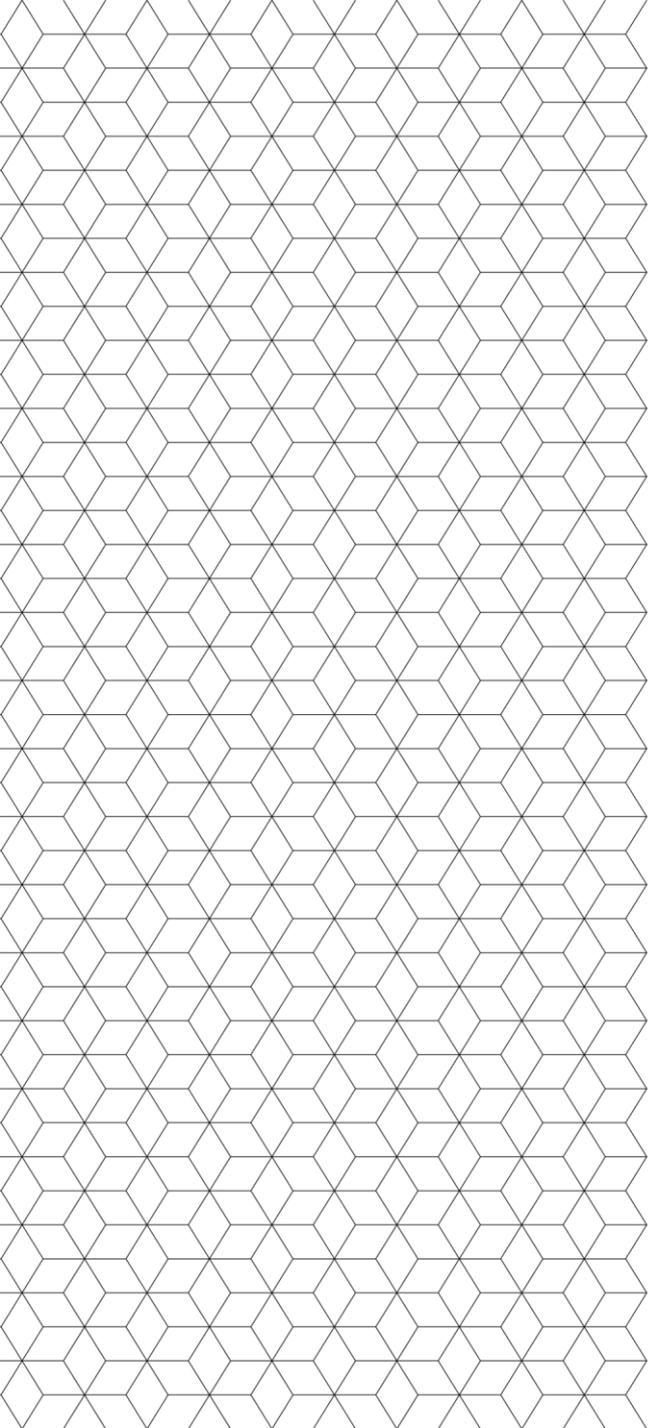
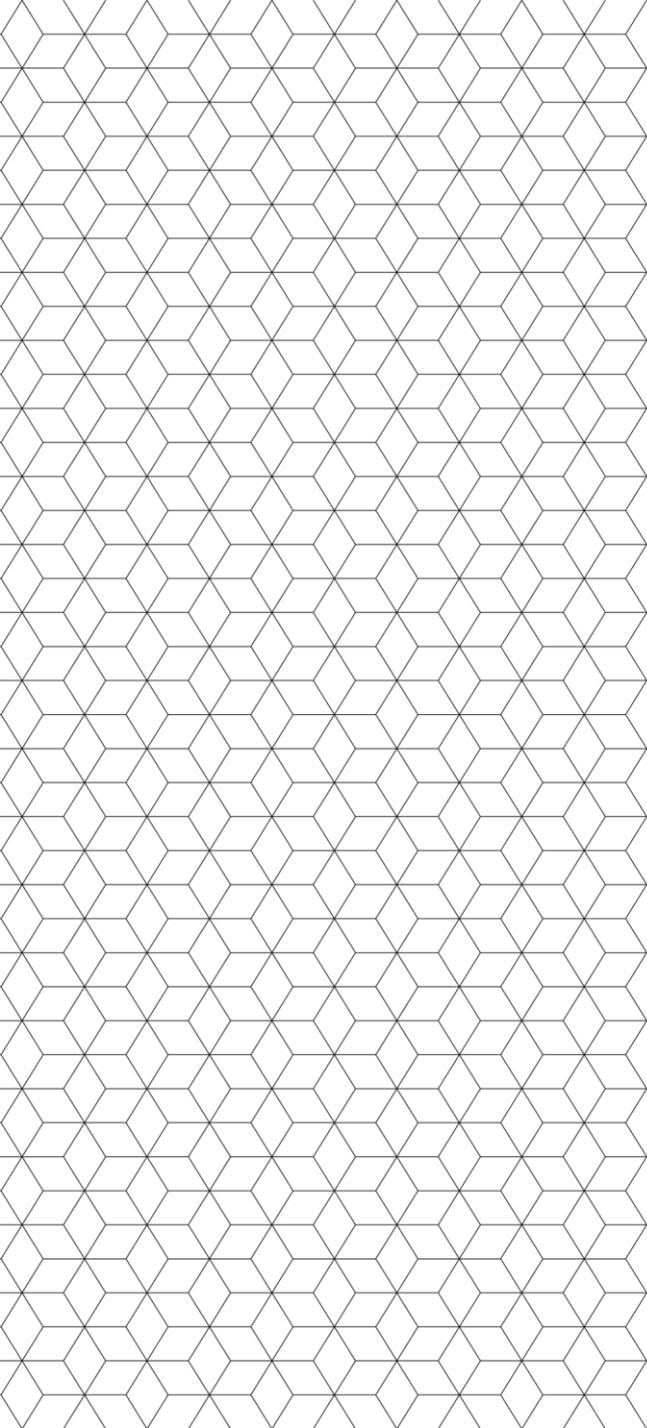


# **Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2016**



# **Pièces déposées sur le bureau**



# Sommaire

- 1** **Activité et résultats de 2015**
- 2** **Questions / Réponses**
- 3** **Résolutions de la compétence de  
l'Assemblée Ordinaire**
- 4** **Résolutions de la compétence de  
l'Assemblée Extraordinaire**



# 1

---

## Activité et résultats de 2015

# 1 Faits marquants 2015

---



## COMMERCIALISATION

- 85 000 m<sup>2</sup> loués
- Commercialisation de la totalité d'IN/OUT
- Pré commercialisation : #cloud.paris (90%) et Le Vaisseau (100%)
- Nouveaux clients : BlaBlaCar, Exane, OCDE, Revolution 9, SwissLife...



