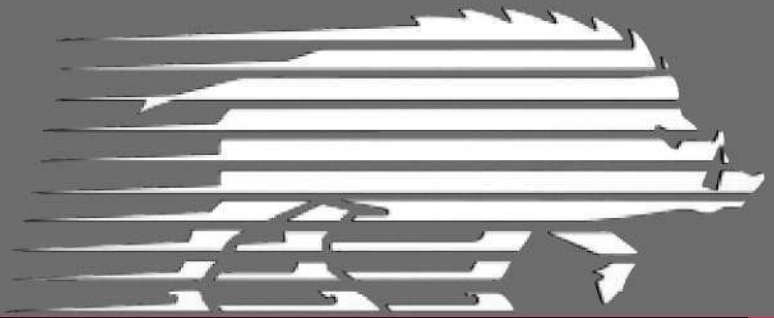


DOCKS LYONNAIS



RAPPORT FINANCIER ANNUEL

2010

SOMMAIRE :

Rapport de gestion du Conseil d'Administration	page 2
Rapport du Président	page 22
Comptes sociaux au 31 décembre 2010	page 31
Comptes consolidés au 31 décembre 2010.....	page 47
Rapports des Commissaires aux Comptes.....	page 81
Publicité sur les honoraires des contrôleurs légaux des comptes	page 89
Attestation de la personne assurant la responsabilité du rapport financier annuel ..	page 90
Organigramme au 31 décembre 2010.....	page 91

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

I - EVENEMENTS DE L'EXERCICE 2010

La reprise progressive du marché de l'investissement dans l'immobilier de bureaux, après deux années de baisse, a entraîné une hausse de la valeur d'expertise du patrimoine. La juste valeur des immeubles de placement a augmenté de 20 231 K€ reflétant une croissance de 1,42 % de la valeur du patrimoine, comparée à celle de la fin de l'année 2009.

L'exercice 2010 du Groupe LES DOCKS LYONNAIS, est essentiellement marqué par :

- la sortie du régime SIIC ;
- les actions de valorisation du patrimoine et investissements de l'exercice ;
- et une modification de l'organisation financière.

1.1. Sortie du régime SIIC

La Société DOCKS LYONNAIS SA qui avait opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (« régime SIIC »), 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 tenant à la détention du capital.

A compter du 1^{er} 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 détient plus de 60 % du capital et des droits de vote de la Société et, malgré la recherche active de solutions visant à préserver le statut SIIC, l'obligation tenant à la détention du capital de la Société n'était pas respectée au 31 décembre 2010.

Ainsi, le statut SIIC de la Société, après avoir été suspendu à compter du 1^{er} janvier 2010, a cessé définitivement au 31 décembre 2010 avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice et la Société se trouve ainsi à nouveau assujettie à l'Impôt sur les Sociétés.

Les filiales du Groupe qui avaient opté pour le régime SIIC sont également sorties définitivement de ce régime et se trouvent assujetties à l'Impôt sur les Sociétés.

Seule la SI PRIVAT, du fait de sa détention par la SPPICAV CORE INVEST 2008, reste soumise à un régime similaire au régime SIIC.

La conséquence fiscale de la sortie du régime SIIC pour le Groupe est une imposition à l'Impôt sur les Sociétés qui se monte à 20 180 K€, exigible en avril 2011.

Le Groupe dispose de la trésorerie pour le paiement de cet impôt.

Les engagements souscrits auprès des établissements financiers prêteurs liés au maintien du Groupe dans le régime SIIC ont été renégociés avant le 31 décembre 2010 excluant toute exigibilité anticipée.

1.2 Actions de valorisation du patrimoine et investissements de l'exercice

La Société et le Groupe ont poursuivi en 2010 les activités de gestion et les actions de valorisation du patrimoine immobilier.

Au 31 décembre 2010, le patrimoine du Groupe LES DOCKS LYONNAIS développe plus de 260 000 m² et le taux d'occupation des surfaces disponibles à la location est de 92,50 % contre 94 % en 2009.

La politique de valorisation du patrimoine de qualité de notre Groupe se traduit par une augmentation de valeur de 20 231 K€, ainsi qu'il résulte des expertises immobilières effectuées au cours du quatrième trimestre 2010 par les Experts indépendants BNP PARIBAS REAL ESTATE et FCC EXPERTS.

Le patrimoine du Groupe LES DOCKS LYONNAIS a été en effet évalué au 31 décembre 2010 à 1 526 M€ en valeur de marché hors droits. Ce patrimoine reste concentré sur les bureaux à PARIS et en ILE DE FRANCE et, dans une moindre mesure, sur les commerces dans les principales rues commerçantes du Centre Ville de LYON, ainsi que les immeubles de LYON 9^{ème}.

La deuxième tranche de l'ensemble immobilier CAP 9, situé à Lyon 9^{ème}, 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.

Dans le cadre du projet « Up in Lyon » (groupe d'immeubles COMMERCES GROLEE CARNOT en Centre Ville), 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, marquée par la signature d'un bail avec la société SEPHORA. Le budget d'indemnités d'évictions des locataires s'établit à 16 834 K€, dont le solde au 31 décembre 2010 s'élève à 7 067 K€.

En Région Parisienne, le Groupe a pris livraison le 12 juillet 2010 de l'immeuble « La Tour Mozart ».

Cet immeuble phare du projet Seine Ouest avec ses 23 étages, acquis en VEFA en septembre 2007 et d'une superficie de 45 500 m² SHON, est situé dans le quartier Seine Ouest sur Issy-les-Moulineaux.

Bâtiment, certifié HQE Bâtiments Tertiaires, permettant d'économiser 50 % d'énergie par rapport à des bureaux standards, il fait appel aux dernières innovations : panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, systèmes de régulation pour la luminosité et le chauffage, double vitrage dernière génération et récupération des eaux pluviales.

Ces performances environnementales se conjuguent avec un haut niveau de prestations.

Cet immeuble, rebaptisé « Tour SEQUANA » par son locataire, accueille le siège de Bouygues Télécom, et génère un loyer annuel de 21,67 Millions d'Euros.

En Région Parisienne, le Groupe a également poursuivi les travaux de restructuration engagés dans les immeubles :

- CAPITOLE situé à NANTERRE (92000) : 11 494 K€ de travaux ont été réalisés sur un budget de 16 000 K€ ;
- et CAP WEST situé à CLICHY, en bord de Seine, la construction d'un auditorium et la rénovation de l'accueil pour 2 239 K€.

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

Le coût de l'endettement financier brut est essentiellement relatif au financement des immeubles. Il était de 54 796 K€ à fin 2010 contre 59 725 K€ à fin 2009.

Le Groupe gère et entretient son patrimoine dans le respect des réglementations relatives à l'environnement, et aucune provision n'est comptabilisée pour risque environnemental.

Le risque industriel lié à l'environnement est globalement considéré comme faible, la Société ne gérant que peu d'immeubles situés sur d'anciens sites industriels n'ayant pas tous fait l'objet d'études de sols.

Des campagnes d'études de sols n'ont été menées que dans le cadre de projets de construction

déterminés. Conformément au Code de la Santé Publique, les mesures de recherche de l'amiante dans l'ensemble du patrimoine sont systématiquement réalisées. Lors des acquisitions réalisées, comme des prises de participations ou des opérations de constructions, les vendeurs et opérateurs ont fourni des informations satisfaisantes sur l'état des biens acquis et produits.

1.3 Organisation Financière

Dans le cadre de la réorganisation financière du Groupe, il a été constitué la société FILIADOCKS, SARL détenu à 100 % par DOCKS LYONNAIS, destinée à détenir des participations dans certaines Sociétés immobilières du Groupe.

Le 21 décembre 2010, dans un but de simplification de l'organigramme du Groupe DOCKS LYONNAIS, la SCI TOUR MOZART a transmis l'ensemble de son patrimoine dans le cadre d'une fusion sous la forme simplifiée à la Sarl ALTISUD avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010.

Le 29 décembre 2010, le capital de la SARL ALTISUD a été porté de 2 500 K€ à 142 000 K€ par souscription en numéraire des DOCKS LYONNAIS, associé unique, par compensation avec une créance de 139 500 K€.

1.4 Gestion de la société

Monsieur Miles d'ARCY-IRVINE, renouvelé dans ses fonctions de Président du Conseil d'Administration de la Société par délibération du Conseil d'Administration du 30 juin 2010, exerce également les fonctions de Directeur Général de la Société pour la durée de son mandat d'Administrateur.

Le Groupe DOCKS LYONNAIS emploie au 31 décembre 2010, 7 personnes dont 2 cadres.

La gestion des actifs immobiliers est assurée dans le cadre d'une convention de gestion d'actifs par SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA.

Par l'effet de la convention de gestion, la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA est venue à détenir 49 982 actions de la SA LES DOCKS LYONNAIS.

La convention de gestion de patrimoine a été modifiée en 2010 afin de favoriser la réalisation d'une opération destinée à tenter de pérenniser le statut SIIC de DOCKS LYONNAIS. Ainsi, la fin du contrat de gestion d'actifs a été ramenée du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2013, une indemnisation a été convenue avec SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA, et une rémunération additionnelle au titre des services de SHAFTESBURY dans le cadre de cessions d'actifs a été arrêtée.

En outre, SU EUROPEAN PROPERTIES SARL, Actionnaire majoritaire de la société BOCA Sarl, qui détient la majorité du capital de DOCKS LYONNAIS, a consenti le 20 mai 2010 à SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA une promesse d'achat portant sur les 49 982 actions DOCKS LYONNAIS détenues par SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA au prix de 1 850 000 Euros.

* * *

L'activité de DOCKS LYONNAIS s'exerce soit directement, soit au travers de filiales.

II - ACTIVITÉ DIRECTE DE LA SOCIÉTÉ

Le patrimoine immobilier détenu directement par LES DOCKS LYONNAIS est situé tant en Région Parisienne qu'en Région Lyonnaise.

En Région Parisienne, la Société détient directement l'immeuble de bureaux de huit niveaux dénommé ANTONY PARC, situé à ANTONY (Hauts-de-Seine) d'une superficie de 19 000 m² et qui présente un taux d'occupation au cours de l'année 2010 de 92 %.

En Région Lyonnaise, la Société détient directement le Centre d'Activités de CAP VAISE – 14, rue Gorge de Loup, les immeubles du 2, rue de la Fraternelle, devenus CAP 9 et divers actifs immobiliers dans le quartier VAISE – 9^{ème} arrondissement de LYON.

Le Centre Cap Vaise situé à LYON 9^{ème} est composé de bureaux et de locaux d'activités d'une superficie approximative de 23 300 m². Il a fait l'objet de rénovations et un permis de construire a été déposé en vue de la création de 3 900 m² de surface de bureaux et de locaux d'activités supplémentaires dans le « Bâtiment D ».

Dans le même quartier de LYON, et après démolition des bâtiments anciens, les nouveaux locaux édifiés à l'angle de la Rue de la Fraternelle et de la rue Gorge de Loup, dénommés CAP 9, qui représentent un total de plus de 7 000 m² sont loués à 95 %.

Les autres éléments d'actifs immobiliers de la Région Lyonnaise détenus directement par DOCKS LYONNAIS sont constitués par des actifs divers, non considérés comme stratégiques.

La majorité des actifs du Groupe est détenue par les Filiales de DOCKS LYONNAIS.

III - FILIALES ET PARTICIPATIONS

L'organigramme annexé au présent rapport fait apparaître la situation du Groupe au 31 décembre 2010.

Au cours de l'exercice il a été créé FILIADOCKS, Filiale destinée au regroupement de certaines participations préexistantes dans le Groupe.

Aucune nouvelle prise de participation n'a été réalisée au cours de l'exercice 2010, mais il a été procédé à une simplification de l'Organigramme par suite de la fusion des sociétés SCI TOUR MOZART et ALTISUD par absorption de la première par la seconde.

FILIADOCKS, Filiale à 100 % de DOCKS LYONNAIS, a procédé à la reprise de certains titres constituant précédemment la propriété d'ALTISUD, cette dernière devant être particulièrement dédiée à la détention de l'immeuble TOUR MOZART.

SARL ALTISUD

Cette SARL au capital porté de 2 500 K€ à 142 000 K€ par Décision Extraordinaire du 29 décembre 2010, a absorbé la SCI TOUR MOZART par Décisions Extraordinaires des 15 octobre et 21 décembre 2010.

