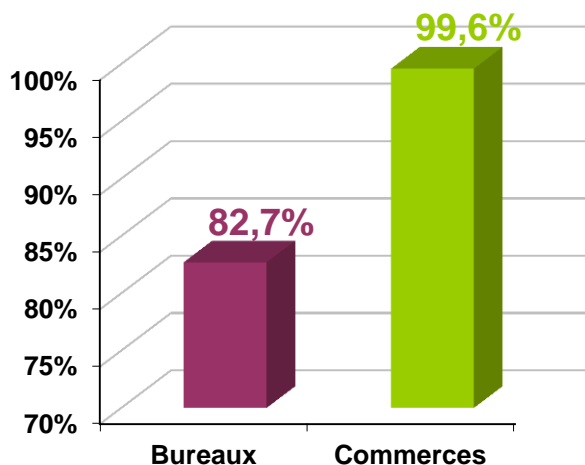
Les principales locations au 30/06/2014

Immeuble	Usage	Surface (m ²)	Client
90 Champs-Élysées	Bureaux	5 700	Société de conseil internationale
176 Charles de Gaulle	Bureaux	1 900	SQUARE / SCHOELLER / WEINSTEIN
Cézanne Saint-Honoré	Bureaux	1 900	APAX PARTNERS
Washington Plaza	Bureaux	1 400	SPB

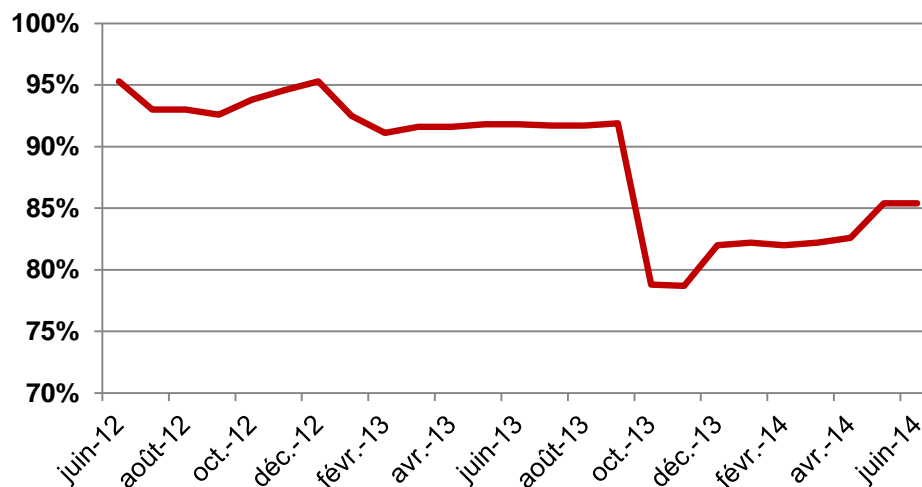
Taux d'occupation

Taux d'occupation physique⁽¹⁾ au 30/06/14 : 85,4%
(82,0% au 31/12/13)

Taux d'occupation
(Immeubles en exploitation)



Évolution du taux d'occupation ⁽²⁾



Taux de vacance financière (EPRA) :
13,9%

Principaux enjeux de vacance

Au 30/06/14 en pdG

Immeubles	en % ⁽³⁾
IN/OUT	11,9%
Louvre Saint-Honoré	1,1%

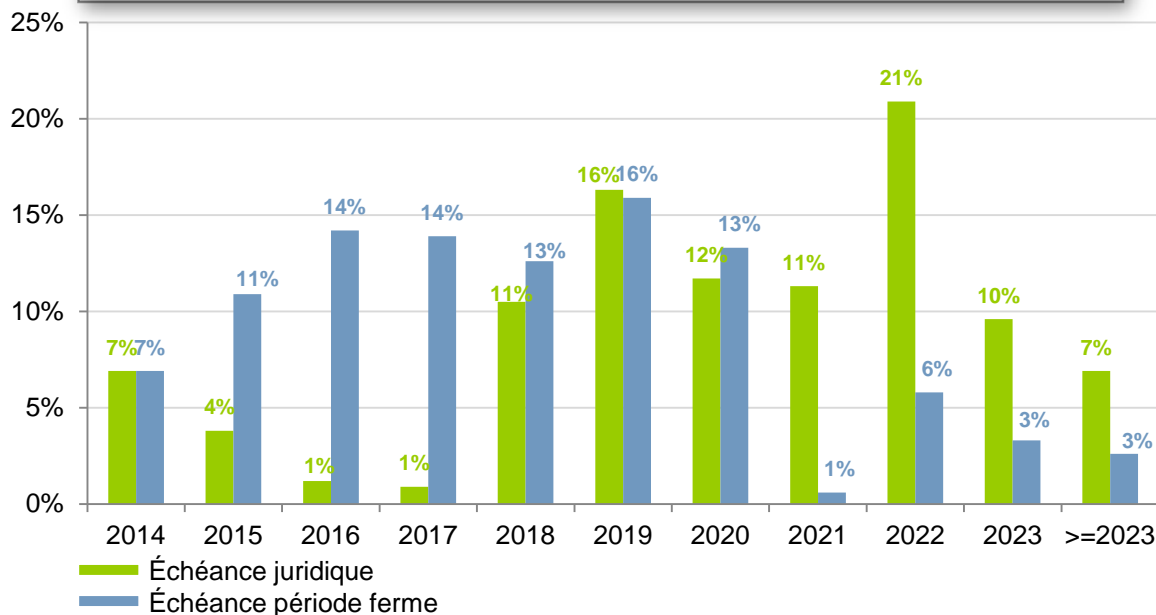
(1) : Exprimé en surfaces part du groupe, hors surfaces en travaux et immeubles en restructuration