## INVESTISSEMENT

- Acquisition du 9 Avenue Percier (Paris 8<sup>e</sup>)
- Immeuble de 6 700 m<sup>2</sup>
- Investissement de 68 M€



## DEVELOPPEMENT

- 118 M€ Capex
- Livraison :
  - 90 Champs-Élysées (31/03/15)
  - #cloud.paris (02/11/15)
  - Le Vaisseau (04/01/16)



## FINANCEMENT

- Upgrade rating : BBB / A2 perspective stable (02/07/15)
- Renégociations lignes bancaires 958 M€
- Emission obligataire : 500 M€ à 7 ans, coupon de 2,25 %
- Rachats obligataires : 244 M€

# 1 Valeur d'expertise au 31 décembre 2015

## Valeur du patrimoine consolidé :

**5 242 M€ hors droits<sup>(1)</sup> - 5 519 M€ droits inclus**

(+ 17,4% vs 31/12/2014)

(+ 15,7% vs 31/12/14 à périmètre constant)

---

**Valeur moyenne au m<sup>2</sup> : 12 922 €/m<sup>2</sup> HD**

(11 327 €/m<sup>2</sup> HD au 31/12/14)

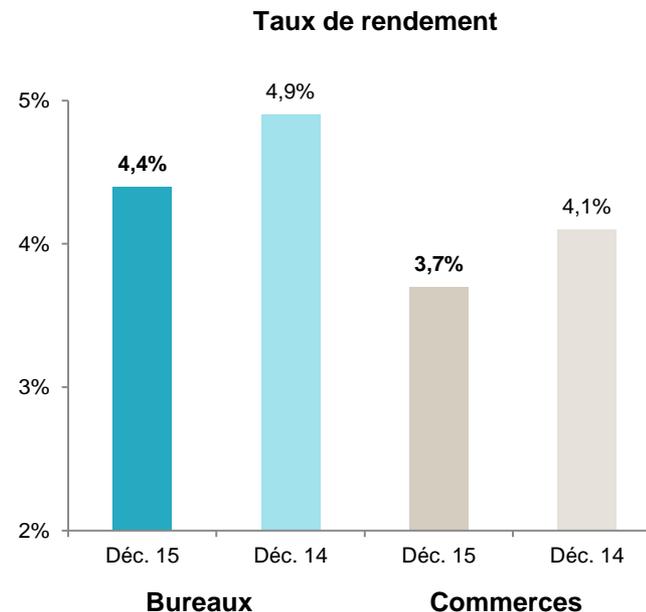
**Taux de rendement<sup>(2)</sup> : 4,2%**

(4,8% au 31/12/14)

**EPRA topped-up NIY : 3,8%**

(3,9% au 31/12/2014)

---

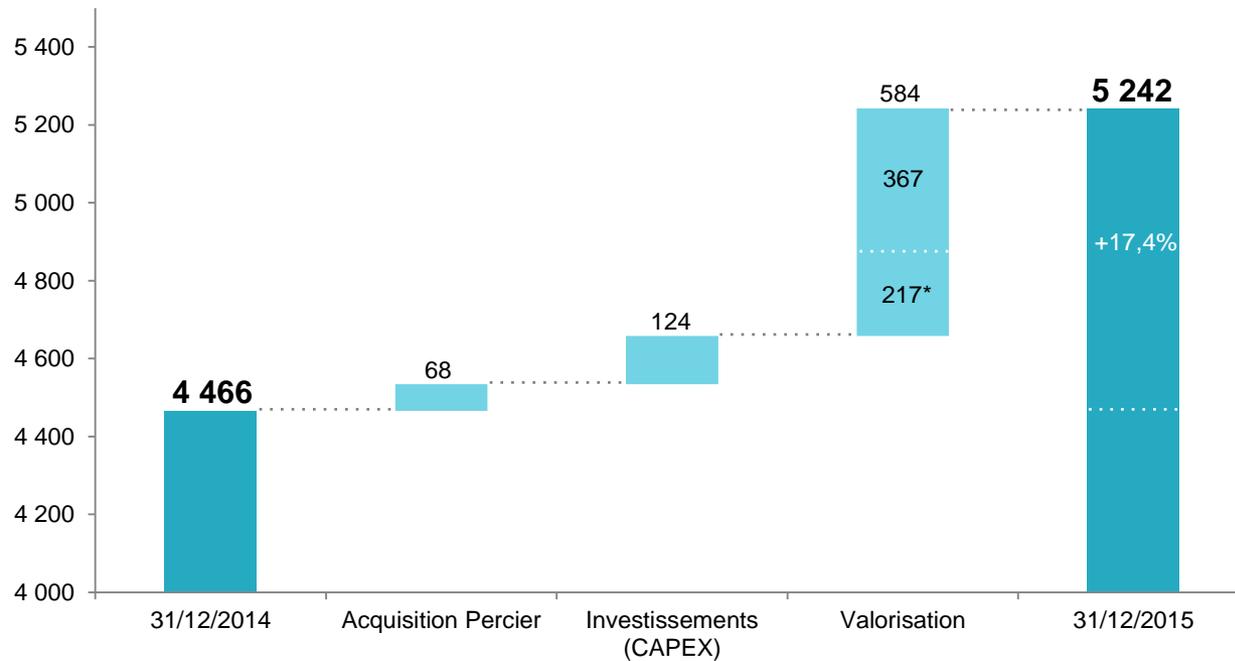


(1) Hors impact hausse au 01/01/16 droits mutation à Paris et taxe additionnelle (49 M€)

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

# 1 Évolution de la valeur du patrimoine

Données consolidées en M€ HD



\* Développements récents : IN/OUT, 90 Champs-Élysées, #cloud.paris, Le Vaisseau.