L'augmentation de capital a été souscrite en totalité par LES DOCKS LYONNAIS après cession de créance consentie par SU EUROPEAN PROPERTIES SARL et concession par cette dernière à DOCKS LYONNAIS d'un prêt d'égal montant. ALTISUD est donc détenue à 100% par LES DOCKS LYONNAIS et a vocation à détenir l'immeuble dit « TOUR MOZART » suite à l'absorption qu'elle a faite de la SCI TOUR MOZART après avoir acquis la totalité des parts.

Conformément aux termes du contrat de cession de parts sociales TOUR MOZART intervenu le 22 décembre 2009, il a été convenu entre SU EUROPEAN PROPERTIES SARL, cédant, et la Sarl ALTISUD, cessionnaire, que le prix pourrait faire l'objet d'un ou plusieurs compléments en fonction de la valorisation de l'actif.

Au 31 décembre 2010, la Valeur de l'Actif est de 399 200 K€ soit une hausse de 24 200 K€ par rapport à la valeur de référence. Par application de la formule prévue au Contrat de Cession, le complément de prix exigible au 31 décembre 2010 et comptabilisé dans les comptes sociaux de DOCKS LYONNAIS s'élève à 50 % de cette variation de valeur, soit à 12 100 K€, auquel s'ajoutent des droits d'enregistrement pour 605 K€. l'incidence totale du complément de prix a été comptabilisée dans les comptes consolidés pour 23 035 K€, y compris frais d'enregistrement et actualisation du passif à échéance au plus tard au 31 décembre 2017.

ALTISUD ayant cédé à FILIADOCKS certaines de ses participations dans différentes Filiales du Groupe, elle ne détient plus, au 31 décembre 2010, que :

- 50,26 % de la SCI IMMOSCIZE PREMIERE ;
- 50 % de la SCI SCIFEC ;
- 21,58 % de la SCI BOURG VÉNISSIEUX ;
- Et 1 % de la SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR.

Le total de ses produits d'exploitation s'est établi à 10505 K€ pour 2010. Le résultat net de l'exercice est une perte de 728 K€, après 4 739 K€ de dotation aux amortissements, contre une perte de 238 K€ pour l'année 2009.

SARL FILIADOCKS

Cette SARL a été constituée le 1^{er} mars 2010 au capital de 5 000 Euros entièrement détenu par DOCKS LYONNAIS en vue de prendre certaines des participations détenues par ALTISUD et c'est ainsi qu'elle est devenue propriétaire de :

- 33,34 % de la SARL ALLTI ;
- 1,00 % de la SNC IFDL ;
- 0,18 % de la SPPICAV CORE INVEST 2008 ;
- 0,10 % de la SCI CAP WEST ;
- 0,10 % de la SCI COMMERCES GRÔLÉE CARNOT ;
- 0,10 % de la SCI CORE INVEST 3 ;
- 0,10 % de la SCI CORE INVEST 4 ;
- 0,10 % de la SCI CORE INVEST 5 ;
- 0,10 % de la SCI CORE INVEST 6 ;
- 0,10 % de la SCI CORE INVEST 7 ;
- 0,01 % de la SCI MS CAPITOLE ;
- 0,01 % de la SCI FONTENAY LES 2 GARES.

FILIADOCKS a été désignée en qualité de Membre du Conseil d'Administration de la SPPICAV CORE INVEST 2008.

Elle n'a enregistré aucun produit. Le résultat net de l'exercice est une perte de 56 K€.

SCI MS CAPITOLE

Cette SCI au capital de 6 751 000 Euros est détenue pour une part par la SARL FILIADOCKS et pour le solde par DOCKS LYONNAIS. Elle est propriétaire d'un ensemble immobilier de 65 000 m² à Nanterre (92).

Le total de ses produits d'exploitation s'est établi à 19 534 K€ pour 2010 contre 26 917 K€ pour l'année 2009. Le résultat net de l'exercice est une perte de 2 203 K€, après dotation aux amortissements de 5 451 K€, contre un bénéfice de 3 928 K€ après 5 425 K€ de dotation aux amortissements pour l'année 2009.

La Société s'est engagée à consacrer un budget de 16 000 K€ de travaux d'amélioration de l'immeuble. Au 31 décembre 2010, 11 454 K€ ont été constatés en immobilisations en cours correspondant essentiellement au paiement d'honoraires de professionnels et à l'avancée des travaux.

Une évaluation de l'immeuble, réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE et FCC EXPERTS au 31 décembre 2010 a valorisé l'actif à 277 Millions d'Euros hors droits. Il n'a donc pas été comptabilisé de dépréciation.

SCI CAP WEST

La SCI CAP WEST, entièrement détenue par DOCKS LYONNAIS à l'exception d'une part détenue par la SARL FILIADOCKS, est propriétaire d'un ensemble immobilier de 24 700 m² à CLICHY en bord de

Seine, qu'une évaluation réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE et FCC EXPERTS au 31 décembre 2010 a valorisé à 112,5 Millions d'Euros hors droits. Il n'a pas été comptabilisé de dépréciation.

Elle a réalisé un Chiffre d'Affaires de 7 995 K€ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 contre 6 695 K€ pour l'exercice précédent. Le résultat de l'exercice 2010 est une perte de 1 737 K€, contre une perte de 2 618 K€ en 2009.

Les travaux de création d'un auditorium ont été achevés et mis en service le 16 février 2010, alors que ceux du hall d'entrée ont été achevés le 4 août 2010.

La dotation globale aux comptes d'amortissements a été pour l'exercice 2010 de 2 799 K€.

Selon les termes du contrat de prêt finançant l'immeuble propriété de la Société, la perte du bénéfice du statut SIIC des DOCKS LYONNAIS, Associé Majoritaire de la SCI CAP WEST, constitue un cas de défaut qui entraîne une exigibilité immédiate de l'encours de l'emprunt. Par courrier du 27 décembre 2010, la banque DEUTSCHE PFANDBRIEKBANK a renoncé à ce droit moyennant des conditions qui ont été réalisées.

SCI COMMERCES GROLEE CARNOT

Cette SCI, détenue à 100 % par DOCKS LYONNAIS à l'exception d'une part détenue par FILIADOCKS, est propriétaire d'un ensemble de locaux commerciaux d'environ 18 900 m² de surface utile dans le quartier central de la Presqu'île à LYON et plus particulièrement dans les rues commerçantes Carnot et Grôlée.

L'exercice est marqué par la poursuite des départs des anciens locataires : 50 % des surfaces sont libérées. La commercialisation a débuté au 4^{ème} trimestre 2010, notamment par la signature d'un bail avec la société SEPHORA.

Une évaluation effectuée par ATISREAL EXPERTISE et FCC EXPERTS au 31 décembre 2010, a valorisé l'actif net à 119,2 Millions d'Euros hors droits.

L'exercice 2010 enregistre des produits d'exploitation pour un montant de 1 608 K€ dégageant une perte de 3 556 K€ contre des produits d'exploitation de 3 113 K€ et une perte de 2 540 K€ pour l'exercice précédent.

SCI FONTENAY LES 2 GARES

La SCI FONTENAY LES 2 GARES est détenue par DOCKS LYONNAIS à l'exception d'une part détenue par la SARL FILIADOCKS. Elle est propriétaire d'un immeuble de bureaux d'une surface utile d'environ 27 200 m² dénommé « CAP EST » à FONTENAY SOUS BOIS.

Elle a réalisé un Chiffre d'Affaires de 8 186 K€ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 contre 7 751 K€ pour l'exercice précédent. Le résultat net comptable de l'exercice est un bénéfice de 5 048 K€ contre un bénéfice de 563 K€ en 2009.

Une évaluation de l'immeuble a été réalisée ATISREAL EXPERTISE et FCC EXPERTS au 31 décembre 2010, laquelle a valorisé l'actif net à 127 Millions d'Euros hors droits. La dépréciation de l'immeuble a donc été reprise pour sa totalité de 10 195 K€.

SARL A.L.L.T.I.

Cette Société d'administration de biens et de Syndic de copropriété au capital de 110 000 €, contrôlée à 100 % par le Groupe via FILIADOCKS et DOCKS LYONNAIS, réalise la totalité de son activité en faveur du Groupe.

L'exercice 2010 enregistre des produits d'exploitation pour un montant de 738 K€ dégageant un bénéfice de 206 K€, contre des produits d'exploitation de 686 K€ et un bénéfice de 77 K€ pour l'exercice précédent.

L'évolution de l'activité de cette Société est dépendante de l'évolution des propriétés immobilières du Groupe. Son activité de quittancement et de gestion immobilière l'amène à collaborer étroitement avec SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA.

SCI S.C.I.F.E.C.

SCI au capital de 360 000 Euros détenue à parts égales par DOCKS LYONNAIS et par ALTISUD, SCIFEC gère un patrimoine immobilier, essentiellement composé de locaux commerciaux dans la région lyonnaise, qui sont en voie de cession, comme n'étant pas en adéquation avec la politique du Groupe.

Elle a réalisé un Chiffre d'Affaires de 196 K€ en 2010 contre 359 K€ en 2009 et, à la suite de cessions intervenues produisant un résultat exceptionnel de 1 523 K€, le bénéfice 2010 s'établit à 1 605 K€, contre 272 K€ pour l'exercice précédent.

SNC IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS - IFDL

Cette SNC au capital de 15 245 Euros détenue à 99 % par DOCKS LYONNAIS et 1 % par FILIADOCKS.

Elle n'a pas d'activité directe et détient, outre des locaux rue de la Fraternelle, 99,90 % du capital de la SARL HDIS (Résidence Hôtelière LES PALATINES), 99,00 % du capital de la SCI de Construction-Vente 12 RUE LOUIS LOUCHEUR et 32,11 % de la SCI IMMOSCIZE PREMIERE.

Elle a réalisé en 2010 une perte de 7 K€ contre une perte de 5 K€ en 2009.

SCI IMMOSCIZE PREMIERE

Cette SCI au capital de 1 989 612 Euros détenue par DOCKS LYONNAIS à 17,63 % et contrôlée à 100 % par le Groupe via ALTISUD et IFDL, gère son patrimoine immobilier en région lyonnaise.

Elle a enregistré en 2010 des produits d'exploitation pour un montant de 41 K€ et une perte de 10 K€ contre des produits d'exploitation de 39 K€ et un résultat nul pour l'exercice précédent.

SPPICAV CORE INVEST 2008

CORE INVEST 2008 est une SPPICAV-RFA (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable à Règles de Fonctionnement Allégées) avec effet de levier au capital de 137 182 000 Euros. Elle est détenue à 98,92 % par DOCKS LYONNAIS et contrôlée à 100 % par le Groupe.

Son actif principal est constitué des parts sociales de la SI PRIVAT, Société propriétaire d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux à Paris (9ème), 6-8, boulevard Haussmann, d'une surface hors œuvre nette de 20 298 m².

La Valeur Liquidative au 31 décembre 2010 est de 90,95 Euros par action contre 82,38 Euros au 31 décembre 2009.

La performance de la SPPICAV s'est élevée à + 10,40 % pour cet exercice.

La création de la poche de liquidités de cette SPPICAV devra intervenir le 16 décembre 2011 au plus tard, au terme du délai légal de trois ans à compter de la constitution.

Outre votre Société et FILIADOCKS, la SPPICAV CORE INVEST 2008 a pour Associés les SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 3, SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 4, SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 5, SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 6 et SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 7, qui sont toutes détenues par DOCKS LYONNAIS à l'exception d'une part détenue dans chacune d'entre elles par la SARL FILIADOCKS.

L'activité de ces Sociétés se limite à la détention de leur participation, soit 2 500 actions chacune, dans la SPPICAV CORE INVEST 2008.

Elles ont réalisé les bénéfices suivants résultant de la revalorisation de la valeur liquidative des actions :

- **SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 3** : un bénéfice de 9 K€ ;
- **SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 4** : un bénéfice de 9 K€ ;
- **SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 5** : un bénéfice de 9 K€ ;
- **SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 6** : un bénéfice de 9 K€ ;
- **SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 7** : un bénéfice de 9 K€.

IV - AUTRES SOCIETES CONSOLIDEES

SARL SOCIETE IMMOBILIERE PRIVAT

Cette SARL, au capital de 188 872 522 Euros divisé en 99 990 parts entièrement libérées et détenues en totalité par la SPPICAV CORE INVEST 2008, est une sous-filiale uniquement dédiée à l'exploitation de l'immeuble 6/8 Boulevard Haussmann à Paris, d'une superficie locative de 24 832 m² entièrement loué au cours de l'exercice 2010 à deux locataires.

