

SFL

PRESENTATION DES RESULTATS 2006

le 9 février 2007

1

 **Introduction & Chiffres clés**

2

 **Activités 2006**

3

 **Comptes & Résultats 2006**

 **Annexes**

1

 **Introduction & Chiffres clés**

2

 **Activités 2006**

3

 **Comptes & Résultats 2006**

 **Annexes**

Chiffres clés

(Méthode juste valeur)

	2006 FMV	2005 FMV	Var. (%)
Loyers IFRS	161,5 M€	153,3 M€	+5,4%
Résultat opérationnel avant réévaluation	134,8 M€	126,7 M€	+6,4%
Réévaluation à la juste valeur	533,8 M€	128,1 M€	+316,6%
Résultat opérationnel	668,6 M€	254,8 M€	+162,4%
Résultat des cessions	49,5 M€	8,0 M€	+521,1%
Résultat net part du groupe	606,6 M€	226,5 M€	+167,8%
Cash Flow part du groupe	79,2 M€	92,8 M€	-14,7%
Valeur du patrimoine HD au 31 dec. - PdG	3 320 M€	2 615 M€	+27,0%
ANR par action DI	57,4 €	44,6 €	+28,6%

1

■ Introduction & Chiffres clés

2

■ Activités 2006

3

■ Comptes & Résultats 2006

■ Annexes

Marché immobilier d'entreprises en Ile-de-France en 2006

Investissement Immobilier D'entreprises

Volumes en hausse : 18,6 Md€ ; + 56% / 2005 !!
Taux de rendement Prime en baisse / fin 2005 : 4,3% contre 4,5%
Part « bureaux » : 82%, en nette hausse
Part IDF/France entière (23,1Md€) : 80% (en baisse relative)
Hausse ventes en portefeuille (70) & grosses opérations unitaires (55>100M€)

Locatif Bureaux

Transactions locatives en forte hausse : 2,86millions m² ; + 31% / 2005
Offre immédiate en légère baisse : 2,5 millions m² ; - 8% / fin 2005
Légère remontée des loyers : 307€/m²/an en neuf/rénové (+2%), 222€/m²/a en seconde main (+4%).
Le taux de vacance poursuit sa baisse à 5,2% (5,6% en janv.06)

Zoom Locatif Bureaux Paris Centre Ouest

22% de la demande placée 2006 en IDF (627.000m², dont 515.200m² QCA).
+29% en volume / 2005, en retrait relatif au profit du croissant Ouest
Loyer facial Prime en hausse à 698€ (+9% / 1er janv. 06), compression des avantages commerciaux
Taux de vacance en baisse à 4,4%

Locatif & invest. Commerces

Locatif : Loyers stables à niveaux élevés. Perspectives favorables pour parcs d'activité, pression à la baisse sur centre ville et Centres Commerciaux
Enseignes étrangères plus présentes, forte demande luxe et services.
Demande investissement toujours forte et variée, taux rendement encore en baisse .

Comparatif Européen

Marché de l'investissement en immobilier commercial

Principaux marchés	Investissement			Investissement 2006 par secteur d'activité			Taux de rendement net prime		
	2006 (en Md€)	2005 (en Md€)	Var. (%)	Bureaux	Commerces	Autres ⁽¹⁾	2006	2005	Var. (%)
Central London	22,1	22,2	-0,5%	91%	5%	4%	3,75	4,25	-11,8%
Paris IdF	19,6	13,4	46,2%	82%	7%	11%	4,30	4,50	-4,4%
Munich	4,9	1,5	227,6%	52%	34%	14%	4,75	4,95	-4,0%
Francfort	4,3	3,2	37,3%	81%	9%	10%	4,85	5,05	-4,0%
Berlin	4,2	1,7	139,3%	27%	45%	28%	4,75	5,35	-11,2%
Madrid	3,5	2,9	22,8%	26%	10%	64%	3,90	4,50	-13,3%
Bruxelles	1,7	1,4	20,3%	95%	1%	4%	5,85	6,00	-2,5%
TOTAL	60,3	46,3	30,3%						

(1) Autres : logistique, hôtel, médical, loisir, etc...

Source : AtisReal

Grosse progression des marchés allemands (surtout Munich) et de Paris, stagnation du marché de Londres désormais talonné par Paris

Le bureau reste le produit "phare", mais augmentation de la diversification des placements (hôtel, médical, loisir, etc...), notamment en Allemagne

Baisse générale des rendements, notamment à Londres et Madrid

Comparatif Européen

Marché locatif en immobilier de bureaux

Principaux marchés	Take-up			Taux de vacance (Fin de période)			Loyer Prime (Fin de période)			Loyer moyen CBD fin 2006 (€/m ² /a)
	2006 (en milliers de m ²)	2005 (en milliers de m ²)	Var. (%)	2006	2005	Var. (%)	2006 (€/m ² /a)	2005 (€/m ² /a)	Var. (%)	
Paris IdF	2 863	2 179	31,4%	5,2%	5,6%	-7,1%	698	639	9,2%	506
Central London	1 153	985	17,1%	6,1%	8,5%	-28,2%	1 517	1 253	21,1%	752
Madrid	795	665	19,6%	8,3%	9,2%	-9,8%	372	330	12,7%	255
Munich	671	586	14,5%	8,8%	10,3%	-14,6%	354	342	3,5%	206
Francfort	621	530	17,2%	14,5%	15,2%	-4,6%	420	408	2,9%	256
Bruxelles	613	609	0,7%	10,2%	10,1%	1,0%	295	275	7,3%	200
Berlin	586	464	26,3%	8,3%	8,3%	-	246	246	-	167
TOTAL	7 302	6 018	21,3%							

Source : AtisReal

▶ Paris très brillant, Madrid très dynamique, Bruxelles stagne

▶ Central Londres consolide sa situation locative, par une forte baisse du taux de vacance et une forte augmentation des loyers

▶ Paris IDF en cercle vertueux ? (forte progression du take-up, croissance modérée des loyers, taux de vacance compressé à de bas niveaux)

