

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

01.08.2008

1er semestre 2008 : Forte activité en asset management, bonne tenue des résultats dans un environnement économique devenu plus difficile

- Plus de 2 milliards d'euros de patrimoine immobilier et un ANR de liquidation de 34 €/action
- Un résultat récurrent de 0,7 € par action en hausse de + 4,8% à données comparables
- Une trésorerie de 180 M€ au 30 juin 2008 et aucun refinancement à mettre en place avant 2011
- Trois quarts du programme annuel de cessions déjà réalisé à un prix équivalent à la valeur d'expertise au 31 décembre 2007
- + 2,8% de loyers nets consolidés à données comparables au 1^{er} semestre 2008
- Juillet 2008 : + 9 M€ (soit + 9%) de loyers annualisés après signature de nouveaux baux sur 2 actifs majeurs de bureaux

Chiffres clés

	30 juin 2008	31 décembre 2007
Valeur du patrimoine (droits inclus)	2 112 M€	2 392 M€
ANR de reconstitution par action, dilué	36,9 €	42,2 €
ANR de liquidation par action, dilué	34,0 €	38,7 €
LTV	58,3%	56,3%
Trésorerie	180 M€	110 M€

En M€	30 juin 2008	30 juin 2007
Loyers nets - Bureaux	40,9	43,0
Loyers nets - Entrepôts	9,9	8,1
Loyers nets - Autres Actifs	1,6	3,0
Total Loyers Nets	52,4	54,1
Résultat Opérationnel avant juste valeur	44,7	46,3
Résultat Opérationnel après juste valeur	-74,6	148,0
Résultat Net part du groupe	-105,1	115,3
Résultat récurrent	17,5	14,1

L'IMMOBILIER
EST UNE
IDÉE NEUVE

Patrimoine et projets de développements

Compagnie la Lucette a poursuivi sa politique de développements de projets sur des marchés établis bénéficiant des meilleures perspectives de croissance locative à moyen terme :

- le 18 mars 2008 un immeuble de bureaux en VEFA a été acquis pour 86 M€ HT. D'une surface de 12 200 m², il est situé Boulevard de Grenelle dans le XV^{ème} arrondissement de Paris. Sa livraison est prévue au quatrième trimestre 2009 ;
- une promesse de vente a été signée le 19 février 2008 pour acquérir en VEFA sept immeubles de bureaux situés à Lyon Gerland (69). Ce programme HQE sera réalisé en plusieurs phases et développera à terme une surface de 25 000 m² ;
- dans le cadre de ses relations privilégiées avec le groupe Casino, Compagnie la Lucette réalise un projet d'extension de 16.000 m² d'un de ses entrepôts situé à Limoges ;
- plus récemment, le 3 juillet 2008, un immeuble de bureaux en VEFA a été acquis pour 114 M€ HT. Situé dans la ZAC Seguin Rives de Seine à Boulogne Billancourt, il présente une surface de 14 900 m² et sa livraison est programmée pour fin 2010.

Au 30 juin 2008, la valeur expertisée du patrimoine détenu par Compagnie la Lucette s'élève à 2 112 M€ contre 2 392 M€ au 31 décembre 2007, en diminution de 5,8% à périmètre constant. La baisse de valeur du patrimoine au cours du 1^{er} semestre 2008 résulte principalement de :

- la cession de l'immeuble River Plaza pour un prix d'actif supérieur à 170 M€ ;
- une variation négative de juste valeur de 123 M€, dont 111 M€ sur le pôle bureaux. Malgré plusieurs succès locatifs, l'environnement financier difficile a pesé sur les valorisations des actifs de bureaux.

Les loyers nets consolidés du premier semestre 2008 à 52,4 M€ progressent de 2,8% à données comparables. Cette évolution s'explique notamment par les succès locatifs du second semestre 2007 tels qu'Atrium et Moreuil, qui ont un effet plein sur 2008, mais également par la signature au premier semestre 2008 de 21 baux d'une surface totale de 40 000 m², générant 5,3 M€ de loyers annualisés.

Le taux d'occupation financière du patrimoine ressort à 97,3% au 30 juin 2008, avec respectivement pour les bureaux et pour les entrepôts, 79% et 75% des loyers sécurisés jusqu'à fin 2011.

Indicateurs financiers

L'ANR de reconstitution s'établit à 36,9 €/action au 30 juin 2008 contre 42,2 €/action au 31 décembre 2007. Cette baisse est imputable à la diminution des valeurs d'actifs et à la distribution d'un dividende de 1,3 € par action le 21 mai 2008.

Le résultat récurrent s'élève à 17,5 M€ au 30 juin 2008 contre 14,1 M€ au premier semestre 2007. A données comparables, le résultat récurrent et le résultat récurrent par action progressent respectivement de 28,4% et 4,8% par rapport au premier semestre 2007.

Endettement net

La totalité de la dette nette du groupe Compagnie la Lucette est à taux fixe à un taux moyen de 4,6% sans aucun refinancement à mettre en place avant 2011. Le ratio LTV « dette nette / patrimoine réévalué hors droits » s'établit à 58,3% au 30 juin 2008 vs 56,3% au 31 Décembre 2007.

Le groupe détient 180 M€ de trésorerie au 30 juin 2008, en augmentation de 70 M€ par rapport au début de l'année. Cette trésorerie importante pourrait être utilisée pour diminuer l'endettement ou renforcer les distributions aux actionnaires.

Perspectives

La priorité est donnée à l'asset management. Le Groupe continue à améliorer la qualité de son patrimoine à travers plusieurs rénovations d'immeubles (4 en cours).

Le groupe poursuit également sa politique d'arbitrage d'actifs matures pour atteindre l'objectif qu'il s'était fixé de l'ordre de 300 M€ de cessions pour l'année 2008. Deux actifs sont actuellement sous promesse de vente : l'hôtel Latitude Seilh (proche de Toulouse) et l'actif de bureaux Renaissance à Antony.

Le Groupe a finalisé au début du second semestre la commercialisation de 2 actifs majeurs de bureaux, pour plus de 9 M€ de loyers annualisés :

- L'immeuble Bercy Reflet à Charenton (10 000 m²), ayant fait l'objet d'une rénovation complète, est désormais loué dans son intégralité à Docapost, filiale du groupe La Poste. Le bail, d'une durée ferme de 10 ans, génèrera un loyer annuel de 3,2 M€.
- La SNCF a signé un Bail en Etat Futur d'Achèvement (BEFA) d'une durée ferme de 9 ans et d'un loyer annuel de 6,2 M€ pour la location dans son ensemble de l'immeuble Urbia à Clichy (17 500 m²). Cet actif répondant aux critères HQE est actuellement en construction et sera livré au cours du second semestre 2009.

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 2,1 milliards d'euros, principalement composé de bureaux au cœur 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