

LES DOCKS LYONNAIS

RESULTATS ANNUELS CONSOLIDES 2010

Le Conseil d'Administration de la Société Anonyme LES DOCKS LYONNAIS, réuni le 16 mars 2011 sous la présidence de Monsieur Miles d'ARCY-IRVINE, a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2010, et a fixé la date de la prochaine assemblée générale mixte au 23 juin 2011. Les procédures d'audit sont en cours et le rapport d'audit relatif à la certification sera émis après vérification du rapport de gestion. L'exercice 2010 est marqué par :

- **La sortie définitive du régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (régime SIIC)**
- **La modification du contrat de gestion patrimoniale**
- **Un résultat net consolidé par action de -4,62 €**
- **Un patrimoine immobilier évalué à 1 526 millions d'euros hors droits**
- **Un actif net consolidé par action de 51,59 €**

Résultats Consolidés – Normes IFRS

en millions d'Euros (M€)	31.12.2010	31.12.2009
Chiffre d'affaires hors taxes	69,48	63,61
Variation juste valeur immeubles de placement	20,23	-86,15
Résultat opérationnel courant	75,36	-31,73
Autres produits et charges opérationnels	-27,94	129,00
Résultat opérationnel	47,42	97,26
Coût de l'endettement financier net	-54,18	-58,75
Résultat avant impôts	5,35	52,76
Charge d'impôt	-24,01	-1,03
RESULTAT NET CONSOLIDE	-18,40	51,75
Nombre d'actions	3 986 414	3 986 414
Résultat par action (en euros)	-4,62 €	12,98 €

Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 69,48 M€ contre 63,61 M€ en 2009 soit une progression de 9,23% résultant essentiellement de la mise en location de l'immeuble « TOUR MOZART ».

La juste valeur de tous les immeubles de placement a été déterminée à partir d'expertises immobilières réalisées par des experts indépendants, les Cabinets BNP PARIBAS REAL ESTATE et FCC EXPERTS, effectuées au cours du 4^{ème} trimestre 2010. Une variation positive, au cours de l'exercice, de la juste valeur de ces immeubles a été comptabilisée pour 20,23M€.

Les autres charges opérationnelles sont constituées, d'une part, du montant appelé en couverture des coûts de rupture anticipée du contrat de gestion d'actifs avec la société Shaftesbury Asset Management (France) SA pour 2,53 M€, d'autre part, du complément de prix de 24,20 M€ du par la société ALTISUD à SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl à la suite de la variation positive de valeur de même montant de l'actif TOUR MOZART au 31 décembre 2010 et les droits d'enregistrement afférents pour 1,21 M€.

Le résultat opérationnel est un bénéfice de 47,42 M€ contre un bénéfice de 97,26 M€ en 2009.

Le coût de l'endettement financier net diminue à 54,18 M€ contre 58,75 M€ en 2009. La trésorerie à la clôture de l'exercice s'élève à 111,08 M€ contre 77,37 M€ fin 2009.

Compte tenu d'une charge d'impôt de 24,01 M€, les comptes consolidés font apparaître une perte de 18,40 M€ contre un bénéfice de 51,75 M€ au 31 décembre 2009.

Activité

Le Groupe a poursuivi ses activités de gestion et de valorisation de son patrimoine immobilier.

La deuxième tranche de l'ensemble immobilier CAP 9, situé à Lyon ^{9ème}, a été livrée au cours du premier semestre de l'exercice 2010. Plus de 90% des surfaces de cet ensemble immobilier de plus de 7 000 m² sont commercialisées à ce jour.

Le Groupe a pris livraison le 12 juillet 2010 de l'immeuble « La Tour Mozart ». Cet immeuble de 23 étages, 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. Bâtiment, certifié HQE Bâtiments Tertiaires, ses performances environnementales se conjuguent avec un haut niveau de prestations. Rebaptisé « Tour SEQUANA » par son locataire, il accueille le siège de Bouygues Télécom, produisant un loyer annuel de 21,67 M€.

Le Groupe a poursuivi les travaux de restructuration engagés dans les immeubles CAPITOLE, 11,49 M€ de travaux ont été réalisés sur un budget de 16 M€, et CAP WEST, construction d'un auditorium et rénovation de l'accueil pour 2,24 M€.

Dans le cadre du projet « Up in Lyon », les travaux de maintenance, d'entretien et de remise en état des boutiques se sont poursuivis. La commercialisation a débuté au 4^{ème} trimestre 2010 et est marquée par la signature d'un bail avec la société SEPHORA.

Parallèlement, le Groupe Docks Lyonnais a cédé, au cours de l'exercice, pour 3,4 millions d'Euros d'actifs non stratégiques.

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 31 décembre 2010 se maintient à un niveau satisfaisant (92,50 %).

Evolution du patrimoine et de la situation financière

Le patrimoine immobilier du Groupe LES DOCKS LYONNAIS est évalué à 1 526 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2010 contre 1 492 M€ au 31 décembre 2009. Ce patrimoine est concentré sur les bureaux de Paris et Ile de France et, dans une moindre mesure, sur les commerces dans les principales rues commerçantes de Lyon.

Au 31 décembre 2010, la dette bancaire nette s'élève à 827,7 M€ contre 798,35 M€ au 31 décembre 2009. 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 436,48 M€ plus 12,1 M€ de complément de prix sur Mozart contre 403,22 M€. Elles sont rémunérées au taux maximal déductible fiscalement des avances en compte courant pour 277,21 M€ et au taux fixe de 8% pour 159,27 M€.

Au 31 décembre 2010, les capitaux propres consolidés ressortent à 205,63 M€, soit 51,59 euros par action.

Statut SIIC

La Société DOCKS LYONNAIS SA avait opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« régime SIIC ») et était exonérée d'impôt sur les sociétés au titre de la majeure partie de ses revenus et plus-values. Le bénéfice de ce régime fiscal était toutefois subordonné au respect d'un certain nombre de conditions et obligations, dont une condition tenant à la détention du capital. A compter du 1er janvier 2010, le capital, ou les droits de vote, de la Société ne devait pas être détenu, directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce. La société BOCA détenant plus de 60 % du capital et des droits de vote de la Société, le statut SIIC de la Société, après avoir été suspendu à compter du 1er janvier 2010, a cessé définitivement au 31 décembre 2010 avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice. Les filiales du groupe qui avaient opté pour le régime SIIC ont dû aussi sortir définitivement de ce régime. Seule la filiale SI PRIVAT, du fait de sa détention par la SPPICAV CORE INVEST 2008, reste dans un régime similaire au régime SIIC. L'impôt dû par le Groupe au titre de la sortie du régime SIIC se monte à 20,95 M€, exigible en avril 2011, il a été comptabilisé en totalité en 2010 en charge d'impôt. Les engagements souscrits auprès des établissements financiers prêteurs et relatifs au maintien dans le régime SIIC du Groupe ont été renégociés avant le 31 décembre 2010 et n'ont pas constitué de ce fait une clause de défaut.

Administration de la Société :

Le Conseil d'Administration a coopté M. Pierre Verkhovskoy en qualité d'Administrateur Indépendant, en remplacement de Monsieur Arnaud de Ménibus, démissionnaire.

Dividende :

Le Conseil d'Administration ne proposera pas à la prochaine assemblée générale la distribution d'un dividende au titre de l'année 2010.

Perspectives de l'exercice 2011

Conformément aux objectifs et en fonction des opportunités du marché, la Société poursuit ses arbitrages quant à la valorisation continue de son patrimoine immobilier diversifié.

MARCHÉ DE COTATION:

Cotation : EURONEXT PARIS
Compartiment : C
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