▶ Loyers allemands stables

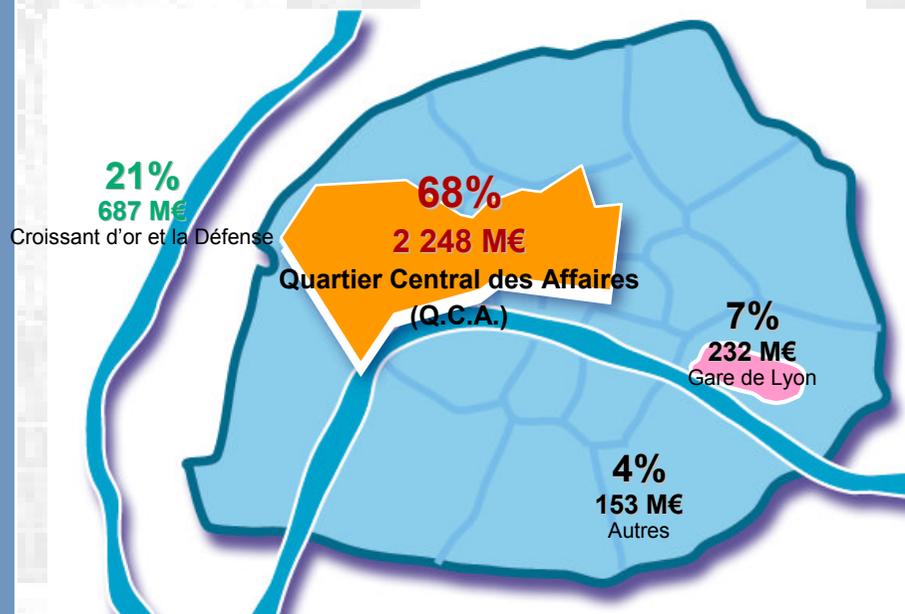
Patrimoine 2006

Valeur d'expertise 31/12/06

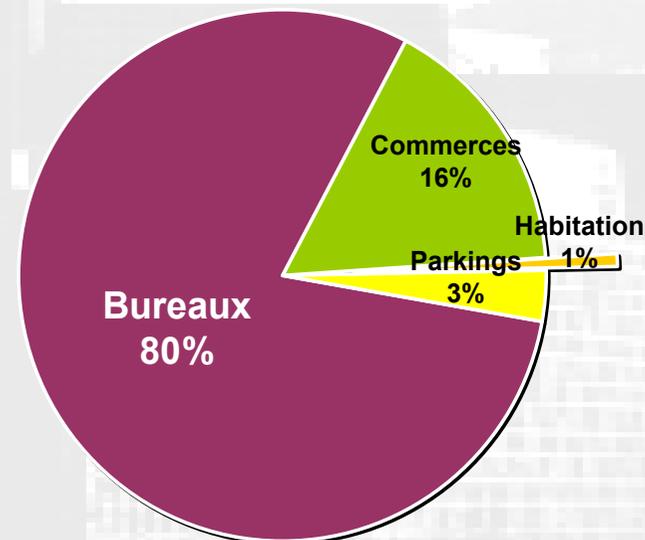
3 320 M€ HD

(+11,5% sur 6 mois ; +27% sur 12 mois)

Concentration géographique



Concentration sectorielle



Acquisitions 2006 : 250 M€

Immeubles	Signature acte authentique	Surface existante (m ²)	Prix d'Acquisition (M€ - HD/HT)	Projet
247-251, rue Saint Honoré 75 001 Paris	5 juillet 2006	22 000 m ² SHON (Bureaux et commerces)	94 M€	Restructuration lourde hôtel 4 étoiles luxe / palace
TELEGRAPHE 103, rue de Grenelle 75007 Paris	24 juillet 2006	14 200 m ² de bureaux 300 m ² de Commerces 86 Parkings	125 M€	Restructuration lourde bureaux (Permis de construire et de démolir obtenus) Démarrage chantier Q1 2007
LE VAISSEAU 39-51 Pierre Poli Issy les Moulineaux	25 juillet 2006	5 600 m ² de bureaux 350 m ² d'archives 124 Parkings	31 M€	Loué en intégralité (DALKIA) Bail 9 ans fermes depuis le 1 ^{er} avril 2006
TOTAL			250 M€	



247 – 251, rue Saint-Honoré
75001 Paris



Télégraphe
103, rue de Grenelle
75007 Paris



Le vaisseau
39-51 Pierre Poli
Issy les Moulineaux

Cessions 2006 : 231 M€

Immeubles vendus	Surface (m2)	Date	Prix de Vente (M€-HD/HT)
87-89 Faisanderie	2 404	14 fév.	20,0
Îlot Rome-Vienne	1 630	fév.-oct.	4,8
82 Beaubourg	2 387	6 sept.	12,3
Îlot Sébastopol	12 417	5 déc.	51,5
12-14 Grande Armée	6 537	12 déc.	42,0
3 Boétie	6 261	15 déc.	53,3
118 Champs-Elysées (50%)	1 994	15 déc.	46,0
Vauban (vente Marchand de biens)	264		1,2
Total			231,1

Plus-value (FMV)
49 M€

Marge MdB
0,5 M€



87-89, rue de la Faisanderie
Paris 16ème



Ilot Rome
Paris 8ème



82, rue Beaubourg
Paris 3ème



91-93-95, Bd de Sébastopol
Paris 2ème



118, av des Champs-Elysées
Paris 8ème



12-14, av de la Grande Armée
Paris 17ème



3, rue la Boétie
Paris 8ème

Valeurs d'expertise au 31 décembre 2006

Valeur du patrimoine (PdG) : 3 320 M€ Hors Droits (+27% vs 31/12/05)
3 511 M€ Droits Inclus (+27,2% vs 31/12/05)

Périmètre Constant (HD)

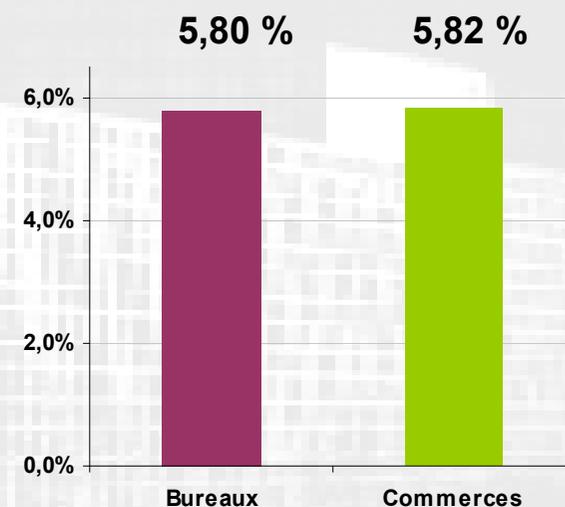
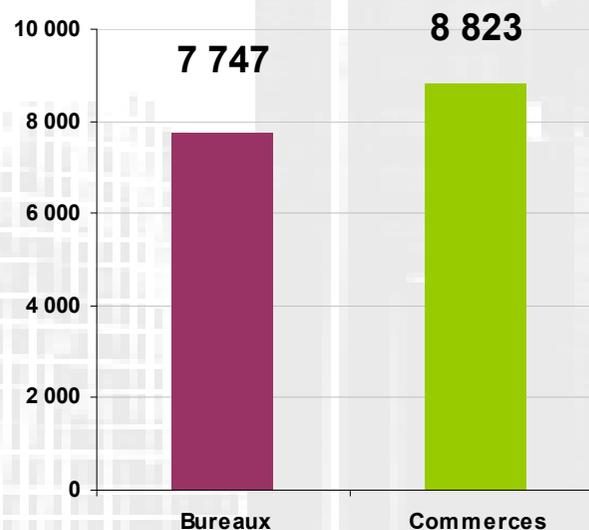
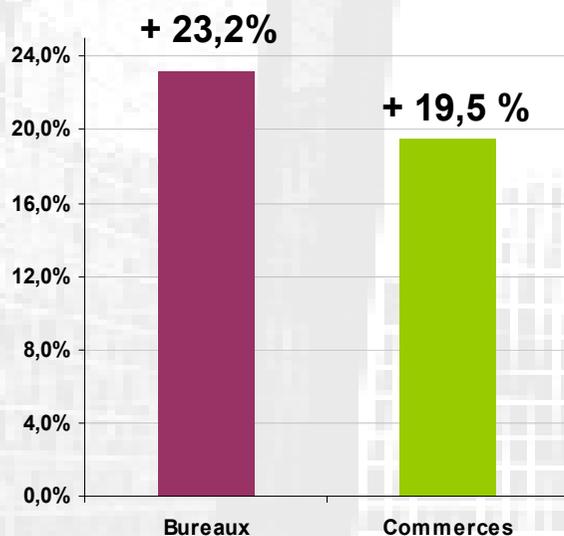
+ 22,4% sur 12 mois
(+7,9% en 2005)