(2) : Spot fin de mois, en surfaces pdG

(3) : Exprimé en % du patrimoine en exploitation et en pdG

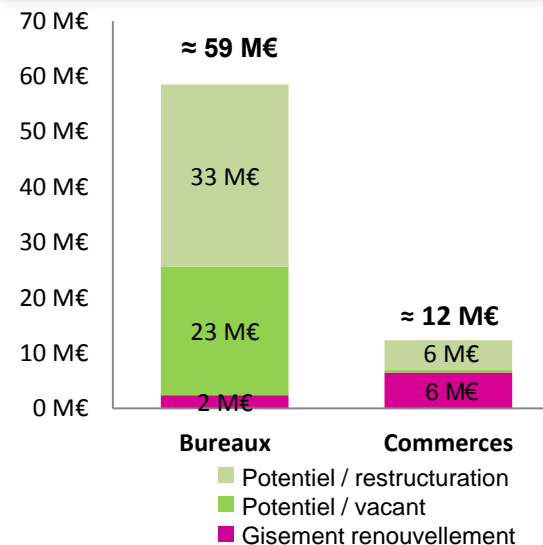
Maturité des baux

Échéancier des baux commerciaux



Potentiel de loyers

(Données consolidés)



Loyer moyen bureaux
SFL au 30/06/2014 :
619 € /m²/an

Maturité juridique⁽¹⁾
des baux
6,1 ans

Période ferme
des baux⁽²⁾
4,1 ans

Potentiel de loyers
≈ 65 M€ (pdG)

⁽¹⁾ Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/2014, jusqu'à la fin de bail.

⁽²⁾ Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/2014, jusqu'à la fin de période ferme.

I. Introduction & Patrimoine au 30/06/14

II. Activité locative du 1^{er} semestre 2014

III. Opérations patrimoniales

IV. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2014

Annexes

En part du Groupe

Au 31/12/2013	50 500 m²	
Entrée en Exploitation	-1 600 m²	
Entrée en Développement	8 500 m²	
EDOUARD VII – Hôtel Indigo	3 100 m ²	
LOUVRE SAINT-HONORE	2 200 m ²	
WASHINGTON PLAZA	1 800 m ²	
Autres	1 400 m ²	
Au 30/06/2014	57 400 m²	Livraison :
#CLOUD	33 200 m ²	S2 2015
LOUVRE SAINT-HONORE	12 600 m ²	
90 CHAMPS-ELYSEES	3 900 m ²	T2 2015
EDOUARD VII – Hôtel Indigo	3 100 m ²	
Autres	4 600 m ²	

► **Potentiel de loyers ≈ 35 M€ (pdG)**



#cloud.paris
Paris 2^{ème}



Louvre Saint-Honoré
Paris 1^{er}

83, rue de Richelieu – PARIS 2^{ème}



Architecte : PCA

Obtention du passeport HQE Exceptionnel pour phase
Programme / Conception

Début gros œuvre : juin 2013

33 200 m² de bureaux neufs
Livraison deuxième semestre 2015

90 Champs-Élysées

90, Avenue des Champs-Élysées – PARIS 8^{ème}



▶ **Architecte : HBA**
Designer : Agent M

▶ **Immeuble certifié BREEAM Projet, niveau Good**

▶ **Pré-commercialisation à un cabinet de conseil international : février 2014**

▶ **6 000 m² de bureaux neufs**
Livraison : 2^{ème} trimestre 2015

Processus de cession SIIC de Paris

- ▶ **Signature le 5 juin avec EUROSIC d'un accord de cession de la totalité de la participation de 29,63% du capital de SIIC de Paris**
- ▶ **Prix de cession : 23,88 € par action (après dividende de 0,57 €)**
- ▶ **Valeur d'acquisition (2010) : 18,48 € par action**
- ▶ **Plus-value potentielle consolidée ≈ 8 M€**

