

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

11.03.2009

RÉSULTATS ANNUELS 2008 :

Des objectifs dépassés dans un environnement économique difficile :

Cession de 370 M€ d'actifs. Hausse de 26 % du Résultat Récurrent à périmètre constant.

Chiffres clés à périmètre comparable

- Résultat récurrent : +26%
- Valeur du patrimoine : -13%
- Loyers nets : +6%

Réalisations 2008

- Location de 61 000 m² de bureaux et 36 000 m² d'entrepôts générant 19,5 M€ de loyers annualisés
- Cession pour plus de 370 M€ d'actifs en ligne avec les dernières évaluations publiées et dépassant l'objectif fixé de 300 M€
- Dette nette réduite de 235 M€ et covenants bancaires respectés
- 212 M€ de nouveaux financements obtenus en 2008
- 168 M€ de trésorerie disponible au 31 décembre 2008 (avant distribution exceptionnelle proposée en mars 2009)

Le Conseil d'Administration de Compagnie la Lucette s'est réuni le 09 mars 2009 afin d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Chiffres clés

	2008	Variation annuelle	Variation à périmètre constant
Valeur du patrimoine	1 885 M€	↘ 21%	↘ 13%
Actif Net Réévalué de liquidation par action dilué	25,4 €	↘ 34%	
LTV	63,1%	↗ 7 pts	
Distribution par action	2,50 €	↗ 92%	

en M€	2008	2007	Variation annuelle	Variation à périmètre constant
Loyers nets – Bureaux	80,5	84,9	↘ 5%	↗ 3%
Loyers nets – Entrepôts	19,8	16,4	↗ 21%	↗ 21%
Loyers nets – Autres Actifs	2,7	5,3	↘ 49%	↗ 1%
Total Loyers nets	103,0	106,6	↘ 3%	↗ 6%
Ajustements de juste valeurs & résultats de cessions	-243,4	109,4		
Résultat Net part du groupe	-238,4	136,8		
Résultat Récurrent	32,7	31,2	↗ 5%	↗ 26%
Résultat Récurrent par action dilué (en €)	1,3	1,4	↘ 6%	↗ 14%

Forte activité en asset management

Au cours de l'année 2008, Compagnie la Lucette a intensifié son action d'asset management. L'activité locative a été très soutenue, notamment au second semestre.

Compagnie la Lucette a ainsi loué 61 000 m² de bureaux et 36 000 m² d'entrepôts, générant 19,5 M€ de loyers annualisés. Le taux d'occupation financière des immeubles en exploitation est porté de 95,6% à fin décembre 2007 à 98,6% ⁽¹⁾ au 31 décembre 2008.

Au cours de la même période, le loyer annualisé du Groupe, qui s'établit à 108 M€ ⁽¹⁾, a progressé de 12,5% à périmètre comparable et hors immeubles en cours de rénovation. La durée ferme résiduelle des baux dépasse 5,3 années en moyenne à cette date. Enfin, 87% des loyers à percevoir sont sécurisés jusqu'à fin 2011 et 43% jusqu'à fin 2014.

L'année 2008 a de plus été marquée par la cession de 6 actifs pour un montant total de plus de 370 M€ et générant plus de 80 M€ de trésorerie nette. Malgré un environnement financier devenu difficile, les succès locatifs 2007/2008 et la qualité du patrimoine de Compagnie la Lucette ont permis au Groupe de dépasser le programme de 300 M€ de cessions d'actifs qu'il s'était fixé pour l'année 2008.

Par ailleurs, le Groupe a poursuivi les opérations de revalorisation de ses immeubles. Environ 32 M€ de travaux de rénovation ont été réalisés au cours de l'année 2008.

Indicateurs financiers

Au 31 décembre 2008, la valeur du patrimoine détenu par Compagnie la Lucette s'élève à 1 885 M€ droits inclus contre 2 392 M€ droits inclus au 31 décembre 2007, soit -21%.

A périmètre constant, cette évolution ressort à -13%, dont +7% provenant des indexations et commercialisations, et -20% liés à la hausse des taux de capitalisation. Cette baisse de valorisations n'affecte pas les cash-flows opérationnels de Compagnie la Lucette compte tenu de la qualité du patrimoine du Groupe et des succès locatifs enregistrés sur l'année.

L'actif net réévalué de liquidation par action après dilution s'établit à 25,4€ au 31 décembre 2008 contre 38,4€ un an auparavant soit une diminution de 34%. L'actif net réévalué de reconstitution par action après dilution s'élève à 27,8€ par action, soit une diminution de 34% par rapport à sa valeur de 41,9€ au 31 décembre 2007.