Valeur moyenne au m²

7 884 €/m² HD
(6 648 €/m² HD au 31/12/05)

Taux de rend. spot⁽¹⁾ (HD)

5,77%
(6,38% au 31/12/05)



(1) : = (loyers en cours + loyers des vacants) / valeur d'expertise HD

Restructurations en cours

Les relais de croissance de SFL

Immeubles	Secteur	Activité	Surface utile en rénovation	Loyers attendus (100%)	Livraison
5, rue Alfred de Vigny	QCA	Bureaux	2 558 m ²	1,7 M€	Livré (12/06)
104-110 Bd Haussmann (100%)	QCA	Bureaux	11 990 m ²	8,0 M€	S1 2007
Galerie des Champs Elysées (100%)	QCA	Commerces	6 239 m ²	9,2 M€	S2 2008
92, av. des Champs Elysées	QCA	Bureaux/ Commerces	6 000 m ²	12,0 M€	S2 2008
103, rue de Grenelle	Paris 7ème	Bureaux	17 875 m ²	11,3 M€	S2 2008
247-251, rue Saint Honoré	QCA	Hôtel/ Commerces	18 712 m ²	10,5 à 12,7 M€	S2 2010
Total			63 374 m²		



5, rue Alfred de Vigny,
Paris 8ème



104-110 Bd Haussmann,
Paris 8ème



Galerie des Champs Elysées,
Paris 8ème



92 av. des Champs Elysées,
Paris 8ème

Revenus Locatifs

Variations 2006 / 2005

En M€

Revenus locatifs 2005	153,3
Progression loyers à périmètre stable	+3,5
Progression liée aux acquisitions et mises en production	+10,2
Baisse liée aux cessions et aux restructurations	-5,5
Revenus locatifs 2006	161,5

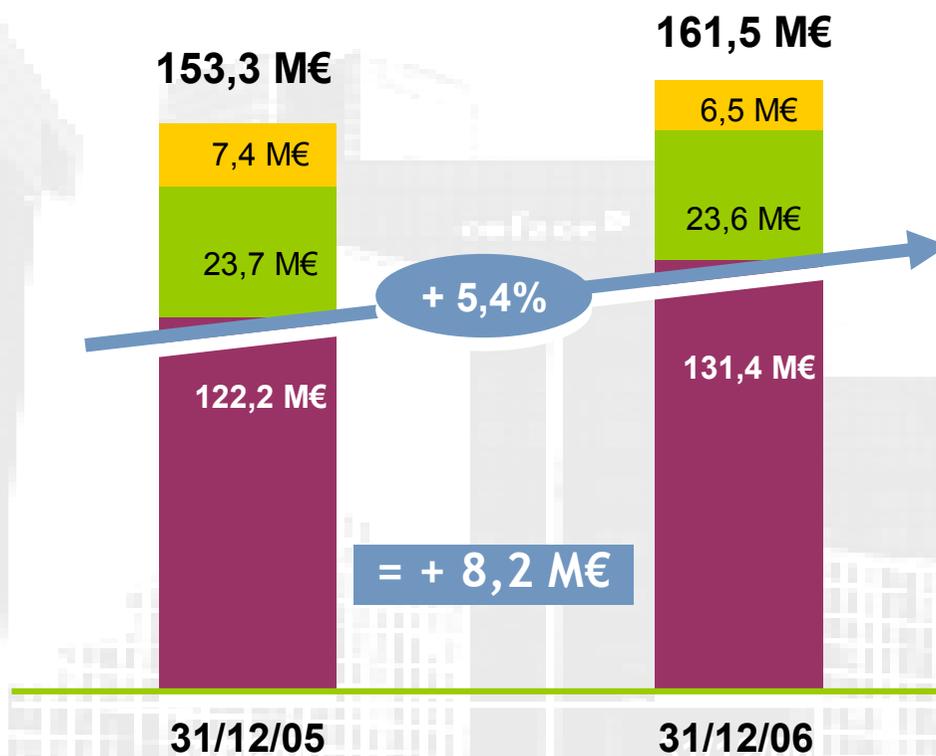
Progression des loyers

+5,4%

**Progression des loyers à
périmètre constant**

+2,7%

Revenus locatifs



- Autres (Parkings + habitation + professionnels)
- Commerces
- Bureaux

Recommercialisation : 27 274 m²

Bureaux

- 21 528 m², soit 476 €/m²/an
- Loyer total : 10,3 M€
- Loyer Part du Groupe : 8,0 M€

Commerces

- 4 347 m², soit 1 559 €/m²/an
- Loyer total : 6,8 M€
- Loyer Part du Groupe : 3,6 M€

**Evolution des loyers
moyens des baux 2006⁽²⁾
+26%**

⁽²⁾ : Evolution entre la moyenne des loyers des nouveaux baux 2006 comparée à celle des nouveaux baux 2005.