# 1 Patrimoine au 31 décembre 2015

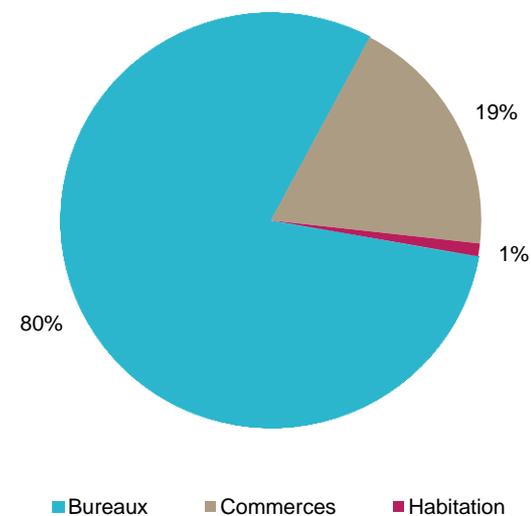
## Valeur du patrimoine consolidé :

**5 242 M€ hors droits<sup>(1)</sup> - 5 519 M€ droits inclus**  
(+ 17,4% vs 31/12/2014)

### Concentration géographique (en valeur)

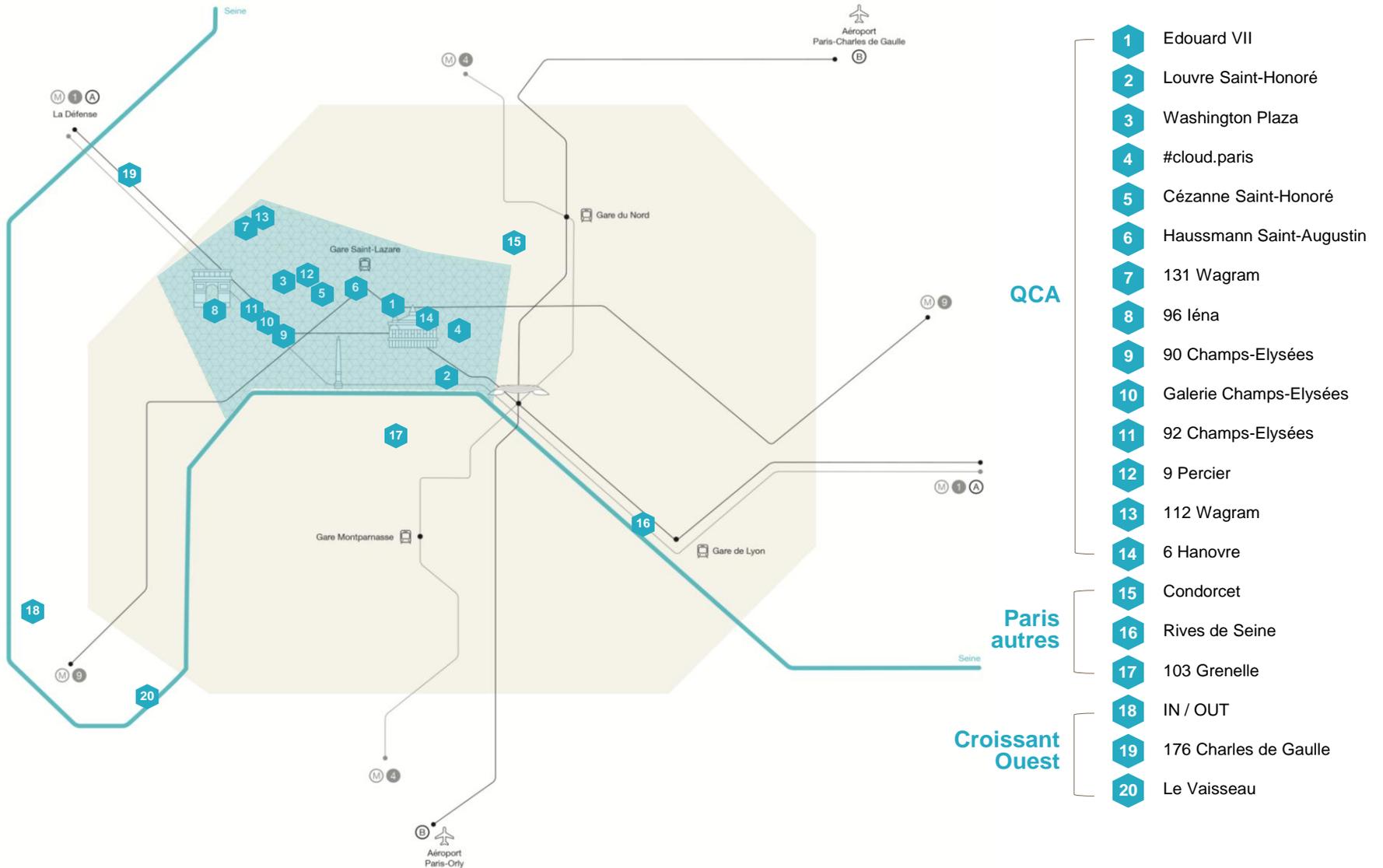


### Concentration sectorielle (en valeur)



(1) Hors impact hausse au 01/01/16 droits mutation à Paris et taxe additionnelle (49 M€)

# 1 Foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien



- 1 Edouard VII
- 2 Louvre Saint-Honoré
- 3 Washington Plaza
- 4 #cloud.paris
- 5 Cézanne Saint-Honoré
- 6 Haussmann Saint-Augustin
- 7 131 Wagram
- 8 96 Iéna
- 9 90 Champs-Elysées
- 10 Galerie Champs-Elysées
- 11 92 Champs-Elysées
- 12 9 Percier
- 13 112 Wagram
- 14 6 Hanovre
- 15 Condorcet
- 16 Rives de Seine
- 17 103 Grenelle
- 18 IN / OUT
- 19 176 Charles de Gaulle
- 20 Le Vaisseau

# 1 Patrimoine consolidé : 404 500 m<sup>2</sup> / 20 immeubles

Paris Quartier Central des Affaires	Surface totale*
Edouard VII	54 100 m <sup>2</sup>
Louvre Saint-Honoré	47 700 m <sup>2</sup>
Washington Plaza	47 000 m <sup>2</sup>
#cloud.paris	35 000 m <sup>2</sup>
Cézanne Saint-Honoré	29 000 m <sup>2</sup>
Hausmann Saint-Augustin	13 400 m <sup>2</sup>
131 Wagram	9 200 m <sup>2</sup>
96 Iéna	8 900 m <sup>2</sup>
Galerie Champs-Elysées	8 900 m <sup>2</sup>
90 Champs-Elysées	8 700 m <sup>2</sup>
92 Champs-Elysées	7 700 m <sup>2</sup>
9 Percier	6 700 m <sup>2</sup>
112 Wagram	6 000 m <sup>2</sup>
6 Hanovre	4 600 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>286 900 m<sup>2</sup></b>