L'un des locataires a donné congé pour le 1^{er} janvier 2011 et la vacance permet la réalisation de travaux de rénovation, ces locaux étant remis sur le marché.

Une expertise de l'immeuble effectuée au 23 novembre 2010 a valorisé l'actif à 347 Millions d'Euros hors droits.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 25 798 K€ en 2010, dont 22 847 K€ de produits liés aux locations de l'immeuble. Les produits des locations de l'immeuble en 2009 ont été de 22 754 K€, égaux aux produits d'exploitation.

Le résultat net comptable de l'exercice est un bénéfice de 11 965 K€ en 2010 contre une perte de 23 968 K€ en 2009.

SCI BOURG VÉNISSIEUX

Cette SCI au capital de 223 551 Euros est contrôlée à 100 % par le Groupe via ALTISUD (21,58 %) et SCIFEC (78,42 %).

Elle a vendu l'ensemble immobilier dont elle était propriétaire à Bourg-en-Bresse le 1^{er} décembre 2010. Elle est vouée à être dissoute.

Le total des produits d'exploitation de l'exercice s'est élevé à 128 K€ contre 153 K€ pour l'exercice précédent. Le résultat courant avant impôt est un bénéfice de 30 K€ contre 48 K€ pour l'exercice précédent, et compte tenu des produits exceptionnels liés à la vente de l'ensemble immobilier de BOURG EN BRESSE, le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 796 K€ Euros.

SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR

Cette SCI de construction vente au capital de 1 524 Euros est détenue à 100 % par le Groupe via IFDL (99 %) et ALTISUD (1 %).

Elle a édifié des biens immobiliers à Lyon 9^{ème}, angle rue Louis Loucheur et rue de la Fraternelle se composant de 57 appartements et 1 local commercial, et 20 logements ont été cédés au cours de l'exercice précédent.

Dans l'attente de leur cession, les 37 appartements restant sont donnés en location à la société HDIS,

autre Filiale du Groupe, qui les exploite en appartements meublés avec services.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2010 s'est élevé à 153 K€ correspondant uniquement aux loyers et charges facturés, contre 208 K€ correspondant aux loyers et charges facturés en 2009.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 131 K€ contre 263 K€ pour l'exercice précédent.

SARL HOTELS DEVELOPPEMENTS INVESTISSEMENTS SERVICES – H.D.I.S.

Cette SARL au capital de 10 000 Euros est détenue à concurrence d'une part par la société LES DOCKS LYONNAIS et à concurrence de 999 parts par la SNC IFDL.

Elle est propriétaire d'un immeuble de 41 logements, entièrement meublés et équipés, exploité en Résidence Hôtelière à l'enseigne "Les Palatines", rue de la Fraternelle à Lyon.

Elle exploite en outre en résidences meublées avec services l'ensemble de logements appartenant que la SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR lui a donné en location dans l'attente de leur vente.

Elle a enregistré au cours de l'exercice un total de produits d'exploitation de 835 K€ contre 797 K€ pour l'exercice précédent. Le résultat de l'exercice est une perte de 17 K€ contre une perte de 112 K€ pour l'année 2009.

La situation nette de la Société est négative du fait de son exploitation commerciale alors que l'évaluation des immeubles fait apparaître une valorisation à 3 720 K€.

V - COMPTES SOCIAUX

5.1. PRESENTATION

Le chiffre d'affaires des DOCKS LYONNAIS, constitué essentiellement du revenu des immeubles, a représenté un montant de 5 847 K€ pour 2010, contre 6 481 K€ pour 2009.

Le total des produits d'exploitation, intégrant les refacturations de charges et taxes en relation directe avec les activités immobilières, s'établit à 14 241 K€ contre 15 281 K€ pour 2009.

Les autres charges et charges externes s'établissent à 10 125 K€ en 2010, contre 8 745 K€ pour l'exercice précédent et comprennent, pour 6 595 K€ la rémunération des prestations de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA, gestionnaire des actifs des DOCKS LYONNAIS, contre 5 225 K€ en 2009.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 956 K€ contre 882 K€ pour l'exercice précédent.

Les dotations de l'exercice aux comptes d'amortissements sont de 3 311 K€ contre 3 059 K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation est une perte de 586 K€ contre un bénéfice de 2 249 K€ pour l'exercice précédent.

Les produits financiers représentent un total de 22 445 K€, dont 21 388 K€ de reprise de provisions, contre 90 500 K€, dont 88 776 K€ de reprise de provisions, pour l'exercice précédent.

Les intérêts et charges assimilées représentent un montant de 14 345 K€ contre 13 970 K€ en 2009.

Les dotations financières aux dépréciations sont de 58 K€ contre 24 772 K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat courant avant impôt est un bénéfice de 7 434 K€ contre un bénéfice de 54 007 K€ pour l'exercice précédent.

Votre Société est maintenant imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de 33,33 % pour l'ensemble de ses produits et la sortie du régime SIIC a entraîné une exit tax d'un montant de 20 049 K€.

Après un résultat exceptionnel négatif de 3 509 K€ et un impôt sur les sociétés de 20 049 K€, le résultat net est une perte de 16 124 K€ contre un bénéfice de 52 587 K€ pour l'exercice précédent.

Le tableau des résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices est annexé au présent rapport.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L 441-6-1 du Code de Commerce, les délais de paiement « fournisseurs » font l'objet d'une indication dans le tableau ci-dessous :

Tableau du solde des dettes fournisseurs au 31/12/2010 par dates d'échéance
(en milliers d'Euros)

	2009*	2010*
Moins de 30 jours	861	698
De 30 à 60 jours	0	0
Plus de 60 jours	0	0
Total	861	698

*Non compris les factures non parvenues pour 915 K€ en 2009 et 1 734 K€ en 2010 dont l'échéance n'est pas connue au 31 décembre.

5.2. APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX – AFFECTATION DU RÉSULTAT

Les comptes qui vous sont présentés traduisent les opérations décrites ci-avant. Ils se soldent par une perte nette de 16 124 K€.

Les réserves au 31 décembre 2010 s'élèvent à :

- La réserve distribuable à 4 749 K€;
- La réserve non distribuable à 33 K€.

CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Les comptes annuels ne comportent pas de charges non déductibles fiscalement, telles que visées à l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le Conseil d'Administration propose aux Actionnaires d'affecter la perte de l'exercice, qui s'élève à 16 124 K€ au compte « report à nouveau ».

DIVIDENDES

Notre Société n'est plus tenue, du fait de la perte de son statut SIIC, à la distribution de dividendes.

Le Conseil d'Administration ne propose pas de distribution d'un dividende au titre de l'année 2010

Au titre des trois précédents exercices, les dividendes distribués par action, ont été les suivants :

Exercice clos le	Nombre de titres	Dividende courant distribué	Dividende exceptionnel distribué	Impôt déjà payé au trésor (avoir fiscal)	TOTAL
31.12.2007	3 936 432	0,30	-	-	0,30
31.12.2008	3 986 414	0,30	-	-	0,30
31.12.2009	3 986 414	0,33	-	-	0,33

VI - COMPTES CONSOLIDES

6.1. Périmètre et Principes

Le périmètre de consolidation et les principes retenus sont ceux indiqués dans l'Annexe comptable aux comptes consolidés.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2010 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au 31 décembre 2010.

Les immeubles ont été réévalués en fonction d'expertises immobilières faites par des Experts indépendants au cours du quatrième trimestre 2010.

6.2. Chiffre d'Affaires et résultats

Le Chiffre d'Affaires hors taxes global consolidé pour 2010 s'établit à 69 481 K€ contre 63 609 K€ en 2009.

Les produits consolidés du Groupe DOCKS LYONNAIS sont constitués de loyers, prestations de services, produits financiers et revenus de participations et placements.

Les prestations de services comprennent essentiellement le Chiffre d'Affaires hors taxes réalisé par le pôle résidences hôtelières et résidences meublées avec services, et s'élèvent à 861 K€ contre 835 K€ en 2009.

Les revenus des immeubles se sont élevés à 68 620 K€ contre 62 774 K€ en 2009.

Au 31 décembre 2010 le taux d'occupation des surfaces disponibles à la location est de 92,50 %.

Les charges de personnel représentent 295 K€ contre 274 K€ pour l'exercice précédent.

Les charges externes représentent 12 351 K€ contre 9 943 K€ pour l'exercice précédent. L'augmentation résulte essentiellement des frais de restructuration ALTISUD / TOUR MOZART.

Les impôts et taxes s'établissent à 1 205 K€ contre 398 K€ pour l'exercice précédent. Ils font par contrat l'objet d'une refacturation totale ou partielle aux locataires. L'augmentation par rapport à l'exercice précédent s'explique par l'annulation de charges à payer de taxe professionnelle consécutives à un dégrèvement fiscal qui a représenté un produit de 591 K€ en 2009.

La dotation aux amortissements est de 1 K€ et la variation nette des provisions de 497 K€.

Selon les expertises immobilières réalisées au cours du 4^{ème} trimestre 2010, les immeubles de placement ont été ajustés de l'écart entre leur valeur au 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2009. Il en résulte un gain global de 20 231 K€.

Le résultat opérationnel courant s'établit à 75 360 K€ contre une perte de 31 736 K€ en 2009.

Les produits et charges exceptionnels représentent 27 942 K€, dont à titre de charge un complément de prix de 24 200 K€ dus par la société ALTISUD à SU EUROPEAN PROPERTIES SARL du fait de la variation positive de la valeur de même montant de l'actif TOUR MOZART au 31 décembre 2010 et des droits d'enregistrement afférents pour 1 210 K€.

Sur le montant appelé en couverture des coûts de résiliation anticipée du contrat de gestion d'actifs avec SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA, il a été acquitté une somme de 2 352 K€.

Le résultat opérationnel s'établit en conséquence à 47 418 K€, et compte tenu du coût de l'endettement financier brut de 54 796 K€, le résultat courant avant impôt s'établit à 5 346 K€, contre 52 759 K€ en 2009.

La charge d'impôt résultant de la sortie du régime SIIC s'établit à 24 007 K€ et, en conséquence, le

résultat net consolidé constitue une perte de 18 396 K€, représentant -4,62 € par action, contre un bénéfice de 51 747 K€ pour l'exercice 2009 représentant 12,98 € par action.

L'annexe aux comptes consolidés donne toutes indications sur les éléments d'ordre financier, et notamment l'exposition aux risques de financement et les ratios.

6.3 Éléments d'ordre financier – Exposition aux risques et financement

Tous les éléments concernant les dettes financières et l'exposition aux risques sont donnés dans l'annexe aux comptes consolidés, en ce compris les garanties conférées aux tiers, aux paragraphes 4.12, 6.2, et 8.2.

6.4. Approbation des comptes consolidés

Il vous est demandé d'approuver en Assemblée Générale Ordinaire les comptes qui font apparaître un résultat qui se solde par une perte nette consolidée de 18 396 K€.

VII - GOUVERNANCE DE L'ENTREPRISE – ADMINISTRATION - INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Le Conseil d'Administration s'est doté d'un règlement intérieur depuis le 26 septembre 2006, modifié à plusieurs reprises comme indiqué dans le rapport du Président, lequel organise, en support du Conseil d'Administration, deux Comités ad hoc :

- Le Comité d'Investissement, qui est informé et consulté avant tout investissement,
- Le Comité d'Audit, qui a pour fonction de s'assurer de la mise en œuvre dans l'établissement et la présentation des comptes et des principes généraux des référentiels comptables utilisés.

Les dispositions du Règlement Intérieur et les conditions de travaux du Conseil et des différents comités sont plus amplement développées dans le rapport du Président.

Des mouvements sont intervenus au cours de l'exercice dans la composition du Conseil d'Administration.

Conformément aux dispositions légales, nous vous informons des mandats exercés par les Membres de votre Conseil d'Administration à la date d'établissement de ce rapport. Nous vous précisons qu'aucun des Membres du Conseil d'Administration n'est rémunéré par la Société ou l'une de ses filiales hormis les jetons de présence, qui ne bénéficient qu'aux Administrateurs Indépendants, lesquels sont majoritaires au sein du Conseil. Nous vous précisons enfin le nombre d'actions de la Société détenues par chaque Administrateur.