Principales locations 2006

Immeubles	Usage	Surface (m ²)	clients
63 HAUSSMANN	Bureaux	1 989	SUMMIT SYSTEMS
TOUR AREVA (1)	Bureaux	1 979	BURO FACILITY (BFI)
CEZANNE SAINT HONORE	Bureaux	1 940	PROUDREED
WASHINGTON	Bureaux	1 822	DEXIA
QUAI LE GALLO	Bureaux	1 507	NBC
QUAI LE GALLO	Autres	1 190	IDEX SEGUIN
IENA (1)	Bureaux	1 184	COMPAGNIE GENERALE DE SANTE
WASHINGTON	Bureaux	1 100	VTG
WASHINGTON	Bureaux	935	NORTON ROSE

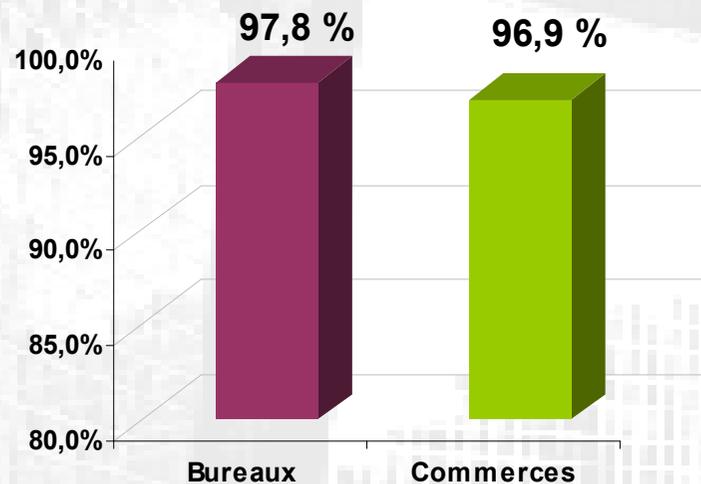
(1) Mises en équivalence

Taux d'occupation

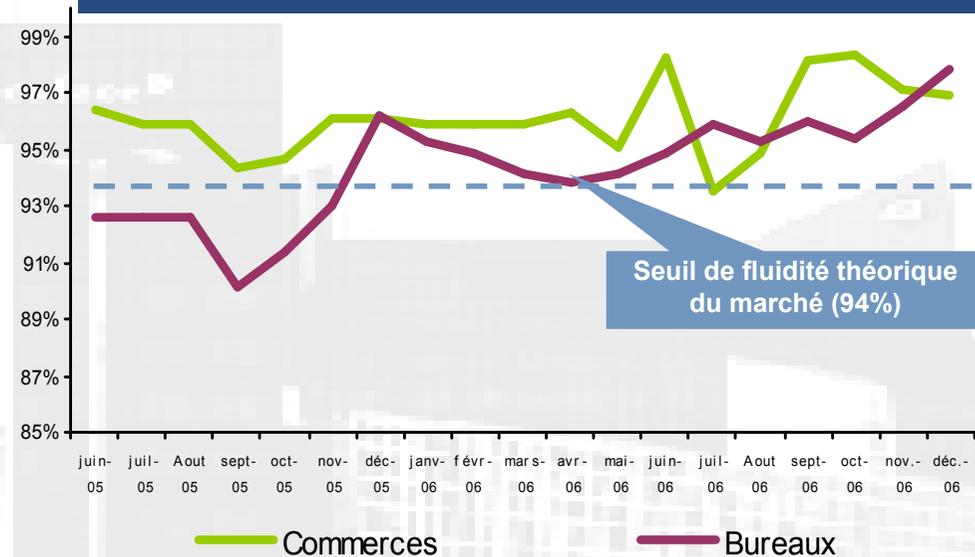
Taux d'occupation⁽¹⁾ au 31/12/06

97,8 %

Décomposition des Taux d'occupation



Évolution des taux d'occupation (2)



Taux d'occupation des bureaux au 31/12/06

SFL : 97,8 %
QCA (3) : 95,6 %
IdF (3) : 94,8 %

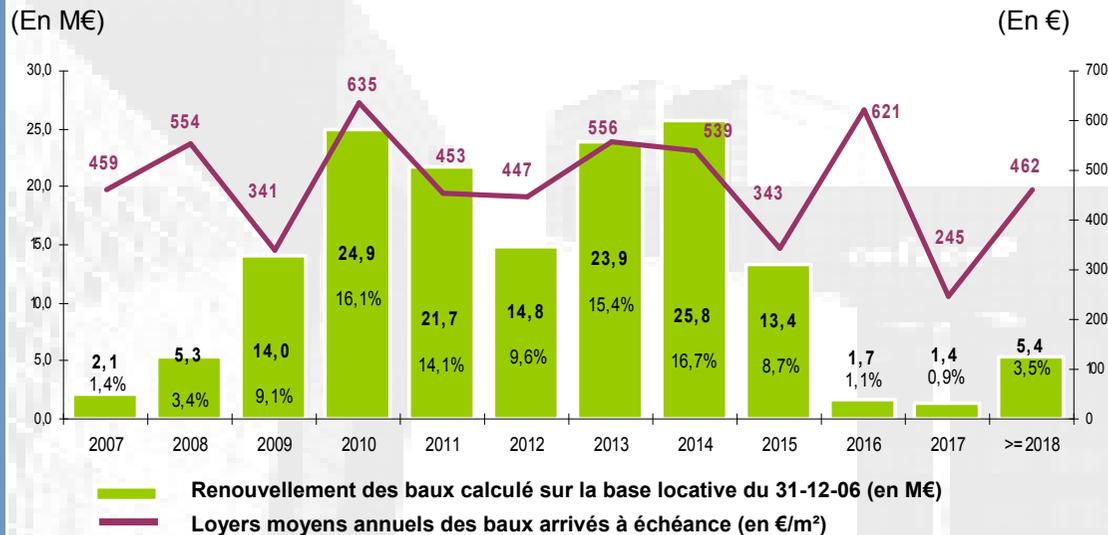
(1) : Hors surfaces en travaux et immeubles en restructuration

(2) : Spot fin de mois

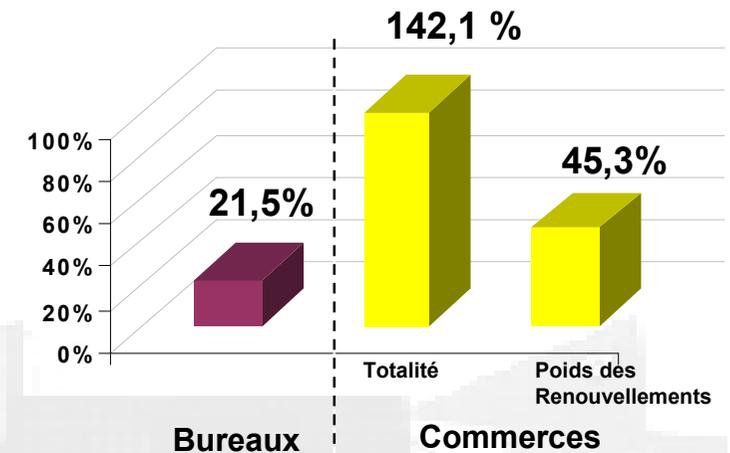
(3) : Source CB Richard Ellis – 4T Market View