Cession finalisée le 23 juillet 2014

I. Introduction & Patrimoine au 30/06/14

II. Activité locative du 1^{er} semestre 2014

III. Opérations patrimoniales

IV. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2014

Annexes

Résultats au 30 juin 2014

En M€	S1 2014	S1 2013
Revenus locatifs	73,8	74,6
Charges immobilières nettes de récupération	-4,8	-6,4
Loyers nets	69,1	68,3
Autres Revenus et produits	0,4	0,7
Amortissements et Provisions	-0,7	0,9
Personnel et frais généraux	-9,9	-10,0
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	58,9	59,8
Résultat des cessions	0,0	-0,2
Variation de valeur des immeubles	150,1	79,7
Résultat dans les entreprises associées	-2,2	11,6
Résultat financier	-32,3	-35,0
Impôts	-15,0	-16,7
Résultat net	159,6	99,2
Résultat des Minoritaires	-20,1	-17,0
Résultat net pdG	139,5	82,2
<i>Dont résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)</i>	<i>26,3</i>	<i>29,7</i>

Résultat net récurrent (EPRA earnings)

En M€	S1 2014		S1 2013	
	Récurrent EPRA	Non Récurrent	Récurrent EPRA	Non Récurrent
Revenus locatifs	73,8		74,6	
Charges immobilières nettes de récupération	-4,8		-6,4	
Loyers nets	69,1		68,3	
Autres revenus et produits	0,4		0,7	
Amortissements et Provisions	-0,7		0,9	
Personnel et frais généraux	-9,9		-10,0	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	58,9		59,8	
Résultat des cessions	0,0	0,0	0,0	-0,2
Variation de valeur des immeubles	0,0	150,1	0,0	79,7
Résultat dans les entreprises associées	4,3	-6,5	6,7	4,8
Résultat financier	-27,5	-4,7	-26,2	-8,8
Impôts	-3,5	-11,5	-5,4	-11,4
Résultat net	32,1	127,4	35,0	64,2
Résultat des Minoritaires	-5,8	-14,2	-5,4	-11,7
Résultat net pdG	26,3	113,2	29,7	52,5
Nombre moyen d'actions (milliers)	46 529		46 529	
Résultat net récurrent par action – pdG	0,57 €		0,64 €	

Bilan consolidé

En M€	30/06/14	31/12/13
Actif		
Immeubles de placement	4 008	3 811
Participation SIIC de Paris	-	302
Autres actifs non-courants	31	32
Total actifs non-courants	4 039	4 145
Autres actifs courants	111	94
Actifs destinés à la vente	295	0
Total Actif	4 445	4 239
Passif		
Capitaux propres pdG	2 296	2 215
Intérêts minoritaires	246	231
Total capitaux propres	2 542	2 446
Passifs non-courants	1 752	1 504
Passifs courants	151	289
Total Passif	4 445	4 239

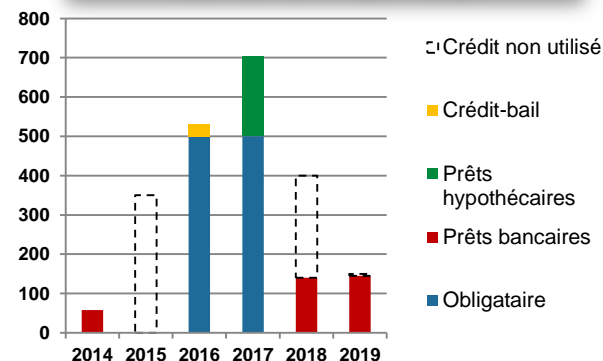
Structure de l'endettement consolidé

(en M€)	30/06/14	31/12/13	Variation
	Consolidé	Consolidé	
Emprunts obligataires	1 000	1 000	0
Revolving syndiqués	140	50	90
Autres crédits bancaires	406	403	3
Crédit-bail immobilier	31	33	-2
Total dette brute	1 577	1 486	91
Trésorerie	31	29	2
Dette nette	1 546	1 457	89
Lignes de crédit non utilisées	615	700	-85

Patrimoine DI	4 287	4 071	216
Participation SIIC de Paris	295	302	-7

Loan To Value	33,7%	33,3%	0,4%
Maturité moyenne (années)	3,0	3,4	-0,4
Coût moyen spot (après couvertures)	3,4%	3,3%	0,1%