M. Miles d'ARCY-IRVINE

- Président Directeur Général de la SA DOCKS LYONNAIS
- Président du Conseil d'Administration de la SPPICAV CORE INVEST 2008
- Administrateur de 2c2i, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT GROUP (Luxembourg) SA, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA
- Gérant et Associé de MDI HOLDINGS (Luxembourg) Sàrl
- Gérant de SHAFTESBURY (Luxembourg) HOLDINGS Sàrl, AMESBURY PROPERTY GROUP SARL, FILIADOCKS, ALLTI, PRIVAT, ALTISUD, HDIS, DAMILLO Ltd et DAMILLO HOLDINGS Ltd, WILSFORD INVESTMENTS Ltd et THE BRADFIELD FOUNDATION
- Représentant de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA au Conseil d'Administration de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 10

M. Alain JULIARD

- Administrateur Indépendant de la SA DOCKS LYONNAIS
- Président du Conseil de Surveillance de FONCIERE INEA
- Vice-Président du Conseil de Surveillance de MANUTAN INTERNATIONAL
- Gérant minoritaire de GEST

Rémunération globale brute : 30 000 € (jetons de présence perçus en 2010)

Nombre d'actions détenues : 10

Mme Camille GAILEY

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS
- Director UBS WEALTH MANAGEMENT
- Executive Director UBS GLOBAL ASSET MANAGEMENT

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 0

M. Roderick SLOAN

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS
- Administrateur de UBS (Luxembourg) REAL ESTATE FUNDS SELECTION SICAV

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 5

M. Jacques de PERETTI

- Administrateur Indépendant de la SA DOCKS LYONNAIS
- Administrateur de COMPAGNIE D'ETUDES D'INVESTISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
- Président de ORSO CONSEIL

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 5

M. Eric PINON

- Administrateur Indépendant de la SA DOCKS LYONNAIS

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 10

M. Pierre VERSKHOVSKOY

- Administrateur Indépendant de la SA DOCKS LYONNAIS
- Administrateur Indépendant de GASCOGNE
- Président de KYUSHU TOHOKU ENRICHMENT INVESTING SAS

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 0

L'allocation de 120 000 Euros de jetons de présence votée par l'Assemblée Générale est répartie entre les seuls Administrateurs indépendants. La répartition est donnée dans l'annexe des comptes sociaux au paragraphe 5.5.

Aucune rémunération ou avantage en nature n'a été versé durant l'exercice par l'une des filiales de la Société, ni par aucune des Sociétés contrôlées par elle, à aucun des mandataires sociaux.

CANDIDATS AUX FONCTIONS DE MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- 1) Un siège d'Administrateur Indépendant s'est trouvé vacant à compter du 16 décembre 2010. Le Conseil d'Administration dans sa délibération du 16 mars 2011 a procédé à la désignation à titre provisoire de Monsieur Pierre VERKHOVSKOY, Administrateur Indépendant, en remplacement de Monsieur Arnaud de MENIBUS, Administrateur Indépendant démissionnaire, dont le mandat arrive à expiration avec l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il est proposé la ratification de la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration et le renouvellement de ce mandat pour une durée de six années.

- 2) Dans sa délibération du 19 avril 2011, le Conseil d'Administration a pris acte de la démission de ses fonctions de Membre du Conseil d'Administration de Monsieur Jean-Luc SEIDENBERG et a procédé à la désignation à titre provisoire de Madame Camille GAILEY pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Jean-Luc SEIDENBERG, c'est-à-dire jusqu'à l'Assemblée Générale appelée en 2013 à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

JETONS DE PRESENCE

Le Conseil d'Administration vous propose de fixer le montant de l'allocation globale au titre des jetons de présence pour l'exercice 2011, à la somme annuelle de 150 000 Euros.

MISSIONS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

La mission des deux Commissaires aux Comptes Titulaires (COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT – CCA & CABINET REQUET MABRO COMMISSARIAT AUX COMPTES) ainsi que des deux Suppléants (DIAGNOSTIC REVISION CONSEIL – DRC & Madame Dominique LAURON) a été renouvelée lors de l'Assemblée Générale du 30 juin 2010 pour une nouvelle durée de six exercices.

Le CABINET REQUET MABRO COMMISSARIAT AUX COMPTES touché par le principe de la rotation, représenté jusqu'alors par Monsieur Pascal LEVIEUX, sera représenté par Monsieur Jacques BOURBON, à compter de l'exercice 2011.

VIII - CONVENTIONS

- 1) A l'effet de favoriser la réalisation d'une opération destinée à pérenniser son statut SIIC dans les meilleures conditions pour Docks Lyonnais et l'ensemble de ses actionnaires et de faire en sorte que ses stipulations ne constituent pas un obstacle à l'entrée d'un investisseur dans le capital de la Société, le Conseil d'Administration de la Société a approuvé des modifications au contrat de gestion patrimoniale que la Société a conclu avec SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA.

La société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA a donc consenti à réduire substantiellement la durée de son contrat qui expirera le 31 décembre 2013 au lieu du 1er janvier 2021, en l'absence de réalisation d'une opération permettant à la Société de pérenniser son statut SIIC avant le 31 décembre 2010.

En outre, la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA a accepté que la réalisation d'une telle opération avant le 31 décembre 2010 entraîne automatiquement la résiliation de son contrat. Enfin, la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA a accepté de supprimer la rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés sous gestion auxquelles elle avait droit jusqu'alors.

En contrepartie de ces modifications substantielles apportées au contrat, la Société s'est engagée à verser à la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA :

- en cas de résiliation du contrat, du fait de la survenance d'une telle opération, une indemnité d'un montant forfaitaire et définitif de 10 Millions d'Euros pour couvrir les pertes de revenus entraînés pour la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA du fait de cette résiliation.
- en l'absence de résiliation du contrat du fait de la non-survenance d'une telle opération, une rémunération additionnelle au titre des services que la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA rendrait à la Société dans le cadre de cessions d'actifs ou de sociétés détenant des actifs. Cette rémunération correspondrait à (i) 0,75 % de la valeur d'actif brut des immeubles cédés, en cas de cession desdits immeubles au travers de la cession des sociétés qui en sont propriétaires, ou (ii) 0,5 % de la valeur d'actif brut des immeubles cédés en cas de cession directe desdits immeubles.
- en outre, et dans la mesure où la Société est le seul client de la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA, la Société s'est engagée à rembourser, dans la limite d'un montant maximum de 6,1 Millions d'Euros et sur présentation des justificatifs appropriés,

les coûts supportés par la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA du fait de la réduction ou de la cessation de son activité en France.

- 2) En raison de la similitude des services fournis par ALLTI, les moyens d'exploitation intégrés à SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA qui avaient fait l'objet d'une convention régulièrement autorisée entre les deux Sociétés, ont été maintenus.
- 3) Par ailleurs, les conditions de la location de locaux entre DOCKS LYONNAIS et SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA portant sur des bureaux pris à bail à CAP VAISE, ont été modifiées afin de prévoir une résiliation à tout moment avec préavis de six mois.
- 4) DOCKS LYONNAIS a facturé à SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA une somme de 34 K€ en 2010 contre 35 K€ en 2009 au titre de refacturation de charges.
- 5) La SARL ALLTI a facturé à DOCKS LYONNAIS, au titre d'honoraires de gestion locative, 246 K€ et au titre d'honoraires de transactions 56 K€.
- 6) Les avances en compte-courant et prêts d'associés consentis à la société LES DOCKS LYONNAIS par l'Actionnaire majoritaire, BOCA Sàrl, et par la société SU EUROPEAN PROPERTIES, Actionnaire majoritaire de BOCA Sàrl, ont été maintenus.

Le montant des charges financières comptabilisées au cours de l'exercice est de 1 107 K€ au titre des avances de BOCA Sàrl et 11 944 K€ au titre des avances de SU EUROPEAN PROPERTIES.

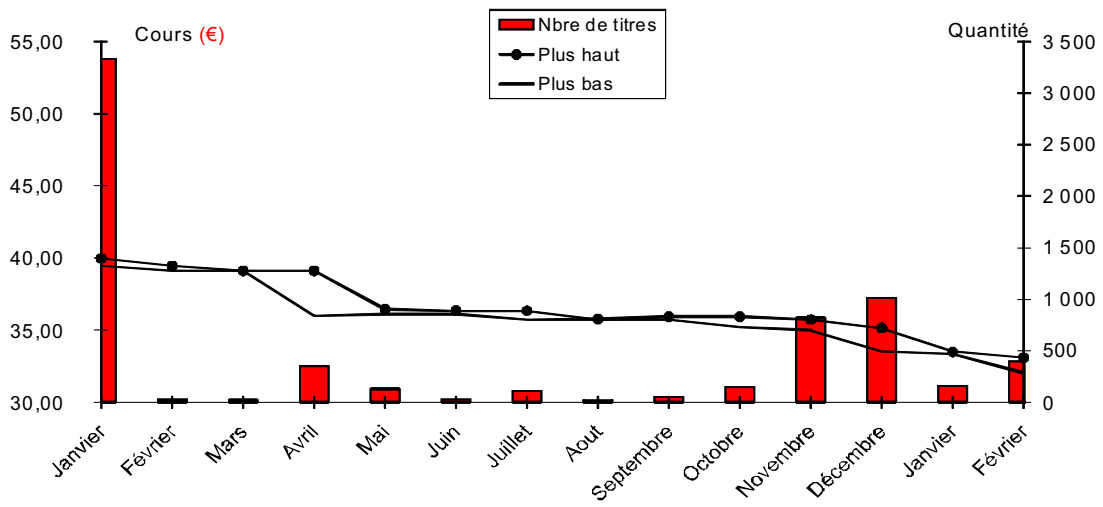
IX - CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Le capital social est de 55 809 796 Euros, divisé en 3 986 414 actions de 14 Euros de nominal.

Les actions des DOCKS LYONNAIS sont échangées sur le marché EURONEXT PARIS, Compartiment C, code ISIN : FR0000060204, Mnémonique : DOLY - Secteur 8670 / Real Estate Investment Trusts, sous-secteur : 8671 / Industrial & Office REITs

Le tableau ci-après montre l'évolution du cours.

*EVOLUTION DES COURS DE BOURSE DES ACTIONS DE LA SOCIETE
ET DES QUANTITES DE TITRES ECHANGES
de janvier 2010 à février 2011*



*EVOLUTION COMPAREE DU COURS AJUSTE DE L'ACTION
DOCKS LYONNAIS ET DE L'INDICE CAC 40*



■ ■ ■ DOCKS LYONNAIS
■ ■ ■ CAC 40

Aux termes des statuts, les actions inscrites au nominatif depuis 4 ans au moins, au nom d'un même Actionnaire, bénéficient d'un droit de vote double.

La Société est contrôlée directement par BOCA Sàrl, Société à Responsabilité Limitée immatriculée à Luxembourg (« BOCA ») qui détient 94,03 % du capital de la Société et 93,90 % des droits de vote.

BOCA est contrôlée de façon conjointe et indirecte par la société SHAFTESBURY INTERNATIONAL HOLDINGS S.A. (« SIH ») et le fonds UBS WEALTH MANAGEMENT - CONTINENTAL EUROPE PROPERTY FUND (« CEPF »), son capital étant cependant détenu indirectement à 99 % par CEPF et pour le solde par SIH.

Les salariés du Groupe, au 31 décembre 2010, détiennent individuellement 1 344 actions de DOCKS LYONNAIS représentant 0,03 % du capital.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de Commerce, nous vous indiquons que le personnel ne détient pas collectivement d'actions de la Société suivant les formes visées par ce texte.

Il a été satisfait aux dispositions de l'article L 225-129-6 du Code de Commerce relatives à la réunion triennale d'une Assemblée Générale Extraordinaire à l'effet de se prononcer sur un projet tendant à réaliser une augmentation de capital réservée collectivement aux Salariés.

Le Conseil d'Administration n'a pas utilisé au cours de l'exercice 2010 les autorisations et délégations accordées par l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 11 juin 2009 et il n'a pas utilisé non plus les délégations accordées par l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 30 juin 2010.

Le tableau des délégations en cours de validité est en annexe au présent rapport.

Il vous est demandé, en Assemblée Générale Ordinaire, de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société qui arrive à échéance au 30 décembre 2011.