Maturité des baux

Échéancier des baux commerciaux



Potentiel de réversion



Loyer moyen bureaux
SFL au 31/12/2006 :
477 € /m2/an

Maturité juridique⁽¹⁾
des baux
6,42 ans

Maturité des baux⁽²⁾
4,24 ans

Potentiel de
réversion⁽³⁾ (PdG)
35,0 %

- (1) Durée moyenne pondérée des baux en cours au 31/12/2006, jusqu'à la date de fin de bail.
- (2) Durée moyenne pondérée des baux en cours au 31/12/2006, jusqu'à la prochaine sortie potentielle.
- (3) Basé sur les estimations des loyers de renouvellement (30,3 % basé sur les Valeurs Locatives de Marché)

1

 Introduction & Chiffres clés

2

 Activités 2006

3

 **Comptes & Résultats 2006**

 Annexes

Changement de méthode (1/2)

- Option pour la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)
 - ➔ Ancienne méthode : Immeubles comptabilisés au coût amorti
 - ➔ Comptes 2006 : Immeubles de placement réévalués à la juste valeur

- Impact Résultat :

(en M€)

	31/12/06	31/12/05
Résultat méthode du coût amorti	132,3	89,5
Variation de juste valeur (immeubles de placement)	+533,8	+128,1
Dotations aux amortissements	+34,6	+33,7
Résultat de cessions	-48,0	-24,2
Impôts différés	-25,9	+3,4
Résultat des mises en équivalence	+5,4	+4,7
Intérêts minoritaires	-25,6	-8,7
Impact sur le résultat	+474,3	+137,0
Résultat méthode de la juste valeur	606,6	226,5

Changement de méthode (2/2)

■ Impacts Bilan :

(en M€)

	31/12/06	31/12/05
ACTIF méthode du coût amorti	2 560	2 428
Valeur des immeubles de placement	+876	+355
Valeur des participations mises en équivalence	+17	+12
Impact ACTIF	+893	+367
ACTIF méthode de la juste valeur	3 453	2 796
PASSIF méthode du coût amorti	2 560	2 428
Capitaux propres part du groupe	+792	+317
Intérêts minoritaires	+44	+19
impôts différés	+57	+31
Impact PASSIF	+893	+367
PASSIF méthode de la juste valeur	3 453	2 796

Résultats 2006

En M€	2006 (FMV)	2005 (FMV)	Var. (%)
Revenus locatifs	161,5	153,3	5,4%
Charges immobilières nettes de récupération	-8,2	-8,1	1,9%
Loyers nets	153,3	145,2	5,6%
Variation de valeur des immeubles de placement	533,8	128,1	316,6%
Autres Revenus et produits	4,5	8,4	-46,6%
Amortissements et Provisions	1,5	-4,1	-136,9%
Personnel et frais généraux	-24,5	-22,8	7,7%
Résultat opérationnel	668,6	254,8	162,4%
Résultat de cessions	49,5	8,0	521,1%
Résultat financier	-54,6	-34,8	56,9%
Résultat des sociétés mises en équivalence	6,0	6,1	-2,7%
Résultat avant impôts	669,4	234,1	185,9%
Impôts	-32,8	6,3	-619,7%
Résultat net	636,6	240,4	164,8%
Résultat des Minoritaires	-30,0	-13,9	116,2%
Résultat part du groupe	606,6	226,5	167,8%

Charges d'exploitation immobilières

En M€	2006	2005	Var. (%)
Charges d'exploitation immobilières	37,3	35,4	5,2%
Charges récupérées	29,0	27,4	6,2%
Charges immobilières nettes de récupération	8,2	8,1	1,9%
Taux de récupération	77,9%	77,2%	-
Charges d'exploitation immobilières / Revenus locatifs	23,1%	23,1%	-

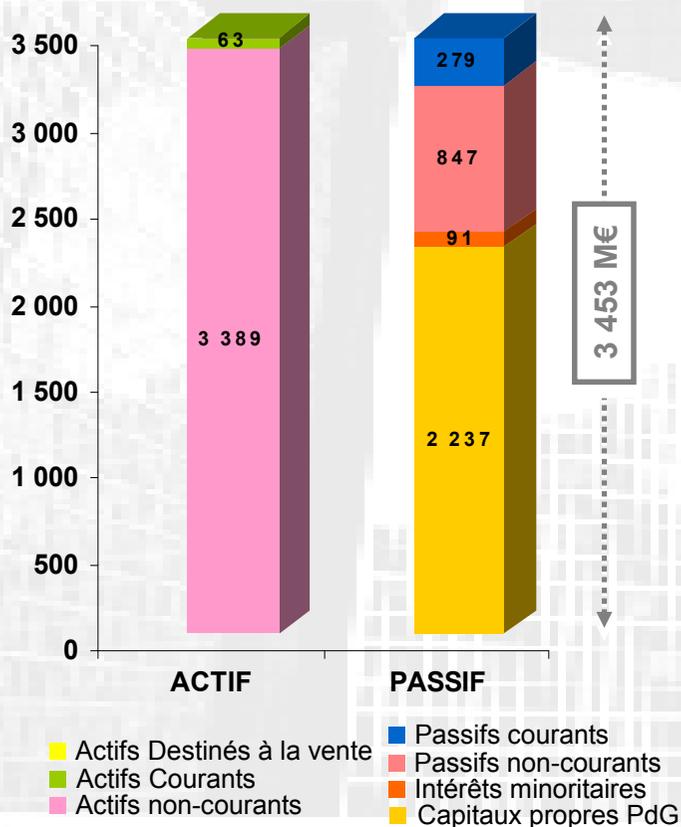
Cash Flow

En M€	2006	2005	Var. (%)
Résultat opérationnel	668,6	254,8	162,4%
Réévaluation à la juste valeur	-533,8	-128,1	
Résultat financier	-54,6	-34,8	
Amortissements et provisions	-1,5	4,1	
Autres Retraitements	5,8	3,0	
Cash Flow	84,5	99,0	-14,6%
Cash Flow part du groupe	79,2	92,8	-14,7%
Nombre d'actions moyen (en milliers)	43 069	43 034	
Cash Flow par action	1,96 €	2,30€	-14,7%
Cash Flow part du groupe par action	1,84 €	2,16€	-14,7%

Bilan consolidé

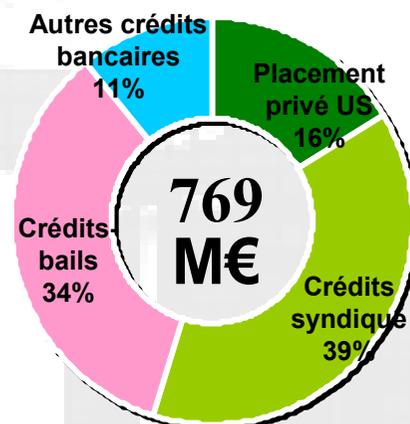
Fort potentiel d'investissement

Bilan consolidé FMV au 31/12/06 (en M€)