Echéancier de la dette
au 30/06/14 (en M€)



Notation S&P :
BBB- / A-3
Perspective stable

Nouveau revolving BECM :
150 M€
Échéance mai 2019

Actif Net Réévalué

M€	30/06/14	31/12/13
Capitaux propres pdG	2 296	2 215
Autocontrôle et Stock Options	14	15
Plus values latentes	17	9
Annulation JV instruments financiers	2	0
Annulation impôts différés	77	71
ANR EPRA	2 405	2 309
ANR EPRA / action	51,7 €	49,6 €
JV instruments financiers	-2	0
JV dette taux fixe	-72	-65
Impôts différés	-77	-71
ANNNR EPRA	2 253	2 172
ANNNR EPRA / action	48,4 €	46,7 €
Droits de mutation	176	168
ANR droits inclus	2 581	2 477
ANR droits inclus / action	55,5 €	53,2 €
Nombre d'action (en milliers)	46 529	46 529

Evolution ANNNR EPRA (en M€)

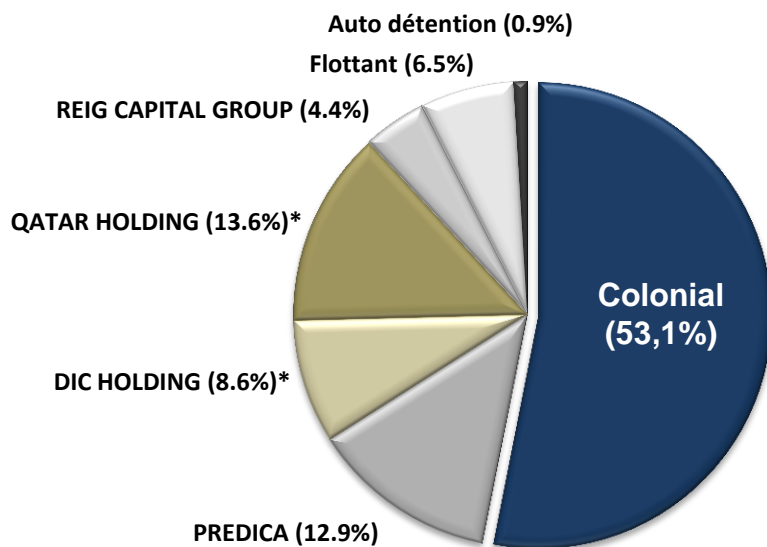
ANNNR 31/12/13	2 172,4
Var. Val. des actifs pdG et plus value de cession	126,3
Var. Val. instruments financiers (yc dette)	-8,4
RNR pdG	26,3
Distribution	-64,5
Autres	1,2
ANNNR 30/06/2014	2 253,3

Chiffres clés

	30/06/14	30/06/13
Loyers IFRS	73,8 M€	74,6 M€
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	58,9 M€	59,8 M€
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	150,1 M€	79,5 M€
Résultat net pdG	139,5 M€	82,2 M€
<i>par action</i>	3,00 €	1,77 €
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	26,3 M€	29,7 M€
<i>par action</i>	0,57 €	0,64 €

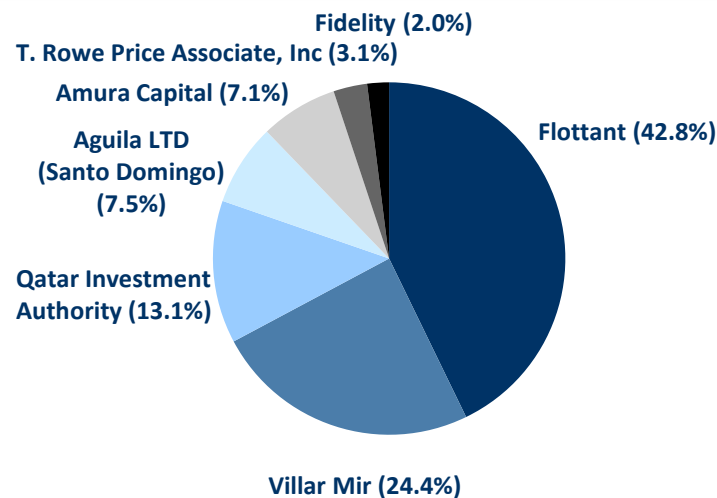
	30/06/14	31/12/13
Valeur du patrimoine consolidé HD (Hors SIIC de Paris)	4 081 M€	3 874 M€
ANNR par action (EPRA NNAV)	48,4 €	46,7 €
ANR droits inclus par action	55,5 €	53,2 €

Structure de l'actionnariat de SFL (46.5 millions d'actions)