Le résultat récurrent par action dilué s'établit au 31 décembre 2008 à 1,3€ contre 1,4€ au 31 décembre 2007, soit une progression annuelle de 14% à périmètre constant.

Structure Financière

Dans un contexte de marché difficile, Compagnie la Lucette a réussi à mettre en place au cours de l'année 2008, 3 nouveaux financements bancaires long terme pour un montant total de 212 M€.

Par ailleurs, 100% de l'endettement net est à taux fixe (4,7%) et le Groupe n'a pas de refinancement à mettre en place avant avril 2011. La durée moyenne résiduelle des emprunts bancaires est d'environ 3 ans au 31 décembre 2008.

Le ratio LTV (Loan to Value : dette nette / patrimoine réévalué hors droits), considéré comme le meilleur indicateur d'endettement du Groupe, ressort à 63,1% au 31 décembre 2008 contre 56,3% au 31 décembre 2007, en raison de la baisse de valeur de marché des actifs.

Au 31 décembre 2008, le ratio LTV bancaire du groupe Compagnie la Lucette s'établissait à 72,2% (covenant : 75%) et le ratio ICR à 1,67 (covenant : 1,2).

Parallèlement, le Groupe dispose d'une importante trésorerie à fin 2008 avec plus de 168 M€.

La mise en place de nouvelles couvertures sur un prêt syndiqué, du fait de la faillite de la banque Lehman Brothers le 15 septembre 2008, amènera Compagnie la Lucette à supporter un total de 6,7 M€ d'intérêts supplémentaires sur la durée résiduelle de ce prêt.

Distribution exceptionnelle de primes d'émission

Le Conseil d'administration de Compagnie la Lucette a décidé de proposer à l'Assemblée Générale des actionnaires qui se réunira le 16 mars prochain, une distribution exceptionnelle de prime d'émission d'un montant de 2,5€ par action.

La proposition de distribution, d'un montant total d'environ 65 M€, intervient dans une période où le groupe n'envisage pas de nouveaux investissements à court et moyen termes, et a l'intention de poursuivre sa stratégie d'arbitrage. Compagnie la Lucette utilisera à cette fin une fraction de sa trésorerie disponible.

A l'issue de cette distribution, le Groupe conservera une trésorerie supérieure à 90 M€.

Perspectives

Dans la continuité des succès locatifs 2008, Compagnie la Lucette entend poursuivre ses actions d'asset management, renégocier les baux stratégiques et agir ainsi sur ses cash flows à long terme.

A ce titre, le Groupe possède un important gisement de loyers additionnels :

- Le programme de rénovation de ses immeubles s'achèvera en 2009 avec les livraisons des immeubles Dieumegard à St Ouen (immeuble entièrement pré loué sur une durée ferme), Dulud et Charles de Gaulle à Neuilly.
- L'acquisition de projets en développement initiés en 2006 et 2007 a été finalisée en 2008. Ces projets d'immeubles de bureaux à Paris ou en région parisienne, totalisant une surface d'environ 59 000 m², permettront d'amplifier la croissance des revenus locatifs et du résultat récurrent à partir de 2010.

Après avoir dépassé les objectifs de son plan de cessions 2008, Compagnie la Lucette entend renouveler cette performance avec un programme de cessions de 200 M€ en 2009, profitant ainsi de la qualité de ses immeubles et des baux négociés ces derniers mois.

A propos de Compagnie la Lucette :

Compagnie la Lucette est une société foncière spécialisée dans l'immobilier commercial (bureaux et entrepôts) qui bénéficie du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC »). Compagnie la Lucette possède un patrimoine de très grande qualité, de près de 1,9 Mds€, principalement composé de bureaux au coeur des quartiers d'affaires d'Ile de France et d'entrepôts dans plusieurs zones industrielles en France.

Compagnie la Lucette est cotée sur le compartiment B du marché Eurolist d'Euronext Paris.

Code ISIN : FR0000066177 - Mnémonique : MILU - Reuters : MDLL.NT - BLOOMBERG : MIN FP

Contact relations analystes - investisseurs :

Emmanuel GEY
contact@lalucette.com
T. +33 1 42 25 86 86
www.compagnielalucette.com

Contact presse :

Emilie DHELENS
Emilie.Dhelens@eurorscg.fr
T. +33 1 58 47 95 62