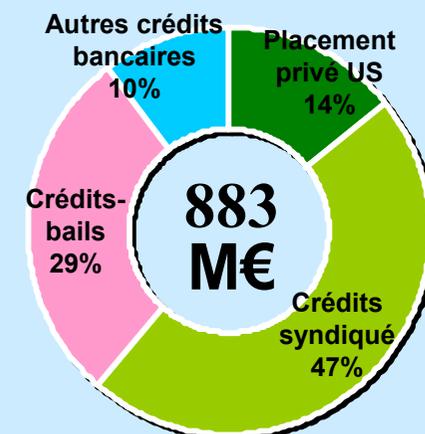


Structure de la dette brute

Au 31/12/05



Au 31/12/06



Dette nette / Valeur des actifs

Au 31/12/05

25,8%

Au 31/12/06

24,5%

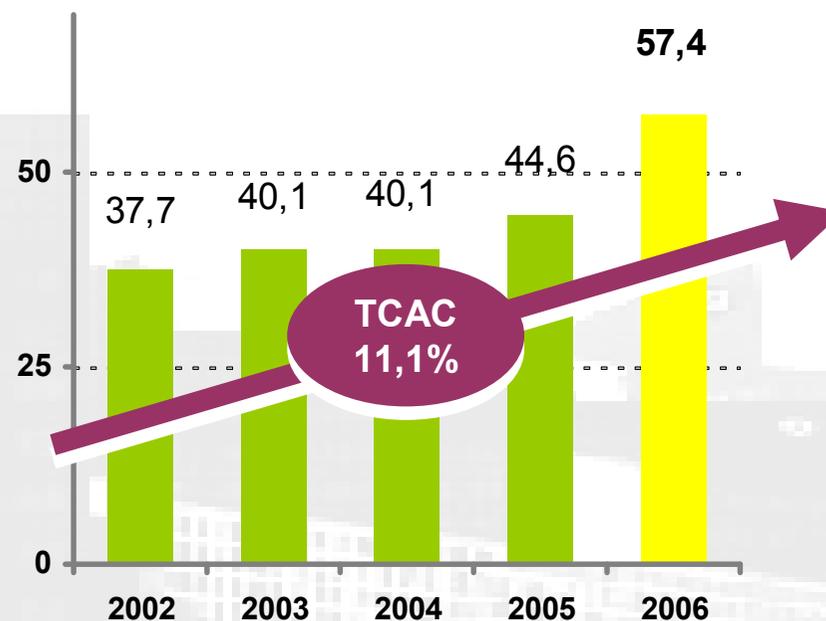
ANR par action

Calcul de l'ANR (en M€)

31/12/06

Capitaux propres	2 237
Plus-values Patrimoine (HD)	45
Plus-values Locaparis	6
Impôts différés	-11
Dilution	6
ANR dilué HD	2 283
Droits sur Patrimoine	191
ANR dilué DI	2 474
Nombre d'actions diluées (en milliers)	43 104
ANR/a dilué HD	53,0 €
ANR/a dilué DI	57,4 €

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



ANR/a (DI) :
+ 28,6% sur 12 mois

Résultats 2006

■ www.fonciere-lyonnaise.com



The screenshot shows the homepage of the SFL website. At the top left is the SFL logo. To its right, a navigation bar contains the text "bienvenue sur le site internet de la Foncière Lyonnaise" and a "Language" dropdown menu. The main header features the text "ACTEUR DE RÉFÉRENCE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE PARISIEN". Below this, there are three main content areas: "ACTUALITÉS" with two news items, "COURS DE BOURSE" showing a price of € 58.90, and "AGENDA" with an event for February 9, 2007. A central image of a building is overlaid with a quote. At the bottom, there are several navigation buttons: "LA SOCIÉTÉ", "LE PATRIMOINE", "LES FINANCES", "LES ENGAGEMENTS DURABLES", and "CARNET DE L'ACTIONNAIRE". A footer contains a "Language" menu and a list of links: "crédits | plan du site | contact | recherche/aide | avertissement | mentions légales". A large red arrow on the left points towards the "ACTUALITÉS" section.

SFL
SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

bienvenue sur le site internet de la Foncière Lyonnaise Language 

ACTEUR DE RÉFÉRENCE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE PARISIEN

ACTUALITÉS

26 octobre 2006 :
Le conseil d'administration arrête les décisions consécutives au changement de contrôle de la Société

> en savoir plus

25 juillet 2006 :
Résultats semestriels 2006

> en savoir plus

COURS DE BOURSE
05/02/2007 - 17:30

€ 58.90
ISIN: FR0000033409

Spécial OPAS

AGENDA

9 février 2007 :
Présentation des résultats annuels 2006 à 10h00
Hôtel Régina
2, place des Pyramides
75001 PARIS

« Avec un patrimoine exceptionnel de plus de 3.3 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. »

LA SOCIÉTÉ

LE PATRIMOINE

LES FINANCES

LES ENGAGEMENTS DURABLES

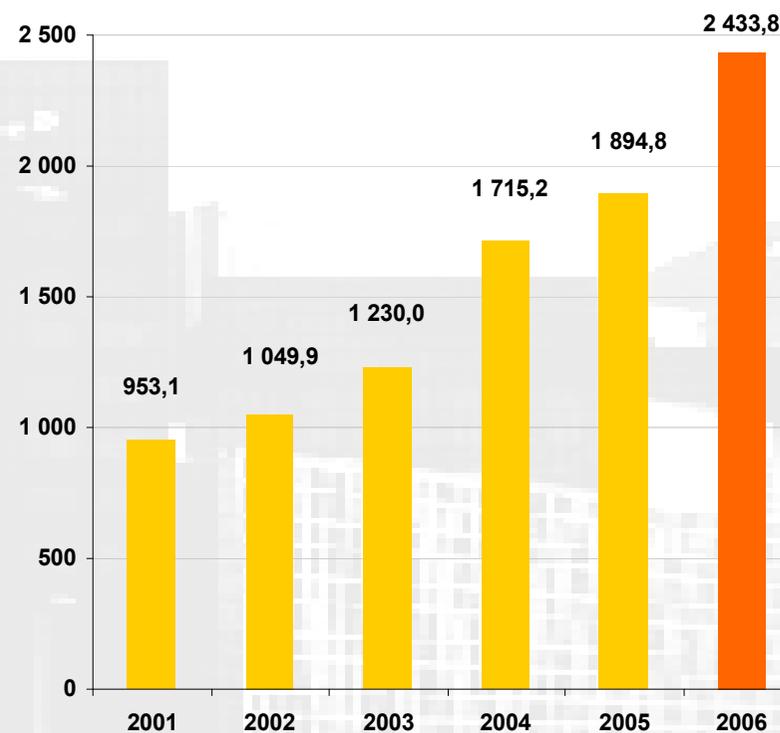
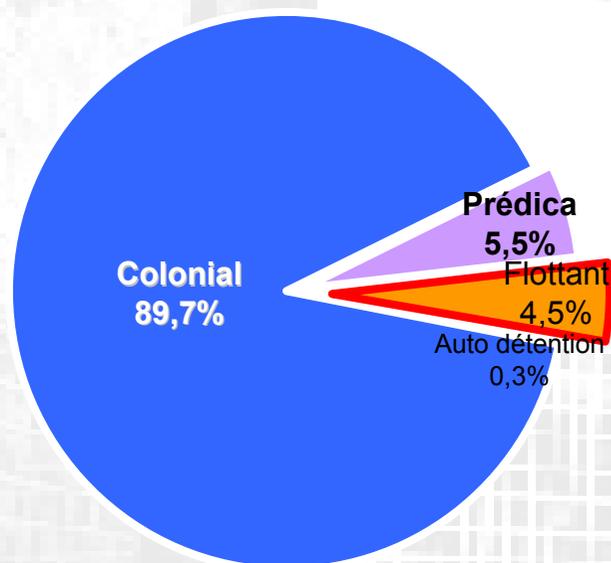
CARNET DE L'ACTIONNAIRE