Dans le cadre de l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'intervenir sur les actions de la Société et dans le cadre du contrat de liquidité AMAFI passé avec NATIXIS, votre Société a acheté sur le marché 1 522 de ses propres actions au cours moyen de 35,48 Euros et en a vendu 794 au cours moyen de 36,16 Euros.

Au 31 décembre 2010, la Société détient 7 707 de ses propres actions, représentant 0,18 % du capital social actuel, pour un montant de 372 K€.

Il vous est demandé de renouveler les pouvoirs du Conseil en la matière et éventuellement de lui donner pouvoir pour procéder à la réduction du capital social par annulation des titres acquis.

En Assemblée Générale Extraordinaire il vous est demandé de renouveler les délégations données au Conseil d'Administration lors de votre Assemblée du 11 juin 2009 pour une durée de 26 mois arrivant à expiration le 11 août 2011.

ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

En application des dispositions de l'article L225-100-3 du Code de commerce, ces éléments sont les suivants :

- La structure du capital telle que décrite dans le présent document et les clauses statutaires.
- Les accords conclus par la Société et susceptibles de prendre fin en cas de changement de contrôle.

L'article L233-14 al.1 du Code de commerce dispose que l'actionnaire qui n'aurait pas procédé régulièrement à la déclaration prévue aux I et II (franchissement de seuils légaux) de l'article L233-7 ou au VII (déclaration d'intention) de cet article est privé des droits de vote attachés aux actions excédant la fraction qui n'a pas été régulièrement déclarée pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

Tableau récapitulatif des autorisations financières votées par l'assemblée générale extraordinaire du 11 juin 2009 :

	Type d'autorisation	Date d'autorisation	Durée d'autorisation	Montant autorisé	Mise en œuvre de la délégation
1.	Emission – avec maintien du droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de titres de créance donnant accès au capital	11 juin 2009	26 mois	Montant nominal des augmentations de capital : 250.000.000 € Montant nominal des obligations et autres titres de créance donnant accès au capital : 750.000.000 €	Non utilisée
2.	Emission – avec suppression du droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de titres de créance donnant accès au capital	11 juin 2009	26 mois	Montant nominal des augmentations de capital : 250.000.000 € (s'imputant sur le plafond visé au 1) Montant nominal des obligations et autres titres de créance donnant accès au capital : 750.000.000 € (s'imputant sur le plafond visé au 1)	Non utilisée
3.	Possibilité d'augmentation des émissions d'actions au titre des précédentes délégations dans les conditions fixées à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce	11 juin 2009	26 mois	(s'imputant sur le plafond visé au 1)	Non utilisée
4.	Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	11 juin 2009	26 mois	200.000.000 € (s'imputant sur le plafond visé au 1)	Non utilisée

X – AUTRES RÉOLUTIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

RACHAT D' ACTIONS

Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de l'autorisation conférée par votre Assemblée, sauf pour les besoins du contrat de liquidité. Le contrat de liquidité AMAFI prévoit une sortie en numéraire

Il vous demande de bien vouloir l'autoriser à nouveau à opérer sur les actions de votre Société, dans les conditions de durée de 18 mois prévues par la Loi, cette autorisation mettant fin à la précédente, objet de la sixième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2010.

TRANSFERT DU SIÈGE SOCIAL

L'immeuble dépendant de l'ensemble CAP 9 dans lequel se trouvait notre Siège au 2 rue de la Fraternelle à LYON (69009) étant dorénavant, après reconstruction complète, destiné à la location dans son ensemble, le Conseil d'Administration a décidé de transférer le siège social au 14 rue Gorge de Loup – Cap Vaise – 69009 LYON, réintégrant le siège historique de la Société.

Il y a été également domicilié le Siège de nos Filiales.

Nous vous demanderons de ratifier cette décision en Assemblée Générale Ordinaire.

XI - RÉOLUTIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Modification des statuts suite au Transfert du Siège social

La forme ordinaire de l'Assemblée n'étant pas compétente pour modifier les statuts de la Société, nous vous proposons en conséquence de la décision qui sera prise en Assemblée Générale Ordinaire, et sous condition de l'adoption de la résolution correspondante, de modifier l'article 4 des statuts de la Société relatif au siège social.

Autorisations financières au Conseil d'Administration

- 1) Eu égard à la proposition de renouveler l'autorisation d'opérer sur les actions de la Société pour 18 mois qui arrive à échéance le 30 décembre 2011, il vous est demandé de renouveler la délégation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de décider la réduction du capital social par annulation des actions rachetées, et ce pour la même durée de 18 mois.
- 2) Les autres délégations conférées par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 juin 2009 n'ont pas été utilisées, conférées pour une durée de 26 mois elles arrivent à expiration le 11 août 2011.

Il vous est donc demandé de consentir à leur renouvellement, c'est-à-dire :

- Délégation de compétence au Conseil d'Administration pour l'augmentation du capital par l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des Actionnaires à concurrence de 250 Millions d'Euros ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration pour l'augmentation du capital par l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des Actionnaires à concurrence de 250 Millions d'Euros ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des Actionnaires ;

- Délégation de compétence au Conseil d'Administration a l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport à concurrence de 200 Millions d'Euros ;
- Autorisations à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des Salariés adhérant à un Plan d'Epargne d'Entreprise.

Mise à jour des statuts pour mise en conformité avec les nouveaux textes

Par ailleurs, et pour tenir compte des nouvelles dispositions de la Loi concernant les actions d'Administrateurs, les modifications de la Loi intervenues depuis la dernière mise à jour des statuts qui remonte au 29 mai 2008 et concernant notamment les actions que doivent détenir les Membres du Conseil d'Administration, les dispositions des Décrets des 23 juin et 23 décembre 2010 sur les droits des Actionnaires ainsi que l'Ordonnance du 9 décembre 2010 sur les droits des Actionnaires à l'Assemblée et leur représentation, et enfin la Loi du 21 janvier 2011, nous proposons de procéder à une remise à jour des statuts.

XII - EVENEMENTS POSTERIEURS - PERSPECTIVES D'AVENIR 2011 – CONCLUSION

SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA a levé la promesse d'achat des 49 982 actions de DOCKS LYONNAIS qui lui avait été consentie.

A la date de publication du présent rapport, BOCA détient 3.748.588 actions.

Depuis le début de l'exercice, le Groupe poursuit son activité de gestion et d'amélioration de son patrimoine immobilier.

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

Nous remercions tout le Personnel pour le travail accompli et pour son dévouement.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

> **RAPPORT DU PRESIDENT**

ARTICLE L 225-37 du Code de Commerce

Comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2010

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

En ma qualité de Président du Conseil d'Administration, désigné par délibération du Conseil d'Administration du 29 mai 2008 et renouvelé dans lesdites fonctions par délibération du 30 juin 2010, et en complément du rapport du Conseil d'Administration, je vous rends compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société pour l'exercice écoulé du 1^{er} janvier au 31 décembre 2010.

Les règles et les méthodes de travail sont, conformément à la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 9 janvier 2008 complétée par celle du 7 décembre 2010 pour les valeurs moyennes et petites (VAMP'S) se référant au Code de Gouvernement d'Entreprise MIDDLENEXT de décembre 2009, proportionnées à nos activités et à notre organisation.

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 du Code de Commerce, le présent rapport a été soumis à l'approbation du Conseil d'Administration.

Il tient compte des recommandations du Code de Gouvernement d'Entreprise AFEP/MEDEF de décembre 2008 et de celles du Code MIDDLENEXT de décembre 2009 et s'applique à mettre en œuvre le cadre de référence de la recommandation du 7 décembre 2010.

1. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

1.1. COMPOSITION - RÈGLES SPÉCIFIQUES DE FONCTIONNEMENT ET D'ORGANISATION DU CONSEIL

Composition du Conseil

Les statuts stipulent que le Conseil d'Administration comprend entre 3 et 18 Membres.

Depuis le 28 avril 2006, son effectif est de 7 Membres, dont 4 Administrateurs indépendants.

Les Membres actuels du Conseil sont :

	Mandat expirant en
Madame Camille GAILEY	2013
Monsieur Eric PINON	2012
Monsieur Jacques de PERETTI	2015
Monsieur Alain JULIARD	2013
Monsieur Roderick SLOAN	2013
Monsieur Pierre VERKHOVSKOY	2011
Et Monsieur Miles d'ARCY-IRVINE, Président et Directeur Général	2016

Les Administrateurs indépendants au sein du Conseil sont Messieurs Alain JULIARD, Eric PINON, Jacques de PERETTI et Pierre VERKHOVSKOY.

Ils sont considérés indépendants dans la mesure où ils n'entretiennent aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa Direction qui puisse compromettre l'exercice de leur liberté de jugement.

Il n'existe aucun Administrateur élu par les Salariés, en application de l'article L 225-27 du Code de Commerce, et les statuts ne prévoient pas la nomination de Censeurs siégeant aux côtés des Administrateurs.

Deux Membres du Conseil d'Administration ont été désignés par le Conseil après le 1^{er} janvier 2011 : Monsieur Pierre VERKHOVSKOY, Administrateur Indépendant, en remplacement de Monsieur Arnaud de MENIBUS, Administrateur Indépendant et Madame Camille GAILEY en remplacement de Monsieur Jean-Luc SEIDENBERG.

Ces nominations, faites à titre provisoire, sont soumises à la ratification de l'Assemblée Générale.

Règlement Intérieur du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration s'est doté d'un Règlement Intérieur depuis le 26 septembre 2006.

Ce Règlement Intérieur tend à instituer un cadre déontologique précisant notamment les devoirs des Administrateurs, les conflits d'intérêts potentiels, les modalités du cumul des mandats, les principes d'assiduité et de confidentialité.

Outre les principes contenus dans la charte de l'Administrateur, le Règlement Intérieur définit notamment les modalités de fonctionnement du Conseil et les règles d'attribution des jetons de présence alloués aux Administrateurs selon le critère de l'assiduité et en considération de la participation aux Comités créés par le Conseil (dans la limite du montant global des jetons de présence arrêté par l'Assemblée Générale des Actionnaires).

Ce Règlement Intérieur a été modifié à plusieurs reprises. Le Conseil d'Administration a adhéré en 2008 aux recommandations AFEP/MEDEF sur la rémunération des Mandataires des Sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un Marché Réglementé complétant le Code de Gouvernement d'Entreprise.

Le Règlement Intérieur est également conforme aux principes du Code de Gouvernement d'Entreprise MIDDLENEXT de décembre 2009.

La dernière mise à jour du Règlement Intérieur est intervenue en avril 2011 pour préciser la composition et les attributions des Comités.

Délais moyens de convocation du Conseil

Les statuts prévoient que les convocations aux réunions du Conseil sont faites par tous moyens, y compris verbalement, à l'initiative du Président du Conseil. Le délai de convocation tient compte de la nature et/ou de l'importance des questions figurant à l'ordre du jour. Le délai moyen de convocation du Conseil constaté en 2010 est de douze jours.

Représentation des Administrateurs

Les Administrateurs ont la possibilité de se faire représenter aux séances du Conseil par un autre Administrateur. Tel a été le cas à plusieurs reprises au cours de l'exercice 2010.

Présidence des séances du Conseil

Toutes les séances du Conseil tenues au cours de l'exercice 2010 ont été présidées par Monsieur Miles d'ARCY IRVINE, Président du Conseil d'Administration, dont trois par téléconférence.

Visioconférence et Téléconférence

Le Règlement Intérieur prévoit notamment que les Administrateurs participant aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication et télétransmission sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, sauf pour l'adoption des décisions suivantes : établissement des comptes sociaux annuels, du rapport de gestion, des comptes consolidés ainsi que du rapport sur la gestion du Groupe.

Lors des délibérations concernées, qui sont celles des 8 mars et du 31 août 2010, la condition de présence de la moitié au moins des Membres du Conseil d'Administration a été remplie et y assistaient les Commissaires aux Comptes.

La faculté de participation par téléconférence a été proposée pour toutes les autres séances du Conseil d'Administration, comme règle générale ; deux Membres du Conseil d'Administration au moins étant physiquement présents au même lieu.

Au cours de l'exercice 2010 il n'a pas été utilisé le procédé de visioconférence. Il a été par contre recouru à celui de téléconférence, dans le respect des dispositions statutaires et de celles du Règlement Intérieur pour cinq délibérations sur les dix séances tenues au cours de l'exercice 2010.