* Agissant de concert

Structure de l'actionnariat de COLONIAL



www.fonciere-lyonnaise.com



SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
we care for your talents

Recherche OK FRA | ENG

SOCIÉTÉ MÉTIER ACTIFS FINANCES ENGAGEMENT DURABLE PUBLICATIONS



CONSULTEZ LES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE INÉDITE RÉALISÉE EN PARTENARIAT AVEC L'IFOP

OBSERVATOIRE DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

**PARIS
WORKPLACE
2014**

La foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien

1 LOUVRE SAINT-HONORÉ
2 #CLOUD
3 WASHINGTON PLAZA
4 LE VAISSEAU
5 131 WAGRAM
6 HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN
7 RIVES DE SEINE
8 112 WAGRAM
9 GALERIE CHAMPS-ÉLYSÉES
10 90 CHAMPS-ÉLYSÉES
11 OZONE
12 CÉZANNE SAINT-HONORÉ
13 ÉDOUARD VII
14 IN'OUT
15 178 CHARLES-DE-GAULLE
16 98 IÉNA
17 6 HANOVRE
18 103 GRENELLE

Communiqués

Monsieur Bertrand-Julien Lafemière quitte ses fonctions de Directeur Général
SFL annonce l'installation d'Apax Partners MidMarket dans Cézanne Saint-Honoré

[en savoir +](#)

Vidéo



Agenda

- Jeudi 24 Juillet 2014
Présentation des Résultats Semestriels 2014

[en savoir +](#)

Nos projets d'exception



Mémoires Contemporaines 3

I. Introduction & Patrimoine au 30/06/14

II. Activité locative du 1^{er} semestre 2014

III. Opérations patrimoniales

IV. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2014

Annexes

Organisation



Juan José BRUGERA CLAVERO
Président



Nicolas REYNAUD
Directeur Général Délégué



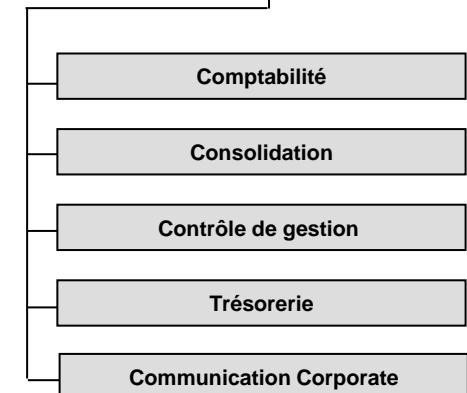
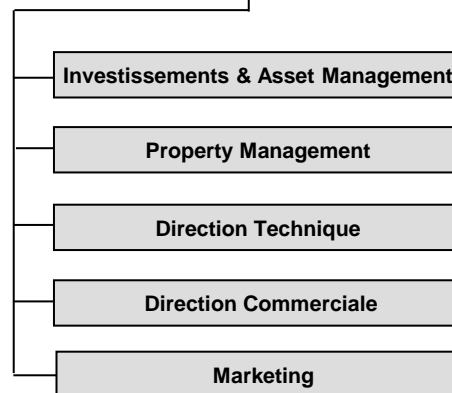
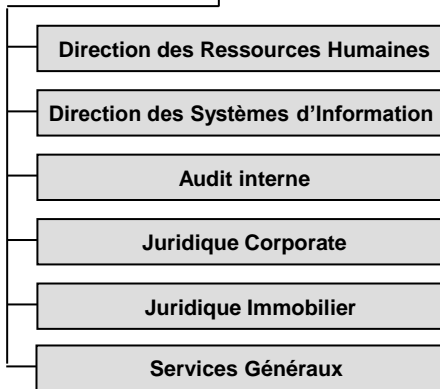
François SEBILLOTTE
Secrétaire Général



Dimitri BOULTE
DGA / Opérations



Nicolas REYNAUD
Directeur Financier



Conseil d'Administration

Juan José BRUGERA CLAVERO	(Président du Conseil d'Administration, Colonial)
Angels ARDERIU IBARS	(Administrateur , Colonial)
Jacques CALVET	(Administrateur indépendant)
Anne-Marie de CHALAMBERT	(Administrateur, Indépendant)
Jean-Jacques DUCHAMP	(Administrateur, Prédica)
Chantal DU RIVAU	(Administrateur, Prédica)
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	(Administrateur, Colonial)
Carmina GAÑET CIRERA	(Administrateur, Colonial)
Carlos KROHMER	(Administrateur, Colonial)
Luis MALUQUER TREPAT	(Administrateur, Colonial)
Pere VIÑOLAS SERRA	(Administrateur, Colonial)
Anthony 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
Pere VIÑOLAS SERRA