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



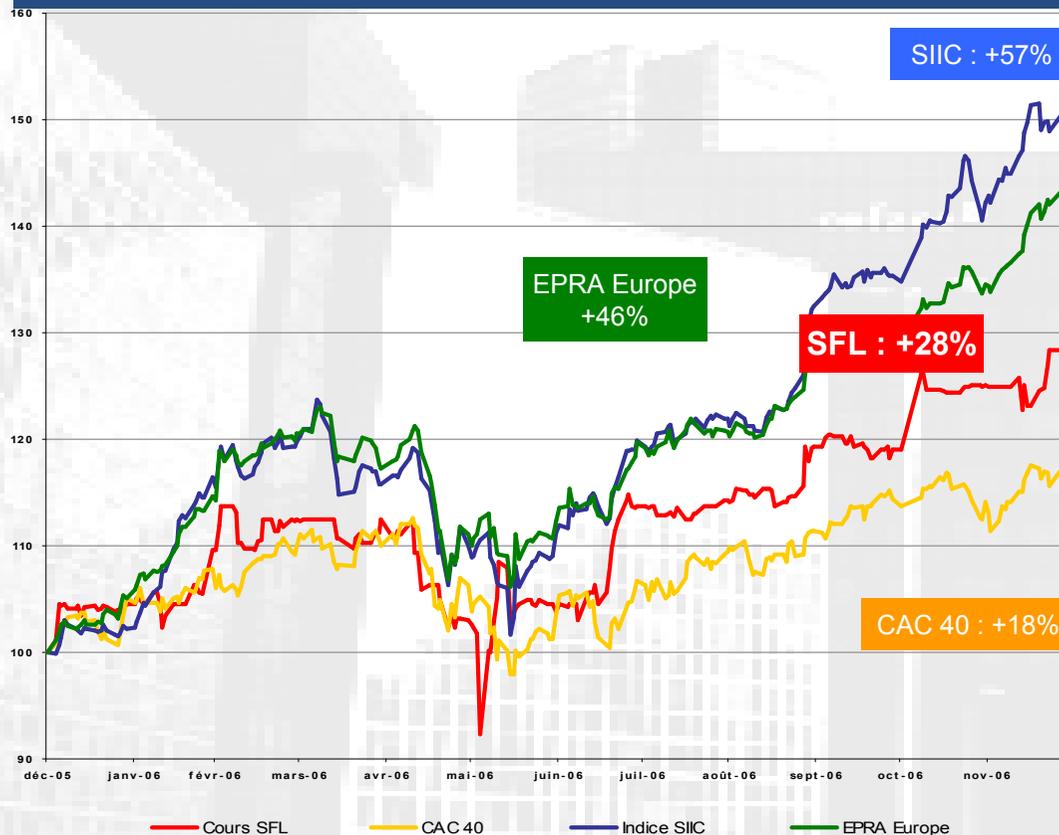
31/12/2006
(43,1 millions d'actions)

Évolution de la capi.boursière
(en millions d'euros)



Parcours Boursier

Performance boursière 2006 (1)



(1) Base 100 : 31/12/05 ; données jusqu'au 31/12/06

Sources: Bloomberg/Euronext

Données clés 2006

Nombre d'actions au 31/12/06	43 075 952
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	29 601
Volume moyen des transactions par séance de cotation	1 578 K€
+ haut de l'année : le 22 décembre	56,50 €
+ bas de l'année : le 2 juin	40,61 €
Cours de clôture du 31/12/06	56,50 €

Loan To Value

(en M€)	31/12/2006
Placements privés US	125,0
Crédit syndiqué	416,0
Crédits-bails	250,9
Autres crédits bancaires	91,2
Total Dette brute	883,1
Maturité moyenne (années)	4,2
Coût moyen spot (couvertures incluses)	5,4%
Trésorerie	23,6
Dette nette (dette brute – trésorerie)	859,6
Valeur estimée des Actifs (DI)	3 511,0
Dette nette / Valeur estimée des actifs	24,5%

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 tous les 6 mois (décembre et juin)