Paris autres	Surface totale*
Condorcet <i>Paris 9<sup>e</sup></i>	24 900 m <sup>2</sup>
Rives de Seine <i>Paris 12<sup>e</sup></i>	22 700 m <sup>2</sup>
103 Grenelle <i>Paris 7<sup>e</sup></i>	19 700 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>67 300 m<sup>2</sup></b>

Croissant Ouest	Surface totale*
IN/OUT <i>Boulogne-Billancourt</i>	36 600 m <sup>2</sup>
176 Charles de Gaulle <i>Neuilly-sur-Seine</i>	7 400 m <sup>2</sup>
Le Vaisseau <i>Issy-les-Moulineaux</i>	6 300 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>50 300 m<sup>2</sup></b>

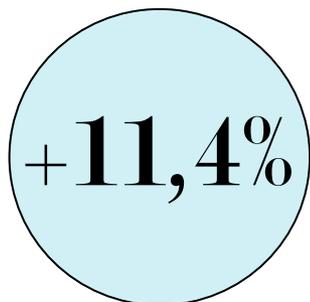
\* Y compris infrastructure et hors parkings

# 1 Revenus locatifs

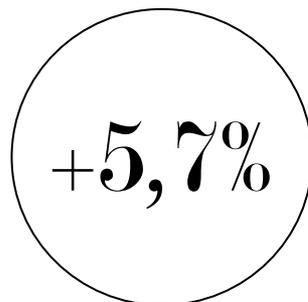
En M€

<b>Revenus locatifs 2014</b>	<b>151,5</b>
Δ périmètre constant	+7,8
Δ mises en production/restructurations	+1,9
Δ cession - acquisition	+9,1
Δ indemnités	-1,5
<b>Revenus locatifs 2015</b>	<b>168,8</b>

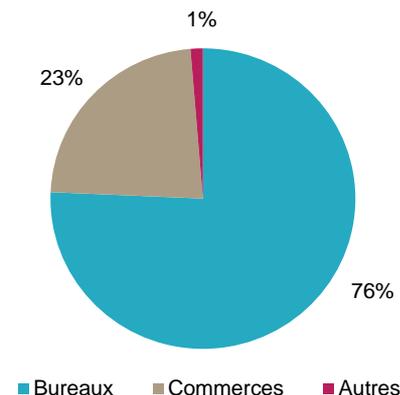
Variation des loyers



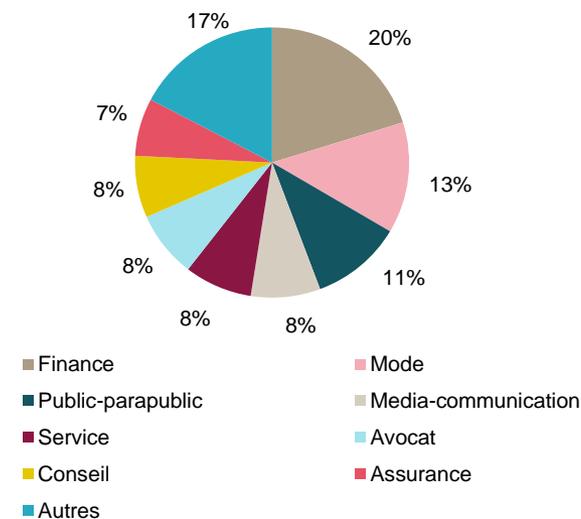
Variation des loyers à périmètre constant



Revenus locatifs 2015 : 168,8 M€



Répartition par activité au 31/12/15



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

## AVOCATS

ashurst

Bird & Bird

 Freshfields

KING & WOOD  
MALLESONS

## CONSEIL

Hudson

 L.E.K.

 MISYS

**SIMON • KUCHER & PARTNERS**  
Strategy & Marketing Consultants

valtech.

## MODE

**BOSS**  
HUGO BOSS

  
FAST RETAILING

H&M

 MORGAN

promod

ZARA

## IMMOBILIER

**Aberdeen**  
Asset management

**CBRE**  
GLOBAL  
INVESTORS

**FRG**  
IMMOBILIER

  
KLEPIERRE

 **LaSALLE**  
INVESTMENT MANAGEMENT

 **ORION** **ORION**  
CAPITAL  
MANAGERS

 (N)  
**SwissLife**  
Asset Managers

(N) Nouveaux clients 2015

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

## MEDIA/ COMMUNICATION

facebook

Lagardère

NBCUniversal

Pretty  
Simple



REVOLUTION 9

sacem <sup>(N)</sup>

TV5MONDE

## FINANCE

Apax  
PARTNERS

CANDRIAM  
INVESTORS GROUP  
A NEW YORK LIFE COMPANY

Cinven

COMGEST

EXANE <sup>(N)</sup>

NATIXIS

Proparco  
GROUPE AGENCE FRANÇAISE DE DÉVELOPPEMENT

## ASSURANCES

AG2R LA MONDIALE

RSA

ZURICH

## AUTRES

BlaBlaCar <sup>(N)</sup>

Constellium

esma

Générale  
de santé

GrDF  
GAZ RESEAU  
DISTRIBUTION FRANCE

MoneyGram.

