

Les Docks Lyonnais

RESULTATS ANNUELS CONSOLIDES 2006

Un portefeuille d'actifs de première qualité

Lyon, le 23 Avril 2007.

Le Conseil d'Administration de la Société Anonyme LES DOCKS LYONNAIS, réuni le 23 Avril 2007 sous la présidence de Monsieur Philippe Camus, a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2006, et a fixé la date de la prochaine assemblée générale mixte au 20 juin 2007.

Une Politique d'investissement soutenue en 2006 par :

- L'adoption du régime SIIC et de la méthode de la juste valeur
- Un Patrimoine évalué à 654,8 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2006
- Un Actif Net Réévalué par action de 72,43 €
- Un Cash Flow Libre par action de 5,75 €

Résultats Consolidés – Normes IFRS :

En M€	31/12/2006	31/12/2005
Revenus des immeubles	17,5	3,3
Prestations de service	0,8	0,9
Total Chiffre d'affaires	18,3	4,2
Variation Juste Valeur Immeubles de Placement	22,6	
Résultat Opérationnel Courant	36,3	2,6
Résultat avant impôts	28,2	3,8
Résultat Net Consolidé	27,5	3,1
Résultat Net Consolidé par action (en €)	24,69 €	2,82 €

Les comptes au 31 décembre 2005 présentés à titre de comparatif ont été retraités afin de tenir compte de la fusion avec la SA IENAVAL et de la réévaluation consécutive à l'adoption du Régime des Société d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

Les loyers encaissés en 2006 s'élèvent à 17,5M€ à comparer avec les 3,3 M€ de loyer de 2005. Au 31 décembre 2006, la société a opté pour la méthode de la juste valeur pour la valorisation des immeubles de placement. Cette valeur s'élève à 654,8 M€. La variation de valeur des immeubles de placement s'élève à 22,6 M€ au 31 décembre 2006, conséquence de la progression des valeurs d'expertises de 3,5% depuis leur acquisition au cours de l'année 2006. Le cash-flow libre part du Groupe atteint 6,4 M€ au 31 décembre 2006, en nette augmentation par rapport au 31 décembre 2005 (2,1 M€).

Activité :

La Société a acquis en 2006 trois immeubles de bureaux et un ensemble de commerces pour un montant global de 551 M€ net vendeur et développant plus de 120.000 m2. Confirmant ainsi l'orientation de sa stratégie d'investissement. En effet ces actifs immobiliers, de grande qualité, diversifiés, offrent un niveau de rendement et un potentiel de création de valeur attractifs.

Ces acquisitions ont porté sur trois immeubles de bureaux, à Clichy, Nanterre et Antony pour un montant global de 453 M€, et d'un ensemble de commerces en pied d'immeuble à Lyon pour un montant de 98 M€.

- Cap West, à Clichy, ensemble immobilier d'une surface de 24.000 m2 de bureaux, a été acquis auprès de la société Wereldhave en Mai pour un montant de 107,3 millions d'euros net vendeur.
- Le Capitole à Nanterre, ensemble immobilier d'une surface de 65.000 m2 de bureaux, a été acquis auprès du fond MSREF IV international (Morgan Stanley) en Juin pour un montant valorisant l'immeuble à 268,8 millions d'euros net.
- Antony Park 1, à Antony, ensemble immobilier d'une surface de 19.000 m2 de bureaux, a été acquis en Août pour un montant d'environ 76,7 millions d'euros net vendeur.
- A Lyon, 18.900 m2 de commerces en pied d'immeuble ont été acquis en Décembre pour un montant de 97,6 millions d'euros net vendeur ; cet ensemble immobilier sera revalorisé dans le temps.

Ces acquisitions produisent un loyer annuels de l'ordre de 38 M€.

Parallèlement à sa politique d'acquisition, la société poursuit sa politique de rationalisation du portefeuille existant et a vendu pour 1,6 M€ d'actifs non stratégiques au cours de l'exercice 2006.

Patrimoine et Actif Net Réévalué :

Le patrimoine du groupe LES DOCKS LYONNAIS est évalué au 31 décembre 2006 à 654,8 M€ en valeur de marché hors droits. Ce patrimoine reste 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. L'endettement net de la Société représente 64 % de la valeur du patrimoine au 31 décembre 2006 (ce ratio n'inclus pas les avances d'associés non rémunérées, s'élevant à 207 millions d'euros). L'actif net réévalué s'élève à 80,74 M€.

Gestion de la société :

Dans le cadre du contrat de gestion d'actif avec SAM (France), le gestionnaire a bénéficié de la Clause d'intéressement pour un montant de 1,7 Millions d'Euros.

Cette créance sur la société est provisionnée dans les comptes 2006.

Il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires de permettre au gestionnaire de réinvestir ce montant en actions des Docks Lyonnais dans le cadre d'une augmentation de capital réservée.

Augmentation de Capital :

Le Conseil d'Administration présentera un projet d'augmentation du Capital afin de transformer les avances d'associés en capital.

Dividende :

Le Conseil d'Administration proposera à la prochaine Assemblée Générale de distribuer un dividende courant de 2,50 € par action.

Développement :

A noter que LES DOCKS LYONNAIS ont poursuivi leur politique de constitution d'un portefeuille d'actifs de première qualité dès le début 2007 avec deux nouvelles acquisitions :

- L'immeuble 6-8 Haussmann, à Paris 9^{ème}, d'une surface de 27.000 m2 de bureaux, a été acquis auprès de la société Vendôme Haussmann en Février 2007 pour un montant total d'environ 440 millions d'euros.
- La Tour Mozart à Issy-les-Moulineaux, futur siège de Bouygues Telecom, d'une surface de 45.500 m2 de bureaux, dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement pour une livraison en 2010. L'investissement représentant un montant de 484 millions d'euros .

Le chiffre d'affaires au 1^{er} Trimestre 2007 s'élève à 12,964 M€ Hors Taxes.

MARCHÉ DE COTATION:

<i>Cotation :</i>	<i>EUROLIST (Paris)</i>
<i>Secteur :</i>	<i>Compartiment C</i>
<i>Sous-secteur:</i>	<i>8086</i>
<i>Code ISIN:</i>	<i>862 – Real Estate Holding & Development</i>
<i>Mnémonique :</i>	<i>FR0000060204</i>
	<i>DOLY</i>

SOCIÉTÉ:

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