

LES DOCKS LYONNAIS

RESULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2009

Le Conseil d'Administration de la Société Anonyme LES DOCKS LYONNAIS, réuni le 31 Août 2009 sous la présidence de Monsieur Miles d'ARCY IRVINE, a examiné l'activité de la société et arrêté **les résultats consolidés** du premier semestre 2009.

Chiffres clés – Normes IFRS

en milliers d'Euros	30.06.2009	30.06.2008	31.12.2008
Chiffre d'affaires hors taxes	31.665	29.311	62.385
Variation juste valeur immeubles de placement	-55.010	-5.439	-105.608
Résultat opérationnel	-28.056	19.739	-83.695
Coût de l'endettement financier net	-27.288	-22.076	-59.406
Résultat avant impôts	-53.415	-2.287	-143.607
Charge d'impôts	-114	-145	-250
RESULTAT NET CONSOLIDE	-53.529	-2.432	-144.191
Résultat par action (en euros)	-13,43	-0,62	-36,21

Activité

Le premier semestre 2009 s'inscrit dans un contexte de poursuite de la crise financière et économique.

Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 31 665 K€ contre 29 311 K€ au 1^{er} semestre 2008 soit une hausse de 8,03 %.

Depuis le début de l'exercice le Groupe n'a procédé à aucun nouvel investissement.

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 30 juin 2009 se maintient à un niveau très satisfaisant (supérieur à 94 %). Le Groupe a poursuivi ses activités de gestion et de valorisation de son patrimoine immobilier.

La livraison de la première tranche de 4 000 m² SHON de l'immeuble d'activité et de bureaux dénommé « CAP 9 » a été effectuée le 27 février 2009. Cette tranche est entièrement louée. Les travaux de la deuxième tranche de 3 700 m² SHON (livrable au premier trimestre 2010) ont débuté le 9 février 2009. Les locaux sont d'ores et déjà loués à hauteur de 70%.

La construction de l'immeuble «Tour Mozart» se poursuit conformément aux prévisions. Cet immeuble, acquis en VEFA en septembre 2007 et d'une superficie de 45 500 m² SHON, est situé dans le quartier Seine Ouest à Issy-les-Moulineaux et destiné à accueillir le siège de Bouygues Télécom en 2010. Les versements liés au financement de l'acquisition de cet immeuble ont été assurés par apport de l'actionnaire majoritaire pour un montant de 328,4 M€.

La variation de juste valeur des immeubles de placement, déterminée à la suite d'expertises réalisées par des experts indépendants et conformément à la norme IAS 40, est une perte de 55 010 K€ contre une perte de 5 439 K€ pour le premier semestre 2008 Elle résulte principalement de l'ajustement de

valeur des immeubles « 6-8 boulevard HAUSMANN » et « Tour MOZART » suite aux expertises réalisées.

Le résultat opérationnel est une perte de 28 056 K€ contre un bénéfice de 19 739 K€ au 30 juin 2008.

Evolution de la situation financière

Au 30 juin 2009, la dette bancaire nette s'élève à 683 120 K€ contre 704 090 K€ au 31 décembre 2008. A ces mêmes dates, les avances financières du groupe de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais, et de sa société mère SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, s'élèvent à 506 837 K€ contre 423 925 K€. Elles sont rémunérées au taux maximal déductible fiscalement des avances en compte courant pour 364 922 K€ et au taux fixe de 8% pour 141 915 K€.

Le Groupe suit avec attention les échéances contractuelles des covenants à respecter, en engageant, si nécessaire, des négociations visant à modifier les conventions de crédit, pour remédier aux éventuels cas de défaut.

Le Groupe ne présente pas de besoins de financements à court terme (durée restante moyenne pondérée des financements supérieure à 4 ans) et bénéficie d'une trésorerie positive, ses flux financiers s'amélioreront encore au cours de l'année 2009, en raison de sa stratégie de couverture d'emprunts qui exploite pleinement les niveaux actuels des taux d'intérêt.

Au 30 juin 2009, les capitaux propres consolidés ressortent à 122 136 K€, soit 30,64 € par action.

Révision du contrat d'Asset Management

Après négociation avec le gestionnaire et avis positif du Comité d'Investissement le Conseil a validé de nouvelles modalités d'application du contrat avec son gestionnaire d'actifs, la société Shaftesbury Asset Management (France) SA, et notamment précisé sa rémunération liée à la gestion des actifs. Le conseil a souhaité maintenir le niveau de qualité de gestion actuel qui pouvait être remis en cause par la diminution de la rémunération du gestionnaire. A compter du 1er juillet 2009, cette rémunération, constituée, d'une part, d'une somme dont le montant annuel correspond à 2% du revenu net d'exploitation de chaque actif sous gestion et, d'autre part, de 0,5% de la valeur d'actif net de la Société, ne pourra être inférieure à 1,0% ni être supérieure à 1,3% de la valeur moyenne d'actif net de la Société. En contrepartie, le gestionnaire a accepté de revoir la clause d'exclusivité qui était suspendue, en l'absence d'investissements depuis plus d'un an, et de l'amender par une clause de nature à prévenir et régler d'éventuels conflits d'intérêts.

Perspectives de l'exercice 2009

Sauf événement exceptionnel, le revenu des immeubles du Groupe consolidé au 31 décembre 2009 devrait être de l'ordre de 64 000 K€ contre 61 620 K€ pour l'année 2008.

Dans le contexte économique actuel, des pertes de valeur sont encore attendues sur le 2^{ème} semestre 2009.

Le Groupe a engagé des négociations avec des établissements de crédit pour financer le paiement du solde de l'acquisition de la Tour Mozart.

Le Conseil d'administration a également validé le projet de rénovation intérieure de l'immeuble Le Capitole ainsi que la réalisation de parkings supplémentaires. Cette opération sera pour moitié financée par le tirage d'une ligne de crédit d'ores et déjà autorisée.

Conformément aux objectifs et en fonction des opportunités du marché, le Groupe poursuit ses arbitrages quant à la valorisation de son patrimoine immobilier diversifié et reste attentif à toute opportunité d'investissement dans le cadre d'un développement maîtrisé.

MARCHÉ DE COTATION:

Cotation : EURONEXT PARIS
Compartiment : B
Secteur : 8670 Real Estate Investment Trust
Sous-secteur: 8671 Industrial & Office REITs
Code ISIN: FR0000060204
Mnémonique : DOLY

SOCIÉTÉ:

Raison sociale : Docks Lyonnais
Adresse : 2, rue de la Fraternelle 69009 Lyon France
Téléphone : +33 (0)4 72 53 65 65
Télécopie : +33 (0)4 72 53 65 53
Site internet : www.docks-lyonnais.com
Email : info@docks-lyonnais.com