OCDE <sup>(N)</sup>  
DES POLITIQUES MEILLEURES  
POUR UNE VIE MEILLEURE

(N) Nouveaux clients 2015

# 1 Commercialisation locative

Commercialisation : 85 000 m<sup>2</sup>



## IN/OUT

*Boulogne-Billancourt*

35 000 m<sup>2</sup>  
12 ans  
Effet 01/09/2015



## #cloud.paris

*Paris 2<sup>e</sup>*

Blablacar : 9 700 m<sup>2</sup>  
4/6/9 ans  
Effet 01/12/2015

Exane: 10 800 m<sup>2</sup>  
9 ans  
Effet 15/11/2015



## 131 Wagram

*Paris 17<sup>e</sup>*

7 500 m<sup>2</sup>  
12 ans  
Effet 01/01/2015



## Le Vaisseau

*Issy-les-Moulineaux*

6 300 m<sup>2</sup>  
6/9 ans  
Effet 04/01/2016



## Louvre Saint-Honoré

*Paris 1<sup>er</sup>*

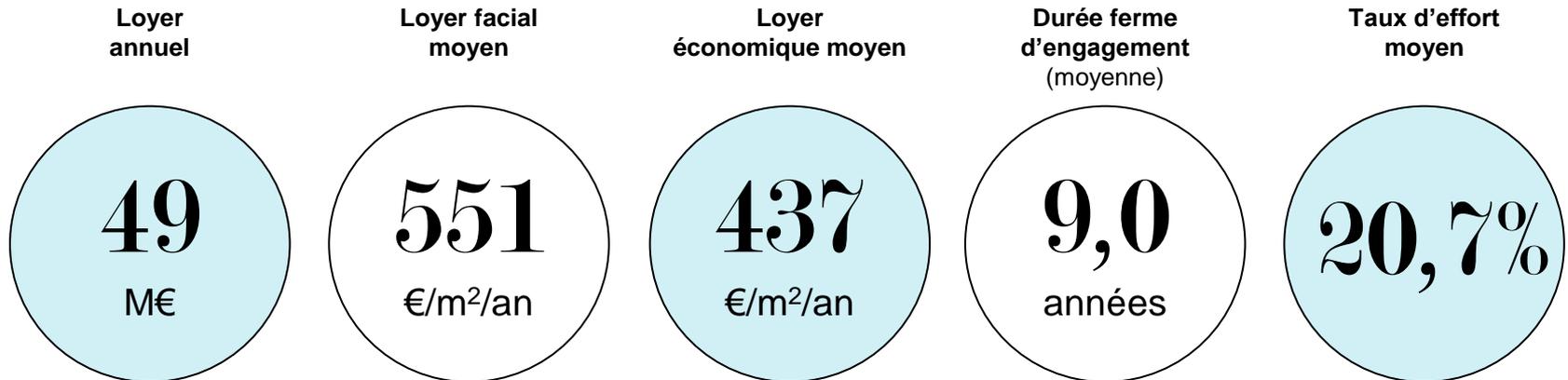
Proparco : 4 000 m<sup>2</sup>  
4/6/9 ans  
Effet 15/04/2015

SwissLife : 1 900 m<sup>2</sup>  
9 ans  
Effet 22/12/2015

# 1 Commercialisation locative bureaux

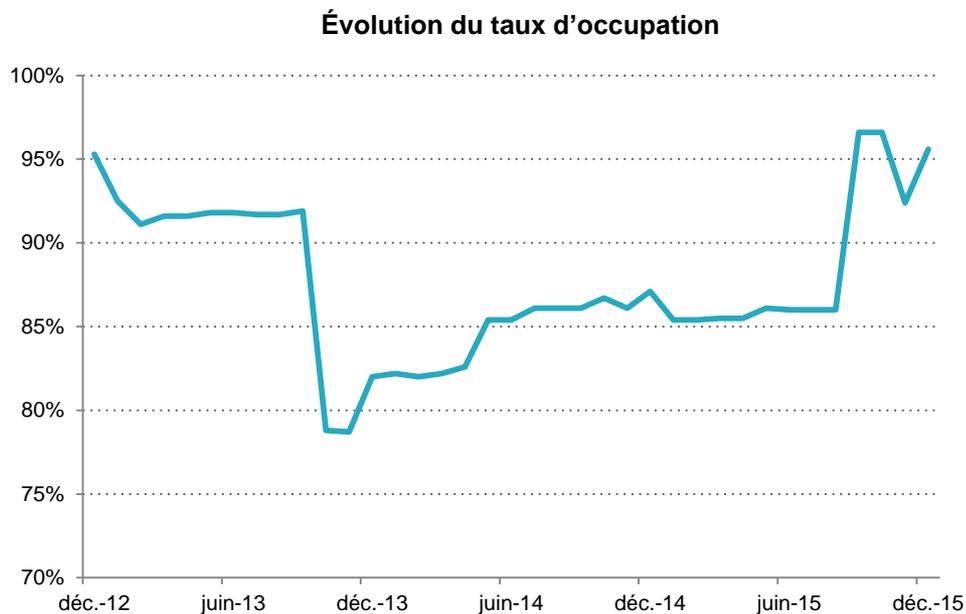
---

Commercialisation et re-commercialisation bureaux : 82 600 m<sup>2</sup>



# 1 Taux d'occupation

**Taux d'occupation physique<sup>(1)</sup> au 31/12/15 : 95,6%**  
(87,1% au 31/12/14)



**Taux de vacance financière (EPRA) : 5,1%<sup>(1)</sup>**

(1) : Part du groupe

# 1 Acquisition



## 9, avenue Percier - Paris 8<sup>ème</sup>



Acquisition d'un immeuble de bureau, au cœur du QCA



Investissement de 68 millions d'euros droits inclus



Surface totale : 6 700 m<sup>2</sup>  
Plateaux : 900 m<sup>2</sup> environ



Immeuble multi-locataires dont la Fondation EDF (31%), avec potentiel de création de valeur lié à l'optimisation de l'état locatif (plateaux vacants)



Yield potentiel : 5,30%

# 1 Développement en cours

<b>Au 31/12/2014</b>	<b>52 400 m<sup>2</sup></b>
<b>Entrée en exploitation / livrés</b>	<b>-42 400 m<sup>2</sup></b>
#cloud.paris	-33 200 m <sup>2</sup>
90 Champs-Élysées	-3 300 m <sup>2</sup>
Washington Plaza	-2 900 m <sup>2</sup>
Louvre Saint-Honoré	-1 950 m <sup>2</sup>
Cézanne Saint-Honoré	-1 050 m <sup>2</sup>
<b>Entrée en développement / travaux</b>	<b>11 700 m<sup>2</sup></b>
Le Vaisseau	6 300 m <sup>2</sup>
9 Percier	2 000 m <sup>2</sup>
Autres	3 400 m <sup>2</sup>

<b>Au 31/12/2015</b>	<b>21 700 m<sup>2</sup></b>	<b>Livraison</b>	<b>Pré loué</b>
Le Vaisseau	6 300 m <sup>2</sup>	04/01/16	100%
Louvre Saint-Honoré	10 000 m <sup>2</sup>		
Autres	5 400 m <sup>2</sup>		