Comité des comptes et d'audit

Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA (Président)
Jacques CALVET
Jean-Jacques DUCHAMP

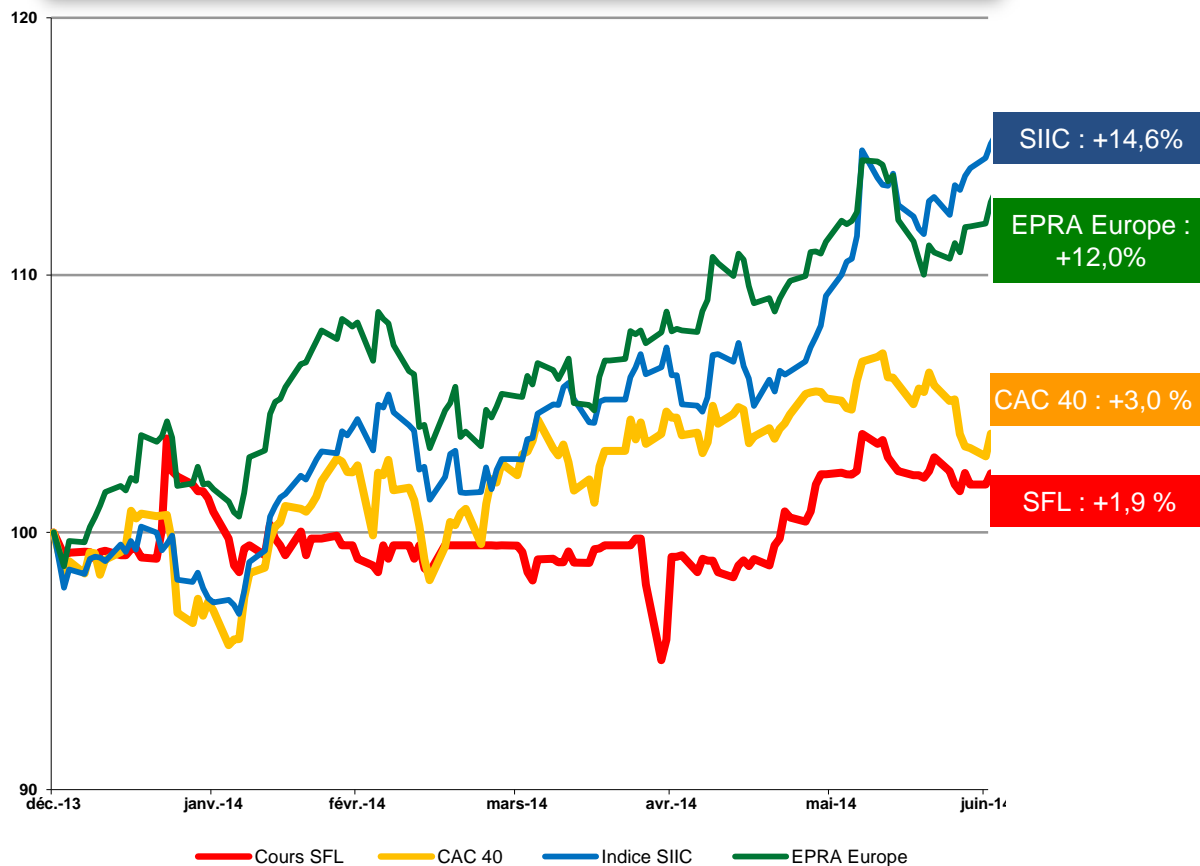
Comité de rémunérations et de sélection

Pere VIÑOLAS SERRA (Président)
Juan José BRUGERA CLAVERO
Anthony WYAND

Comité des Administrateurs indépendants

Jacques CALVET
Anne-Marie de CHALAMBERT
Anthony WYAND