Évaluation du fonctionnement du Conseil

La composition du Conseil, dont l'effectif est demeuré identique jusqu'à la réunion du 16 décembre 2010, l'assiduité manifestée par ses Membres et les relations qu'ils entretiennent, n'ont pas rendue nécessaire la mise en place d'une procédure formelle d'évaluation du fonctionnement du Conseil, les Administrateurs discutant librement avec le Président de toutes propositions relatives à l'ordre du jour et la tenue des séances.

Rémunération - Jetons de présence

Les Membres du Conseil d'Administration ne perçoivent ni rémunération ni avantage en nature.

Il a été versé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 au titre des jetons de présence une somme de 120 000 Euros, identique à l'allocation globale votée pour l'exercice 2009.

Cette allocation globale a été répartie également entre les seuls quatre Administrateurs indépendants.

Autres personnes participant aux séances du Conseil d'Administration

Outre les Administrateurs et le Secrétaire du Conseil, les deux Commissaires aux Comptes ont été convoqués à toutes les délibérations du Conseil d'Administration.

Le Secrétaire du Conseil a assisté à toutes les réunions du Conseil.

Selon la nature des décisions à prendre, des spécialistes participent aux séances du Conseil d'Administration, et ainsi en est-il de représentants du gestionnaire d'actifs, SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA et de différents Conseils Fiscaux, de Patrimoine et en Rapprochement d'Entreprises

1.2 COMITÉS DU CONSEIL

Les Comités permanents destinés à faciliter le bon fonctionnement du Conseil et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions sont : un Comité d'Investissement et un Comité d'Audit.

En 2010, il a été constitué également un Comité ad hoc, dit « Comité de Suivi », ayant vocation à assister le Conseil d'Administration pour le conseiller sur la stratégie générale dans le cadre de la recherche de pérennisation du Régime SIIC.

Ce Comité ad hoc s'est trouvé dissout au 31 décembre 2010.

1.2.1. Le Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement a pour mission d'émettre son avis sur :

- tout investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire de filiales dès lors que la valeur de marché de l'actif concerné (ou en cas d'acquisition de participation du sous-jacent immobilier) excède 1 000 000 € (un million d'Euros) hors taxes ou droits par année calendaire, et ;
- toute cession d'actif dès lors que le prix net vendeur demandé pour l'actif à céder excède 1 000 000 € (un million d'Euros) hors taxes ou droits par année calendaire ;
- toute décision de paiement de toute rémunération fondée sur la valeur d'actif des actifs sous gestion patrimoniale (Asset Management), la variation de ladite valeur, ou celle du rendement desdits actifs ;
- toute décision d'agréer tout nouvel "homme clé" dédié à la gestion patrimoniale des actifs sous gestion patrimoniale et proposé à l'agrément de la Société par l'Asset Manager ;
- toute décision concernant la politique d'investissement de la Société et en particulier le Business Plan et les budgets dits de poursuite concernant chaque investissement qui devra avoir fait l'objet d'une feuille d'alerte et d'une synthèse préliminaire soumises au préalable au Comité d'Investissement;
- toute décision d'avoir - pour un investissement devant être soumis à avis du Comité d'Investissement - recours à un financement bancaire ;
- ainsi que toute autre décision que le Président du Conseil d'Administration soumet pour avis au Comité d'Investissement de son propre fait.

Le Comité d'Investissement émet un avis consultatif.

Il est composé de trois Membres Titulaires (personnes physiques ou morales) nommés pour une durée indéterminée. Chacun des Membres Titulaires peut déléguer un Suppléant.

Les trois Membres du Comité d'Investissement sont :

- un Membre désigné par UBS Wealth Management Continental European Property Fund, membre titulaire ;
- un Membre désigné à l'initiative de KOPETINO HOLDINGS LIMITED ;
- enfin, un troisième Membre désigné par les Administrateurs Indépendants du Conseil d'Administration de DOCKS LYONNAIS statuant à la majorité simple.

Le Comité d'Investissement est consulté à l'occasion de chaque opération importante à caractère immobilier, et il reçoit les informations nécessaires du Gestionnaire d'Actifs SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA, et notamment les mêmes renseignements que ceux destinés aux Administrateurs, ainsi que prévu dans le Règlement Intérieur.

Les Business Plans sont également validés par le Comité d'Investissement au moins une fois par an.

1.2.2. Le Comité d'Audit

Le Comité d'Audit institué par le Conseil en application du Règlement Intérieur est chargé :

- d'examiner les méthodes comptables de la Société et les modalités d'évaluation de ses actifs ;
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par le Président du Conseil d'Administration, avant leur présentation au Conseil ;
- d'examiner les conventions conclues entre la Société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la Société ;
- d'examiner les propositions de nomination des commissaires aux comptes de la Société ; et
- d'assurer le contrôle de la gestion, la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché.

Le Comité d'Audit est également consulté sur toute question du Conseil d'Administration sur la déontologie comptable.

Il s'entretient librement avec les Commissaires aux Comptes de la Société.

Le Comité d'Audit est composé de quatre Membres au plus.

Depuis le 21 mai 2010, les Membres du Comité d'Audit sont :

- Monsieur Eric PINON, Membre Indépendant du Conseil d'Administration en qualité de Président ;
- Monsieur Alain JULIARD, Membre Indépendant du Conseil d'Administration ;
- et Monsieur Jean-Luc SEIDENBERG, Membre du Conseil d'Administration.

La participation de la moitié au moins des Membres du Comité d'Audit est nécessaire à la validité des réunions. Ils ont tous été présents aux réunions.

Les Commissaires aux Comptes sont appelés à participer à la réunion des Comités d'Audit.

Le Comité d'Audit, lorsqu'il rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tous avis ou toutes suggestions qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent, selon lui, une décision du Conseil.

Au cours de l'exercice 2010, le Comité d'Audit s'est réuni le 4 mars à LYON pour s'assurer de la mise en œuvre, dans l'établissement et la présentation des comptes sociaux, des principes généraux du Plan Comptable, et plus particulièrement des dispositions résultant de la sortie de la Société du Régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées en fin 2010.

Les Commissaires aux Comptes étaient présents à cette réunion et le Comité a émis des recommandations sur la présentation des comptes en vue du Conseil d'Administration du 8 mars 2010.

Le Comité d'Audit s'est réuni également le 31 août 2010 à PARIS préalablement à la délibération du Conseil d'Administration ayant arrêté les comptes semestriels et a rendu compte de ses travaux au Conseil d'Administration qui a arrêté les comptes semestriels.

Enfin, le Comité d'Audit a été réuni le 30 novembre 2010 à PARIS, préalablement à la réunion du Conseil d'Administration du même jour.

1.3. Information des Administrateurs

Le Président du Conseil fournit aux Membres du Conseil d'Administration, dans un délai suffisant, l'information leur permettant d'exercer pleinement leur mission, les convocations étant accompagnées, le cas échéant, des informations nécessaires à la délibération du Conseil.

Avant toute réunion du Conseil, les Administrateurs reçoivent en temps utile et au moins, sauf

urgence, quarante-huit heures avant la réunion, un dossier sur les points de l'ordre du jour qui nécessitent une analyse particulière et une réflexion préalable.

Lors des délibérations du Conseil d'Administration, le Président rappelle que les informations communiquées, tant préalablement qu'à l'occasion de la séance, sont confidentielles. En séance, il est communiqué des informations orales et des informations écrites sur la situation de la société et en relation avec les décisions soumises à délibération.

A chaque séance du Conseil d'Administration, il est soumis le projet de procès-verbal de la séance précédente. Lorsque la rédaction de ce procès-verbal est mise au point et adoptée, il est procédé à sa signature lors de la séance suivante.

1.4. Fréquence des réunions du Conseil et taux moyen de présence des Administrateurs

En cours d'année, le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que cela est jugé nécessaire et au moins quatre fois par an.

Les séances du Conseil d'Administration donnent lieu à des consultations préalables entre le Président et les Conseils de la Société pour préparer l'ordre du jour des Conseils d'Administration et définir les priorités, et selon les nécessités, à une concertation avec le Gestionnaire d'Actifs, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, les Financiers et les Membres des Comités.

En 2010, le Conseil d'Administration s'est réuni à dix reprises, les :

- 8 mars 2010 : 7 Administrateurs présents ou représentés sur 7 composant le Conseil d'Administration
- 7 avril 2010 : 7 Administrateurs présents sur les 7 composant le Conseil d'Administration
- 21 mai 2010 : 5 Administrateurs présents ou représentés ou intervenant par téléconférence sur les 7 composant le Conseil d'Administration
- 1^{er} juin 2010 : 6 Administrateurs présents ou représentés sur 7 composant le Conseil d'Administration
- 25 juin 2010 : 6 Administrateurs présents ou intervenant par téléconférence sur les 7 composant le Conseil d'Administration
- 30 juin 2010 : 6 Administrateurs présents ou représentés ou intervenant par téléconférence sur les 7 composant le Conseil d'Administration
- 31 août 2010 : 5 Administrateurs présents ou intervenant par téléconférence sur les 7 composant le Conseil d'Administration
- 3 novembre 2010 : 6 Administrateurs présents ou intervenant par téléconférence sur les 7 composant le Conseil d'Administration
- 30 novembre 2010 : 7 Administrateurs présents et représentés ou intervenant par téléconférence sur les 7 composant le Conseil d'Administration
- et 16 décembre 2010 : 6 Administrateurs présents ou intervenant par téléconférence sur les 7 composant le Conseil d'Administration

Le taux d'assiduité s'est révélé, en 2010, être supérieur à 87 %.

1.5. Consultations écrites

Il n'a pas été non plus recouru à la procédure de consultation écrite des Membres du Conseil d'Administration en 2010.

1.6. Missions du Conseil

Le Conseil détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil a notamment :

- examiné les comptes annuels de la Société et les comptes consolidés de l'exercice 2009 ;
- autorisé les conventions réglementées ;
- examiné et arrêté les comptes semestriels de l'exercice 2010 ;
- constaté la démission des fonctions de certains des Membres du Conseil d'Administration et leur remplacement ;
- approuvé les opérations stratégiques, notamment de réorganisation de la structure ;
- modifié les dispositions du Règlement Intérieur ;
- décidé des conditions de restructuration de la dette financière de la SCI TOUR MOZART et leur mise en œuvre.

1.7. Code de Gouvernement d'Entreprise

Lors de sa délibération du 8 décembre 2008, le Conseil d'Administration a adhéré aux recommandations présentées par le MEDEF et l'AFEP le 6 octobre 2008 sur la rémunération des Mandataires Sociaux des Sociétés dont les titres sont soumis aux négociations sur un marché réglementé complétant le Code de Gouvernement d'Entreprise.

Le Conseil d'Administration se conforme également aux dispositions de la Recommandation AMF n° 10 du 7 décembre 2010 relative aux valeurs moyennes et petites se référant au Code de Gouvernement d'Entreprise MIDDLENEXT de décembre 2009.

Les points de vigilance sont respectés sans que cela fasse l'objet de réponses formelles à un questionnaire.

1.8. Opérations sur titres

Aucun Membre du Conseil d'Administration n'a procédé à l'acquisition, ou à la vente sur le marché, d'actions de la Société au cours de l'exercice 2010, qui doivent faire l'objet d'une déclaration au titre des articles 222-14 à 222-15-3 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'obligation de mise au nominatif des titres qu'ils détiennent par les Membres du Conseil d'Administration est observée.

1.9. Conventions de l'article L. 225-38 du Code de Commerce

Au cours de l'exercice, le Conseil a autorisé diverses conventions qui ont fait l'objet d'une déclaration aux Commissaires aux Comptes sur lesquelles ces derniers présentent leur rapport spécial.

1.10. Délégations en matière de cautions, avals et garanties - article L 225-35 du Code de Commerce

Au cours de l'exercice, le Conseil a donné autorisation à son Président et Directeur Général à l'effet d'émettre au nom de la Société des cautions, avals et garanties à des fins spécifiques pour les filiales et en vue de modifications de sûretés. Il n'a pas été donné d'autorisation générale annuelle.

1.11. Mode d'exercice de la Direction Générale de la Société et limitations des pouvoirs du Directeur Général

Le Conseil d'Administration a maintenu le cumul des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général.