**Potentiel de loyers ≈ 14 M€ (PDG)**



# 1 Livraison : #cloud.paris

## #cloud.paris

6, rue Ménars – Paris 2<sup>e</sup>

10 bis, rue du 4 septembre – Paris 2<sup>e</sup>



35 000 m<sup>2</sup>  
Livré en novembre 2015



Obtention du passeport HQE  
Exceptionnel pour phase  
Programme / Conception



Début gros œuvre :  
juin 2013



Architecte : PCA



Pré-commercialisé 90% :  
- Exane (10 800 m<sup>2</sup>)  
- Leader net éco. (3 600 m<sup>2</sup>)  
- Blablacar (9 700 m<sup>2</sup>)

ROI : 6,1%

Marge brute : 54%

# 1 Livraisons

## 90 Champs-Élysées Paris 8<sup>e</sup>



6 600 m<sup>2</sup> de bureaux neufs  
Livré en mars 2015



Architecte : HBA  
Designer : Agent M



Immeuble certifié BREEAM  
Projet, niveau Good



Pré-commercialisé à  
un cabinet de conseil  
international

**ROI : 5,2%**

**Marge brute : 38%**

## Le Vaisseau Issy-Les-Moulineaux



6 300 m<sup>2</sup>  
Livré en janvier 2016



Architecte : Agence  
Petracone et Vodar  
Paysagiste : Verte ligne  
jardins



Pré-commercialisé à  
Révolution 9

**ROI : 7,7%**

**Marge brute : 38%**

# 1 Développement : Louvre Saint-Honoré

## Louvre Saint-Honoré



---

- Redéveloppement surfaces commerciales : R-1 / Rdc / R+1



- Obtention CDAC : 15 000 m<sup>2</sup> en décembre 2014

- Equipement de la personne



- Obtention du PC : septembre 2015

- Purge des recours en cours



Architecte : FS Braun

---

# 1 Financement

---

## Notation SFL

- Upgrade par S&P de la note SFL : de BBB- / A3 à **BBB / A2, perspective stable**

## Liability management

- Nouvelle émission obligataire de 500 M€ - novembre 2022 – coupon 2,25%
- Rachat sur souches existantes :
  - Nominal 144,2 M€ – mai 2016 – coupon 4,625%
  - Nominal 99,3 M€ – nov. 2017 – coupon 3,500%
- Prix rachat 253,0 M€

## Financements bancaires

- Nouvelle ligne revolving 50 M€ sur 5 ans
- Renégociation :
  - 700 M€ de crédit revolving
  - 208 M€ de crédit hypothécaire

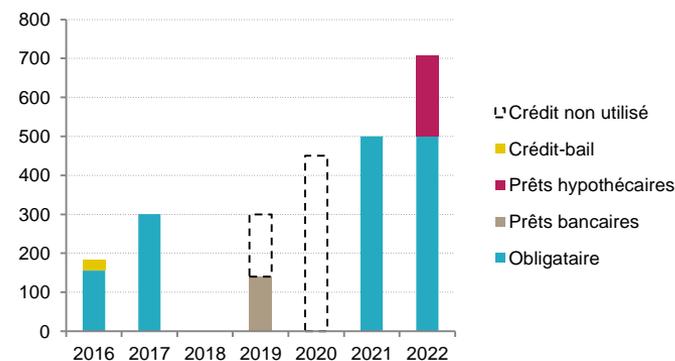
**Amélioration de la structure d'endettement**  
**Baisse du coût de la dette et allongement de la maturité**

# 1 Structure de l'endettement consolidé

M€	31/12/15	31/12/14	Variation
Emprunts obligataires	1 456	1 200	+256
Revolving syndiqués	0	0	0
Autres crédits bancaires	370	359	+11
Crédit-bail immobilier	27	30	-3
<b>Total dette brute</b>	<b>1 853</b>	<b>1 589</b>	<b>+264</b>
Trésorerie	12	17	-5
<b>Dette nette</b>	<b>1 841</b>	<b>1 572</b>	<b>+269</b>
Lignes de crédit non utilisées	610	600	+10
Patrimoine DI	5 519	4 703	+816

Loan To Value	33,4%	33,4%	0%
Maturité moyenne (années)	4,9	4,0	+0,9
Coût moyen spot (après couvertures)	2,4%	2,9%	-0,5%

Echéancier de la dette au 31/12/15 (en M€)



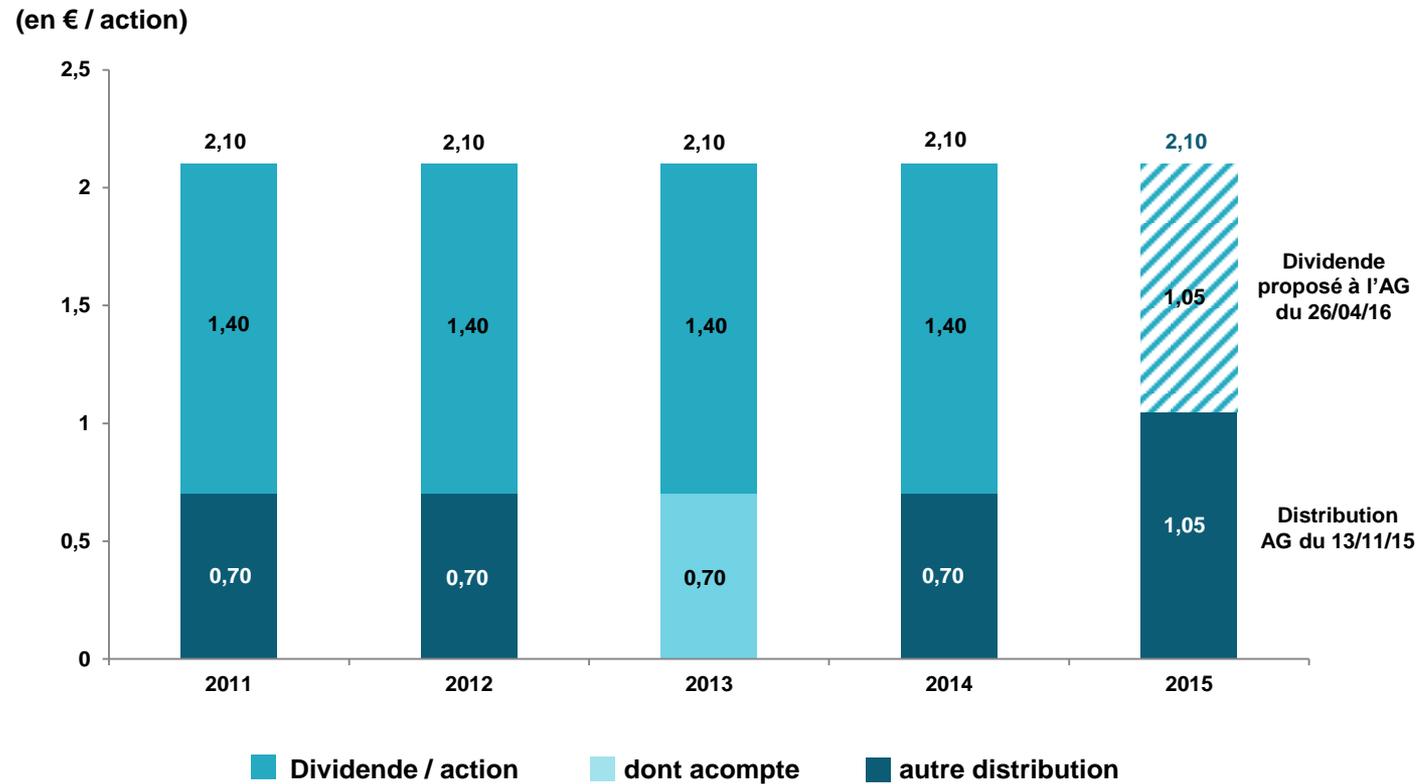
**Notation S&P :**  
**BBB / A2 perspective stable**