Performance boursière S1 2014⁽¹⁾



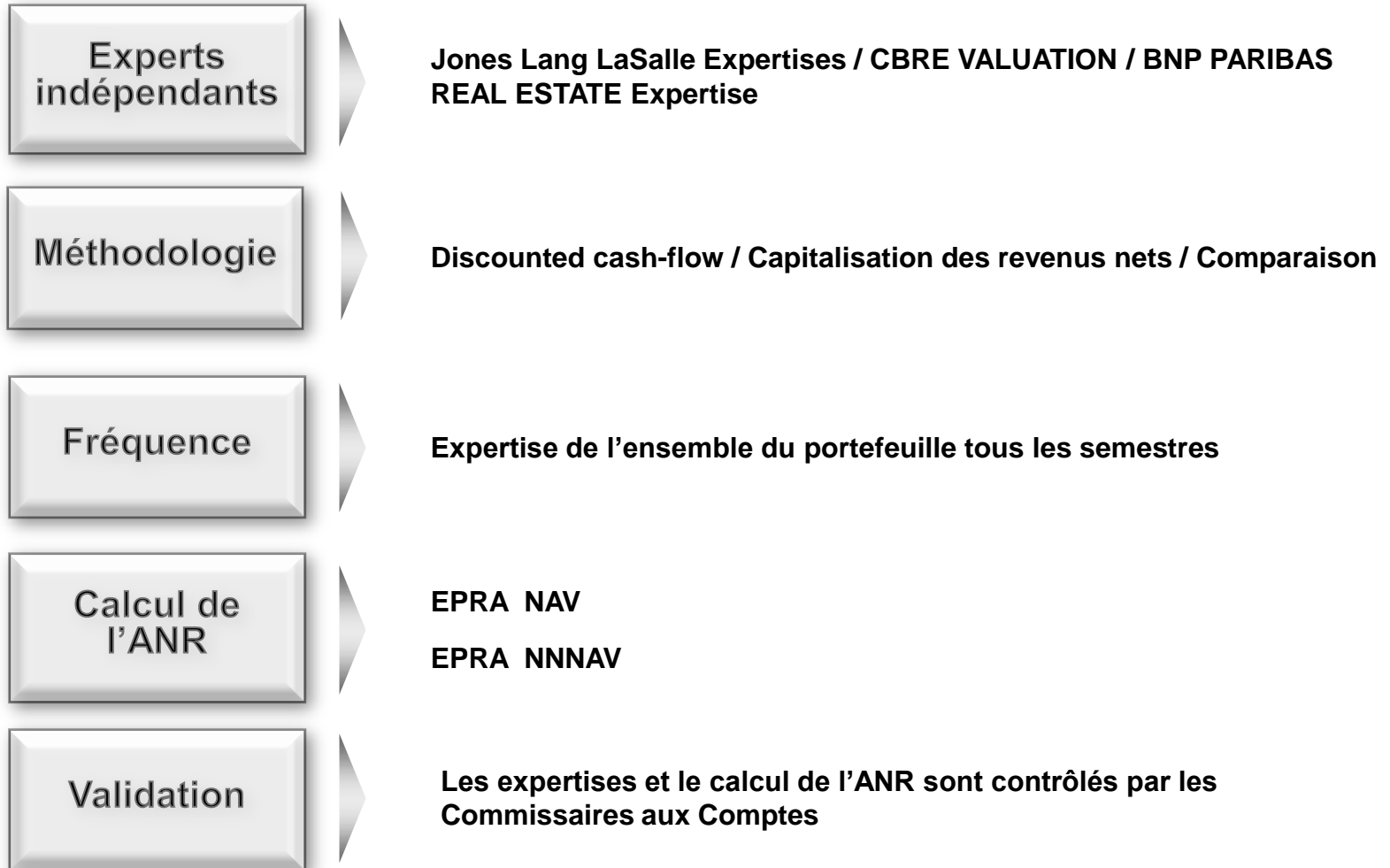
Données clés S1 2014

Nombre d'actions au 30/06/14 (en milliers)	46 529
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	4 053
Volume moyen des transactions par séance de cotation	151 K€
+ haut du 1 ^{er} semestre : le 22 janvier	40,08 €
+ bas du 1 ^{er} semestre : Le 28 avril	35,45 €
Cours de clôture du 30/06/14	38,80 €