Il n'a pas apporté, dans le cadre de l'objet social, de limite aux pouvoirs de Directeur Général de Monsieur Miles d'ARCY-IRVINE, Président du Conseil d'Administration de la Société, renouvelé à ces fonctions par délibération du Conseil d'Administration du 30 juin 2010, sauf en terme de plafond annuel.

2. CONTRÔLE INTERNE

Les moyens et procédures nécessaires et appropriés sont mis en œuvre pour prévenir et garantir la maîtrise raisonnable des risques de la Société et de ses Filiales, compte tenu de la nature de leurs activités, de leur taille et du mode d'organisation, et ce dans le respect de la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 9 janvier 2008 pour les valeurs moyennes et petites (VAMP'S) complétée par la recommandation du 8 février 2010 relative à la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées.

La Société se conforme aux dispositions MIDDLENEXT sur le contrôle interne. Elle n'a pas mis en place de procédure d'auto-évaluation annuelle du Conseil en raison du taux d'assiduité élevé des Membres du Conseil d'Administration qui participent aux réunions du Conseil d'Administration et de l'absence de rémunération directe ou indirecte des Membres du Conseil d'Administration en cette qualité.

A. ORGANISATION

Les projets de réalisation d'actifs font, dans un premier temps l'objet d'une étude préalable par le Gestionnaire d'Actifs SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA dans le cadre de la convention globale existant avec la Société.

Une pré-étude peut ensuite être effectuée sous le contrôle de l'un des Membres indépendants du Conseil d'Administration.

Elle porte sur l'opportunité des opérations et leur analyse d'ordre juridique, financier, technique et commercial, avec éventuellement l'assistance de Conseils extérieurs, autres que le Gestionnaire d'Actifs.

Le dossier en son intégralité est ensuite soumis au Comité d'Investissement, avant d'être présenté au Conseil d'Administration. Après approbation du Conseil d'Administration, le Comité suit le bon déroulement de l'opération.

En matière de conception, de construction et de rénovation, la sélection des prestataires et entreprises, avec l'appui de notre prestataire de services, se fait par analyse comparative de plusieurs offres documentées et en accord avec les budgets définis dans le business plan, validé par le Conseil d'Administration, après avis du Comité d'Investissement.

Les conditions d'assurance des actifs et leur valorisation sont vérifiées et éventuellement réactualisées, avec vérification de la conformité des installations pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou la sécurité des personnes, eu égard aux caractéristiques et aux conditions d'utilisation des actifs immobiliers.

La commercialisation en location des actifs est réalisée par des prestataires, et une coordination est effectuée par le Gestionnaire d'Actifs en considération des instructions données quant aux objectifs tant de rentabilité que de solvabilité des locataires. Les charges de fonctionnement des actifs sont suivies régulièrement.

En matière financière, la gestion des risques de taux de liquidité et de contreparties est réalisée par la Direction Générale. Les risques juridiques sont suivis par la Direction Générale.

Une veille juridique est assurée pour satisfaire au bon respect des réglementations applicables aux opérations de la Société.

A cet effet, la Société est assistée de Conseils extérieurs indépendants et spécialisés.

Les dossiers des contentieux éventuels sont confiés à des Conseils externes choisis en considération de leurs spécialisations reconnues.

La gestion des risques informatiques de la Société repose essentiellement sur la réalisation de sauvegardes quotidiennes des données informatiques, et le contrôle de la qualité technique des sauvegardes.

La fiabilité de la conservation des supports est elle-même contrôlée avec répartition sur plusieurs sites.

Les travaux d'ordre comptables pour toutes les sociétés du Groupe, et l'élaboration des comptes sociaux et consolidés, sont réalisés dans les locaux de notre Société.

B. AUTRES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ASSURÉES PAR LES ORGANES DE LA SOCIÉTÉ

- Réunions périodiques ;
- Contrôle et suivi des investissements et co-investissements ;
- Contrôle du risque financier ;
- Etat de trésorerie ;
- Contrôle des comptes de tiers ;
- Contrôle des dérogations ;
- Suivi des participations et de leur évaluation ;
- Analyse des opérations de désinvestissement ;
- Suivi et application des décisions des Assemblées Générales et des Organes délibérants ;
- Contrôles par le Comité d'Audit.

La comptabilité de la Société recouvrant notamment le traitement de l'information comptable et financière et le processus d'arrêté des comptes annuels, sociaux et consolidés, ainsi que le reporting mensuel (résultat et trésorerie), est suivie avec SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, avec sensibilisation sur les risques éventuels liés à l'activité de la Société.

La Direction Générale analyse et valide tous les mois les éléments fournis (résultat, trésorerie), les estimations immobilières effectuées par des experts indépendants et les situations semestrielles et annuelles présentées.

Le Comité d'Audit est consulté sur tous les domaines de sa compétence, notamment les options et les principales évaluations comptables.

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Miles d'ARCY-IRVINE



EXERCICE 2010

COMPTES SOCIAUX



> BILAN AU 31 DECEMBRE 2010 *(en milliers d'euros)*

ACTIF		31.12.2010			31.12.2009
		Brut	Amortiss. ou dépréciation	Net	Net
Immobilisations Incorporelles	§ 3.1	14 387	7	14 380	14 380
Terrains		51 415		51 415	51 889
Constructions		80 813	12 964	67 849	65 352
Autres immobilisations corporelles		35	35	0	0
Immobilisations en cours		375	0	375	3 315
Immobilisations corporelles	§ 3.2	132 638	12 999	119 639	120 556
Autres participations		372 807	24 745	348 062	187 280
Créances rattachées à des participations		128 341	0	128 341	134 523
Autres titres immobilisés		2	0	2	2
Prêts		194	0	194	203
Autres immobilisations financières		2 434	134	2 300	2 280
Immobilisations financières ⁽¹⁾	§ 3.3	503 778	24 879	478 899	324 288
ACTIF IMMOBILISE		650 803	37 885	612 918	459 224
Créances					
Clients et comptes rattachés	§ 3.4	1 253	116	1 137	1 266
Autres créances	§ 3.4	782	0	782	699
Divers					
Valeurs mobilières de placement	§ 3.5	12 848	57	12 791	6 717
Disponibilités		152	0	152	369
ACTIF CIRCULANT		15 035	173	14 862	9 051
Charges constatées d'avance	§ 3.6.1	762	0	762	987
Charges à répartir	§ 3.6.2	343	0	343	450
COMPTES DE REGULARISATION		1 105	0	1 105	1 437
TOTAL GENERAL		666 943	38 058	628 885	469 712

(1) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes

128 351

134 532

>> BILAN AU 31 DECEMBRE 2010 *(en milliers d'euros)*

PASSIF (avant répartition)		31.12.2010	31.12.2009
Capital social		55 810	55 810
Primes d'émission, de fusion, d'apport		183 699	183 699
Réserves de réévaluation		31 095	31 380
Réserve légale		639	639
Autres réserves		4 782	5 810
Report à nouveau		(59 507)	(112 094)
Résultat de l'exercice		(16 124)	52 587
Subventions d'investissement		0	0
Provisions réglementées		1 732	1 170
CAPITAUX PROPRES	§ 3.7	202 126	219 001
Provisions pour risques		0	0
Provisions pour charges		280	0
PROVISIONS	§ 3.8	280	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	§ 3.10.1	68 762	66 773
Emprunts et dettes financières diverses	§ 3.10.2	332 959	179 010
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	§ 3.11	2 433	1 776
Dettes fiscales et sociales	§ 3.12	20 275	295
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	§ 3.13	233	946
Autres dettes	§ 3.14	1 494	1 311
DETTES⁽²⁾		426 156	250 111
Produits constatés d'avance	§ 3.15	323	600
COMPTES DE REGULARISATION		323	600
TOTAL GENERAL		628 885	469 712

(1) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques

0

0

(2) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

28 379

7 222

> COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2010

(en milliers d'euros)

		2010	2009
Chiffre d'affaires hors taxes	§ 4.1	5 847	6 481
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	§ 4.2	274	2 263
Autres produits	§ 4.3	8 120	6 537
Produits d'exploitation		14 241	15 281
Autres achats et charges externes	§ 4.4	10 125	8 745
Impôts et taxes	§ 4.5	956	882
Dotations aux amortissements	§ 4.6	3 311	3 059
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	§ 4.6	16	215
Dotation aux Provisions		280	0
Autres charges		139	131
Charges d'exploitation		14 827	13 032
Résultat d'exploitation		(586)	2 249
Produits financiers de participations		950	1 220
Produits des autres valeurs mobilières		67	115
Reprises sur dépréciations		21 388	88 776
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		40	389
Produits financiers	§ 4.7	22 445	90 500
Dotations financières aux dépréciations		58	24 772
Intérêts et charges assimilées		14 345	13 970
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement		22	0
Charges financières	§ 4.8	14 425	38 742
Résultat financier		8 020	51 758
RESULTAT COURANT AVANT I.S.		7 434	54 007
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital		891	572
Reprises sur provisions et dépréciations		0	0
Produits exceptionnels		891	572
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		2 532	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		1 306	918
Dotations exceptionnelles dépréciations et provisions		562	562
Charges exceptionnelles		4 400	1 480
Résultat exceptionnel	§ 4.9	(3 509)	(908)
Impôt sur les bénéfices	§ 4.10	20 049	512
BENEFICE NET		(16 124)	52 587

> ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX 2010

Annexe au bilan avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2010, dont le total est de 628 884 671 euros, et au compte de résultat de l'exercice, dont le total des produits est de 37 577 152 euros, et dégageant une perte de 16 124 201 euros.

L'exercice a une durée de douze mois, identique à celle de l'exercice précédent, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2010.

Les notes et tableaux qui figurent dans cette annexe font partie intégrante des comptes annuels.

1 - EVENEMENTS DE L'EXERCICE

1.1 Sortie du régime 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 1^{er} 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 détient plus de 60 % du capital et des droits de vote de la Société. Malgré la recherche active de solutions visant à préserver le statut SIIC, l'obligation tenant à la détention du capital de la Société n'était pas respectée au 31 décembre 2010.

Le statut SIIC de la Société, après avoir été suspendu à compter du 1^{er} janvier 2010, a cessé définitivement au 31 décembre 2010 avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice.

La sortie du régime SIIC a des conséquences fiscales qui sont les suivantes :

- Imposition au taux de droit commun des plus values taxées lors de l'option initiale au régime avec déduction de l'exit tax acquittée
- taxation au taux de 25 % des plus-values latentes sur actifs exonérés acquises pendant le régime, diminuées d'1/10 par année passée dans le régime.
- imposition supplémentaire correspondant à l'impôt qui aurait été payé si la SIIC était revenue dans le régime d'exonération (19 % sur plus-value de la période de suspension),
- taxation des résultats antérieurement exonérés et non distribués,

L'impôt dû par la Société au titre de la sortie du régime SIIC se monte à 20 049 K€, exigible en avril 2011.

Dorénavant, les résultats de la Société sont imposés à l'impôt société au taux de 33,33% depuis le 1^{er} janvier 2010.

La société a reporté en avant les déficits subis au cours de la période SIIC en motivant cette décision par une mention expresse dans sa déclaration de résultats de l'exercice 2010.

1.2 Investissements de l'exercice

• Les investissements se sont élevés à 3 362 K€.

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

Le montant utilisé au 31 décembre 2010 de l'emprunt mis en place avec le groupe CIC-Lyonnaise de Banque est de 11,533 M€.

1.3 Organisation financière

• La société FILIADOCKS, Sarl au capital de 5 000 euros détenu à 100% par la Société DOCKS LYONNAIS, a été constituée en mars 2010. Elle est destinée à détenir des participations dans différentes sociétés immobilières du Groupe.

• En date du 21 décembre 2010 et dans un but de simplification de l'organigramme du Groupe DOCKS LYONNAIS, la Sci TOUR MOZART a transmis à titre de fusion sous la forme simplifiée à la Sarl ALTISUD avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010 l'ensemble de son patrimoine.

• Le 21 décembre 2010, une partie de la créance détenue par SU EUROPEAN PROPERTIES SARL, société mère de l'actionnaire majoritaire de DOCKS LYONNAIS, sur la Sci Tour Mozart et transmise à la Sarl ALTISUD du fait de la fusion précédemment décrite, a été cédée à la SA DOCKS LYONNAIS pour un prix 139 500 K€ (sa valeur nominale) pour permettre à cette dernière de participer à l'augmentation de capital d'ALTISUD. Cette cession de créance a été financée par un prêt d'associé de même montant accordé par SU EUROPEAN PROPERTIES SARL à échéance 31 janvier 2012 et portant intérêt au taux de l'article 39-1-3° du CGI.