# 1 Chiffres clés

	2015	2014	Variation
Loyers IFRS	168,8 M€	151,5 M€	+11,4%
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	135,3M€	121,5 M€	+11,3%
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	513,7 M€	236,0 M€	N.S
<b>Résultat net pdG</b>	<b>492,9 M€</b>	<b>197,7 M€</b>	<b>N.S</b>
<b>Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)</b>	<b>65,8 M€</b>	<b>52,5 M€</b>	<b>+25,3%</b>

	2015	2014	Variation
Capitaux propres	2 713 M€	2 325 M€	+16,7%
<b>Valeur du patrimoine consolidé HD</b>	<b>5 242 M€</b>	<b>4 466 M€</b>	<b>+17,4%</b>
ANR / action (EPRA NAV)	61,2 €	52,3 €	+17,0%
ANNR / action (EPRA NNNAV)	58,5€	49,4 €	+18,5%

# 1 Dividende par action





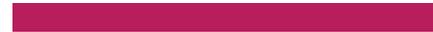
# 2

---

## Questions / Réponses



# 3



## **Résolutions de la compétence de l'Assemblée Ordinaire**

# 3<sup>1<sup>ère</sup></sup> résolution ordinaire

---

**Approbation des comptes annuels  
de l'exercice clos le 31 décembre 2015**

Perte : - 26 718 556,09 €

# 3 2<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Approbation des comptes consolidés  
de l'exercice clos le 31 décembre 2015**

Bénéfice (part du Groupe) : 492 861 milliers €

# 3 3<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

## Affectation du résultat et Fixation du dividende

Perte comptable : - 26 718 556,09 €

Affectation :

- . - 517 032,60 € sur le compte « Report à nouveau », ramené à 0,00 €
- . - 26 201 523,49 € sur le compte « Prime d'émission, de fusion d'apport », ramené à 732 249 195,66 €

**Fixation du dividende :**

- . **Montant net par action : 1,05 €**
- . **Date de détachement : 28 avril 2016**
- . **Date de mise en paiement : 2 mai 2016**

# 3 4<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Renouvellement du mandat de  
Madame Anne-Marie de CHALAMBERT,  
Administrateur**

# 3

## 5<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Renouvellement du mandat de  
Madame Chantal du RIVAU,  
Administrateur**

# 3 6<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Renouvellement du mandat de  
Monsieur Juan Jose BRUGERA CLAVERO,  
Administrateur**

# 3 7<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Non-remplacement et  
non-renouvellement du mandat de  
Monsieur Jacques CALVET,  
Administrateur**

# 3 8<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Renouvellement du mandat de  
Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP,  
Administrateur**

# 3 9<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Renouvellement du mandat de  
Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA,  
Administrateur**

# 3 10<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Renouvellement du mandat de  
Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA,  
Administrateur**

# 3 11<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Renouvellement du mandat de  
Monsieur Anthony WYAND,  
Administrateur**

# 3 12<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Renouvellement du mandat de  
la société REIG CAPITAL GROUP Luxembourg Sarl,  
Administrateur**

# 3 13<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Avis sur les éléments de rémunérations de  
Monsieur Juan Jose BRUGERA CLAVERO,  
Président du Conseil d'administration**

# 3 14<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Avis sur les éléments de rémunérations de  
Monsieur Nicolas REYNAUD,  
Directeur général**

# 3 15<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Avis sur les éléments de rémunérations de  
Monsieur Dimitri BOULTE,  
Directeur général délégué**

# 3 16<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Autorisation à conférer au Conseil d'administration  
à l'effet de faire racheter par la Société  
ses propres actions dans le cadre du dispositif  
de l'article L.225-209 du Code de commerce**

Part maximum du capital concerné : 10 %  
(sauf opérations de fusion, scission ou d'apport : 5 %)

Prix maximum d'achat : 60 € / action

Montant des fonds destiné au rachat : 279 173 820 €

Durée de l'autorisation : 18 mois

# 3

## 17<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Pouvoirs en vue des formalités**



# 4



## **Résolutions de la compétence de l'Assemblée Extraordinaire**

# 4 1<sup>ère</sup> résolution extraordinaire

---

**Autorisation donnée au Conseil d'administration  
pour réduire le capital social  
par annulation d'actions auto-détenues  
dans le cadre du dispositif  
de l'article L.225-209 du Code de commerce**