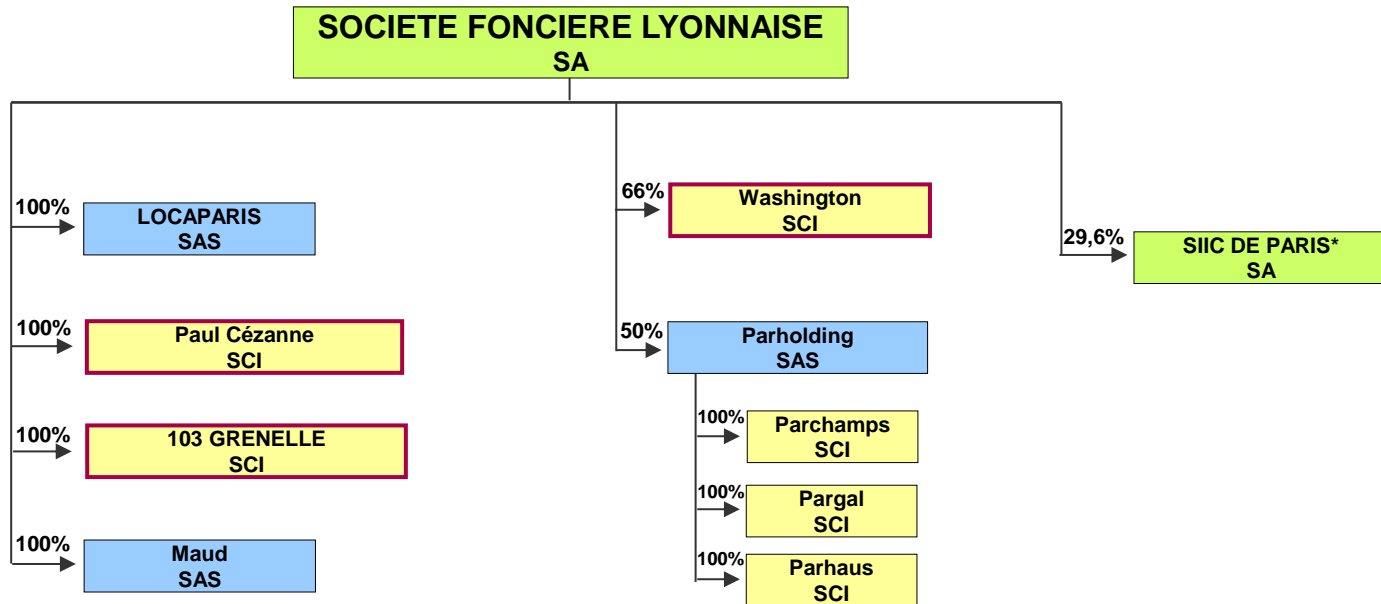
⁽¹⁾ Base 100 : 31/12/13 ; données jusqu'au 30/06/14

Sources : Euronext/Epra

Expertise immobilière et Calcul de l'Actif Net Réévalué



Organigramme juridique



- 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

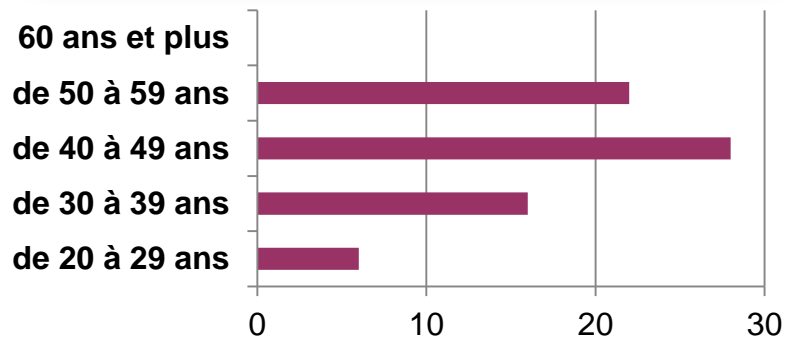
* Participation sous contrat de cession passé le 5 juin 2014

Ressources humaines

Effectif	30/06/14	31/12/13
Gardiens	2	2
Employés	8	9
Maîtrise	11	11
Cadres	53	52
Total	74	74

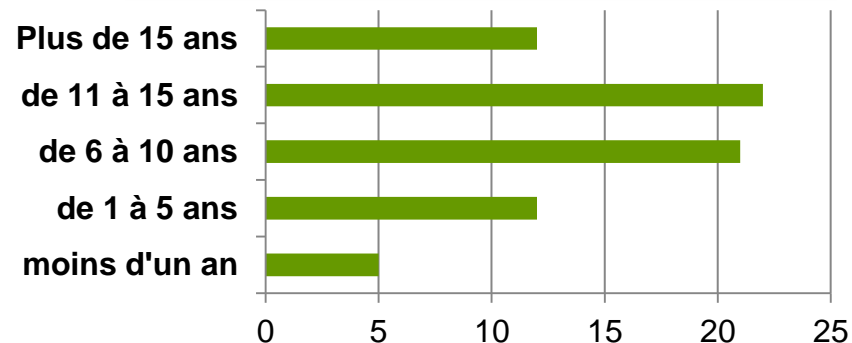
Effectif ⁽¹⁾ par tranche d'âge

(présent au 30/06/2014)



Effectif ⁽¹⁾ par ancienneté

(présent au 30/06/2014)



⁽¹⁾ Hors gardiens concierges

Réalisations (en M€)	S1 2014	S1 2013	Var. (%)
Restructurations	38,2 ⁽¹⁾	47,9	
Autres travaux immobilisés	5,1	17,1	
Total	43,3	65,0	-33,4%

⁽¹⁾ Dont : #cloud.paris ⇒ 11,9 M€ ; 90 Champs-Élysées ⇒ 7,0 M€ ; Washington Plaza ⇒ 5,9 M€ ; Indigo Hôtel ⇒ 5,2 M€