Calcul de l'ANR

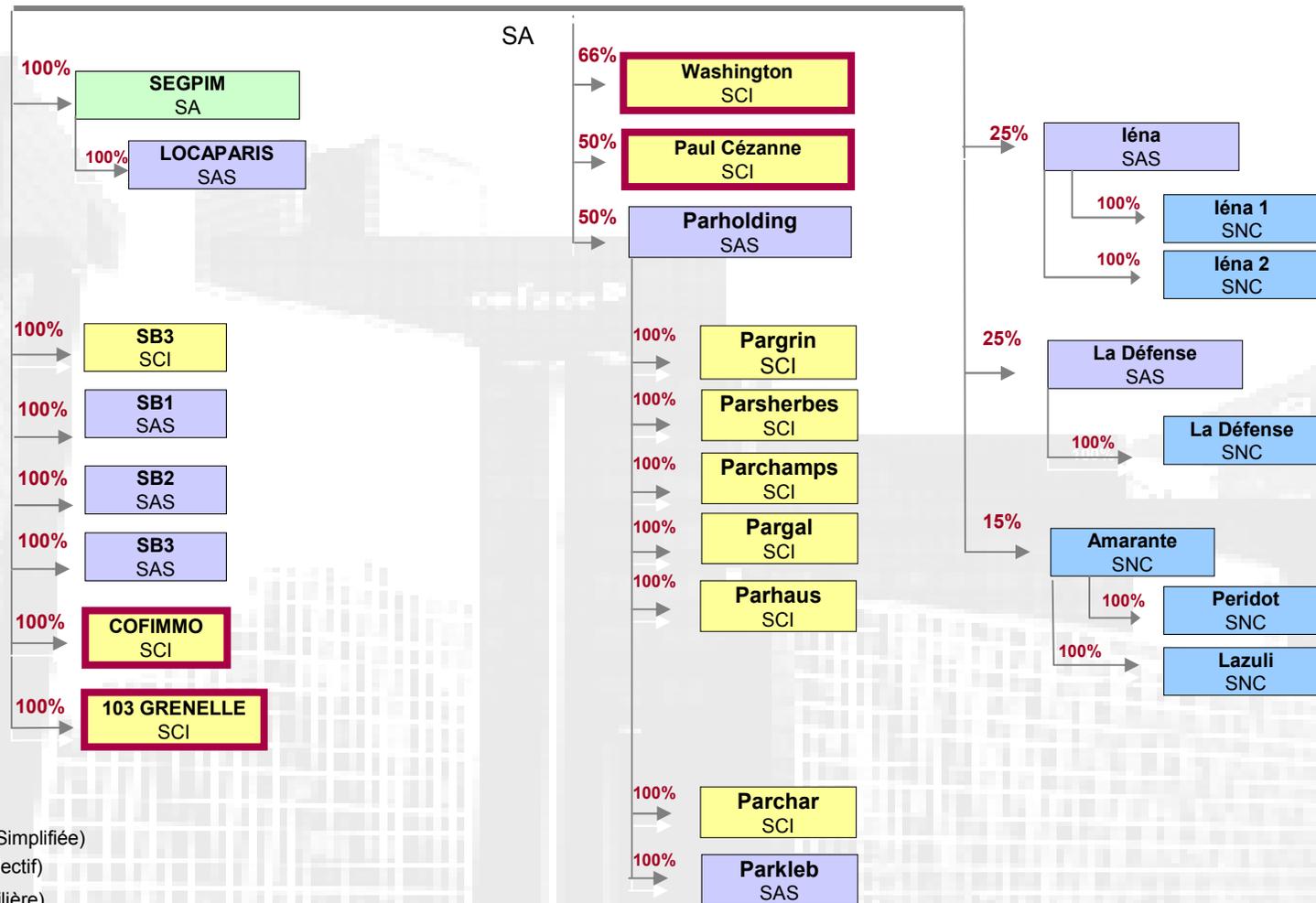
Avec et sans droits de mutation
Totalelement dilué
Valeur de marché des instruments financiers

Validation

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

Organigramme juridique au 31 décembre 2006

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE



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

Organisation



CONSEIL D'ADMINISTRATION
Luis Manuel PORTILLO MUNOZ
Président

Nombre de collaborateurs février 2007

Personnel du siège	95
Gardiens et concierges	4



DIRECTION
Yves MANSION ADG
Alec EMMOTT DGD



Total	99
--------------	-----------



François SEBILLOTTE
Secrétaire Général



Nicolas REYNAUD
Chief Financial Officer



Philippe DEPOUX
Asset & Property Management
Chief Operating Officer DGA



Joan TORREGUITART
Dir. Coordination et
Contrôle



Jean-Luc POTIER
Dir. Développement



Olivier ROCHEFORT
Dir. Asset Manag.



Franck DATTEE
Dir. Technique

**DRH / Juridique corpo
DSI / Services Généraux**

10 personnes

**Comptabilité
Contrôle Reporting**

17 personnes

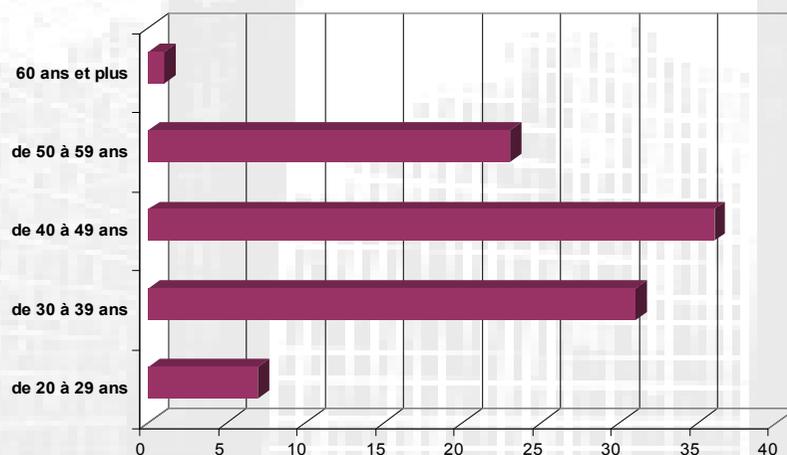
Commercial

4 personnes

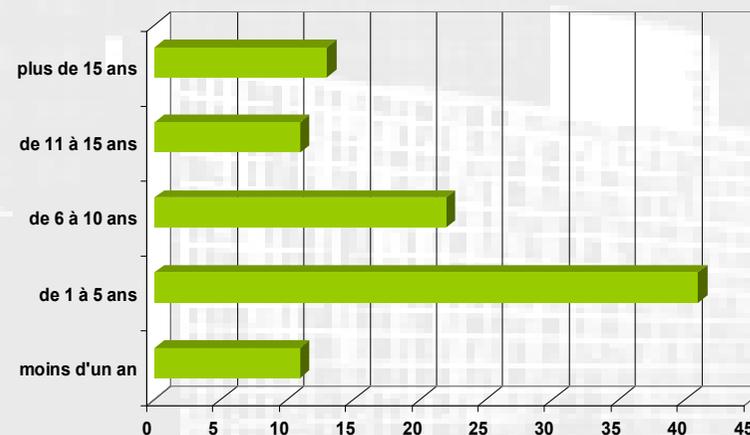
Ressources humaines

Effectif	31/12/2005	31/12/2006
Concierges	11	4
Employés	19	18
Maîtrise	18	18
Cadres	60	58
Total	108	98

Effectif administratif par tranche d'âge
(présent au 31/12/06)



Effectif administratif par ancienneté
(présent au 31/12/06)



Réalisations (en M€- Part totale)	2006	2005	Var. (%)
Restructurations lourdes ⁽¹⁾ (immobilisations)	51,9	23,7	+119,0%
Travaux immobilisés	18,0	12,7	+41,7%
Total	69,9	36,4	+92,0%

**Travaux (PdG) / Valeur du patrimoine (PdG)
= 2,0 %**

(1) Dont : Haussmann 104-110 (50%) : 10,0 M€ ; Haussmann 63 : 1,9 M€ ; 92 Champs Elysées : 19,2 M€ ; 82-88 Champs Elysées (50%) : 8,3 M€ ; Vigny : 6,7 M€.