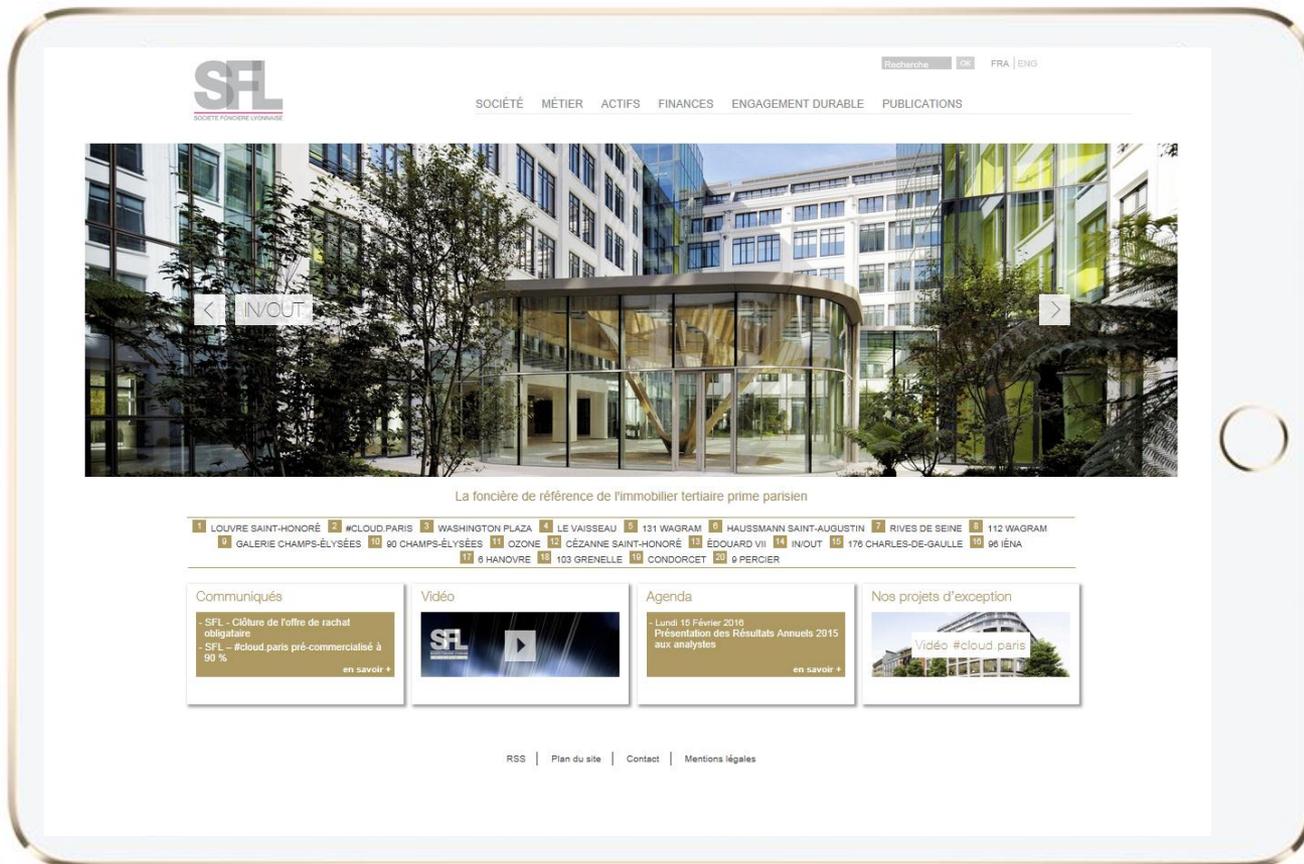
Part maximum du capital concerné : 10 %

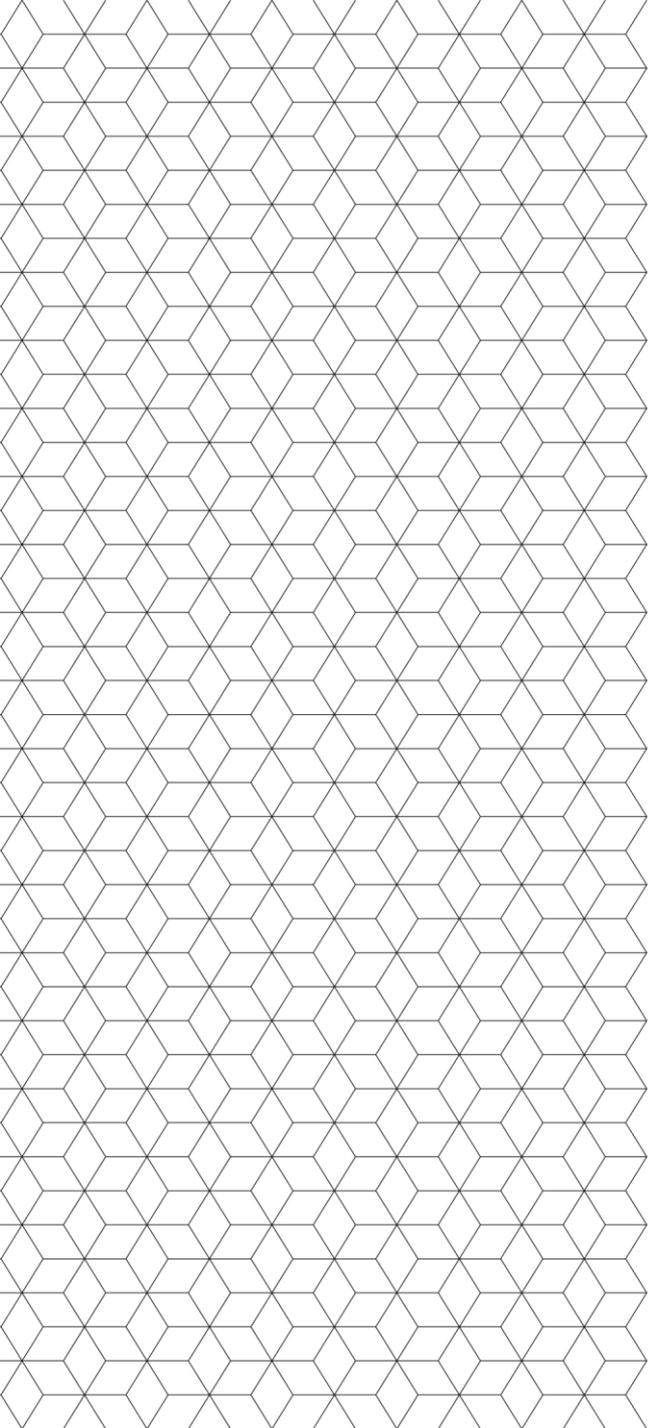
Durée de l'autorisation : 18 mois

# 4 2<sup>e</sup> résolution extraordinaire

---

**Pouvoirs en vue des formalités**





SOCIETE FONCIERE LYONNAISE