En date du 29 décembre 2010, le capital social de la Sarl ALTISUD a été porté de 2 500 K€ à 142 000 K€ par souscription de la SA DOCKS LYONNAIS, associé unique, effectuée au moyen de la compensation avec la créance de 139 500 K€ détenue par celle-ci.

1.4 Activité

• La reprise progressive du marché de l'investissement de l'immobilier de bureau, après deux années de baisse, a entraîné une hausse de la valeur d'expertise

du patrimoine immobilier, se traduisant principalement dans les comptes de la SA DOCKS LYONNAIS par une reprise de provision pour dépréciation des immeubles de 151 K€ ainsi que par une reprise nette de provision pour dépréciation des titres de participation de ses filiales immobilières de 21 278 K€.

1.5 Relation avec le gestionnaire d'actifs

● Afin de faciliter une opération qui aurait permis à la Société de revenir dans le régime SIIC, la société Shaftesbury Asset Management (France) SA, gestionnaire des actifs, a d'une part consenti à la réduction de la durée du contrat la liant à la Société en acceptant :

- La résiliation anticipée de son contrat au 31 décembre 2010 en cas de retour dans le régime SIIC à cette date.
- En l'absence de réalisation d'une opération permettant à la Société de pérenniser son statut SIIC avant le 31 décembre 2010, la réduction substantielle de la durée de son contrat pour la porter du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2013.

et d'autre part, accepté la suppression de sa rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés sous gestion à laquelle elle avait droit jusqu'alors.

En échange de ces modifications substantielles, la Société s'est engagée à verser à Shaftesbury Asset Management (France) SA :

-une rémunération additionnelle au titre des services que la société Shaftesbury Asset Management (France) SA rendrait à la Société dans le cadre de cessions d'actifs ou de sociétés détenant des actifs. Cette rémunération correspondrait à (i) 0,75% de la valeur d'actif brut des immeubles cédés, en cas de cession desdits immeubles au travers de la cession des sociétés qui en sont propriétaires, ou 0,5% de la valeur d'actif brut des immeuble cédés en cas de cession directe desdits immeubles,

-une indemnité d'un montant maximum de 6,1 millions d'euros compensant les coûts induits par la réduction de la durée ferme du contrat. Sur ce montant, 2 532 K€ ont été appelés en 2010 sur des coûts déjà supportés.

2- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les règles et les méthodes comptables respectent le Code de Commerce et notamment le principe de la continuité de l'exploitation.

La société procède à des évaluations de son patrimoine immobilier à partir d'expertises immobilières indépendantes. Lorsque des pertes de valeur sont constatées, des provisions pour dépréciation sont constituées (cf § 3.2).

La société a opté pour l'incorporation des frais d'acquisitions au coût d'entrée des titres de participations. Pour bénéficier de la déductibilité fiscale, elle a constaté un amortissement dérogatoire calculé sur 5 ans prorata temporis et comptabilisé en Provisions Réglementées (cf §3.3).

Les frais financiers relatifs aux constructions en cours sont incorporés au coût de construction (cf § 3.2).

3-NOTES SUR LE BILAN

3.1 - Immobilisations incorporelles

Ce poste enregistre :

- pour 14 380 K€, le mali technique provenant de la transmission universelle de patrimoine de la filiale Sarl MS CAPITOLE à la société. La société a procédé à un test d'évaluation de ce Mali technique en lien avec l'évaluation des titres de participation de la Sci MS CAPITOLE (cf § 3.3).

- des logiciels informatiques pour 8 K€.

3.2- Immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est constitué d'immeubles de placement.

L'ensemble du patrimoine immobilier suit les règles comptables suivantes :

■ Le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis ou apportés et de leur coût de production pour les immeubles construits ou restructurés.

■ Les composants suivants sont distingués, leur coût étant évalué sur une base réelle lorsque l'information est disponible, ou à défaut, par analogie avec des immeubles similaires du Groupe :

- gros-œuvre, fondations pour 35 %
- façades, menuiseries aluminium, espaces verts, V.R.D, pour 13 %
- charpente, étanchéité, plomberie, électricité pour 32 %
- menuiseries bois, sols, plâtrerie-peinture pour 20 %

■ Les frais relatifs au financement de la construction des immeubles sont incorporés au coût de construction.

■ L'amortissement des immeubles de placement est calculé par composant, selon le mode linéaire et les durées suivantes :

- gros-œuvre, fondations : 50 ans
- façades, menuiseries aluminium, espaces verts, V.R.D : 20 ans
- charpente, étanchéité, plomberie, électricité : 25 ans
- menuiseries bois, sols, plâtrerie-peinture : 15 ans.

■ Lorsqu'un bail prévoit une participation financière du bailleur aux travaux du preneur, les travaux d'aménagement sont immobilisés et amortis sur la durée ferme du bail.

Les autres immobilisations sont amorties en linéaire sur leur durée d'utilité (4 à 10 ans)

EVOLUTION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUTES

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2009	Accrois.	Dimin.	31.12.2010
Terrains	52 039	0	625	51 415
Constructions	75 265	⁽¹⁾ 6 303	755	80 813
Autres immo.	35	0	0	35
Immo en cours	3 315	2 790	⁽¹⁾ 5 731	374
TOTAL	130 654	9 093	7 111	132 638

(1) : dont mise en service deuxième tranche de l'immeuble CAP 9 au 31 rue Gorge de Loup pour 5 275 K€.

EVOLUTION DES AMORTISSEMENTS IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2009	Accrois.	Dimin.	31.12.2010
Constructions	9 913	3 203	151	12 965
Autres immo.	35	0	0	35
TOTAL	9 948	3 203	151	13 000

EVOLUTION DES PROVISIONS DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2009	Accrois.	Dimin.	31.12.2010
Constructions	151	0	151	0
TOTAL	151	0	151	0

EVOLUTION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2009	Transfert.	Accrois.	Dimin.	31.12.2010
Terrains	51 889		⁽¹⁾ 151	625	51 415
Constructions	65 352	⁽³⁾ 5 731	572	3 807	67 848
Autres immo.	0	0	0	0	0
Immo en cours	3 315	⁽³⁾ 5 731	⁽²⁾ 2 790		374
TOTAL	120 556	0	3 513	4 432	119 639

⁽¹⁾ : reprise de provisions pour dépréciation des immeubles 151 K€.

⁽²⁾ : dont construction immeuble CAP 9 au 31 rue Gorge de Loup 2 030 K€.

⁽³⁾ : dont immobilisation 2ème Tranche immeuble CAP 9 pour 5 275 K€.

La société a procédé aux tests d'évaluation de son

patrimoine immobilier déterminés à partir d'expertises immobilières réalisées par des experts indépendants, les Cabinets BNP PARIBAS REAL ESTATE, 32 rue Jacques Ibert 92309 LEVALLOIS et FCC EXPERTS, 20 Avenue de Wagram 75008 PARIS, effectuées le 31 décembre 2010.

La valeur hors droits des immeubles selon ces expertises s'élève à 137 010 K€.

Ces tests n'ont conduit à aucune dépréciation d'actif au 31 décembre 2010.

3.3 - Immobilisations financières

(Valeur brute en milliers d'euros)

Type	31.12.2009	Accrois.	Dimin.	31.12.2010
Titres de part.	233 303	139 505	1	372 807
C/C Ent. Liées	134 523	3 523	9 705	128 341
Autres titres immo.	2			2
Prêts	203		9	194
Autres immo.	2 024	108	69	⁽¹⁾ 2 063
Actions propres	379	54	61	372
TOTAL	370 434	143 190	9 845	503 779

(1) Dont sommes gagées pour 1 986 K€

EVOLUTION DES PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS FINANCIERES

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2009	Accrois.	Dimin.	31.12.2010
Titres de participations	46 023	48	⁽¹⁾ 21 326	24 745
C/C entreprises liées	0			0
Titres actions propres	123	10	0	133
TOTAL	46 146	58	21 326	24 878

⁽¹⁾ : dont reprise provision sur titres SPPICAV CORE INVEST 2008 pour 11 628 K€ et SCI FONTENAY pour 8 956 K€.

Dépréciation

S'il y a lieu, une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable.

La valeur d'utilité est déterminée en tenant compte de la quote-part de la situation nette retraitée des plus ou moins values latentes sur les immeubles (évaluation des immeubles au 31 décembre 2010 découlant des expertises immobilières indépendantes) et des perspectives d'avenir.

Concernant les titres de régie immobilière ALLTI, qui gère les biens appartenant au groupe, ceux-ci ont été évalués en tenant compte de la valeur de son fonds de commerce estimé à 2 années d'honoraires de gestion des immeubles historiques (Cap Vaise à Lyon 9^{ème}).

Concernant les titres de CORE INVEST 2008, ils sont évalués d'après leur valeur liquidative au dernier jour de l'exercice.

3.4 - Créances

Les créances de l'actif circulant sont toutes à moins d'un an.

(Valeur brute en milliers d'euros)

Type	31.12.2010	31.12.2009
Clients	⁽¹⁾ 1 253	⁽¹⁾ 1 490
Impôt société	0	49
Etat T.V.A.	566	603
Autres Créances	216	47
TOTAL	2 035	2 189

⁽¹⁾ dont factures à émettre 866 K€ concernant les entreprises liées.

Les dépréciations s'analysent comme suit

(en milliers d'euros)

Dépréciations	31.12.2009	Dotations	Reprises	31.12.2010
Clients	223	16	123	116
TOTAL	223	16	123	116

Les dépréciations sur locataires douteux ont été faites sur la base des créances hors taxes, après déduction des cautions détenues par la Société.

3.5 - Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement avant provisions se répartissent de la manière suivante:

(Valeur brute en milliers d'euros)

Type	31.12.2009	Accrois.	Dimin.	31.12.2010
Titres plac. cotés.	269		98	171
Titres plac. non cotés	153	17		170
Sicav et FCP.	6 398	33 630	27 521	12 507
TOTAL	6 820	33 647	27 619	12 848

Valeurs au bilan :

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à leur valeur d'acquisition.

Valeurs d'inventaire :

Les valeurs cotées ont été évaluées au cours du 31 décembre 2010. Les moins-values latentes sont constatées sous forme de provision. Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées.

La valeur boursière au 31 décembre 2010 des titres cotés ou assimilés, s'élève à 12 627 K€ pour une valeur nette comptable de 12 621 K€.

Les valeurs non cotées sont éventuellement dépréciées pour tenir compte de la valeur de négociation probable.

Les dépréciations s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)

Dépréciations	31.12.2009	Dotations	Reprises	31.12.2010
Titres de Plact	103	0	46	57
TOTAL	103	0	46	57

3.6 - Comptes de régularisation actif

3.6.1 : Charges constatées d'avance

Elles comprennent principalement pour 602 K€ de solde des primes versées, d'un montant initial de 1 436 K€, concernant les contrats de couverture du financement d'Antony Parc, sous la forme d'un « cap » à 4,20 % d'une durée de 7 ans et de Cap 9, sous la forme d'un « cap » à 4,00% d'une durée de 7 ans et de 2 « cap » à 5,50% d'une durée de 6 ans (cf § 3.10).

3.6.2 : Charges à répartir

343 K€ correspondant au frais d'émission, d'un montant initial de 751 K€, des emprunts ayant financé les immeubles Antony Parc et Cap 9. Ces frais sont étalés sur 7 ans, soit la durée des emprunts (cf § 3.10).

3.7 – Capitaux propres

Le capital de la Société Anonyme des DOCKS LYONNAIS est de 55 809 796 euros divisé en 3 986 414 actions de 14 euros entièrement libérées.

L'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl détient 92,78 % du capital et 92,65 % des droits de vote.

Au 31 décembre 2010, 12 716 actions ont un droit de vote double.

La Société détient 7 107 de ses propres actions pour un montant de 372 K€ dans le cadre du contrat de liquidité signé avec NATIXIS au cours du second semestre 2007.

La valeur boursière des actions propres au 31 décembre 2010 est de 238 K€, la moins value latente a fait l'objet d'une provision de 133 K€ (cf § 3.3).

Il ne sera pas proposé de distribution de dividende lors de l'assemblée du 23 juin 2011.

Capitaux Propres	Nombre d'actions	Capital	Réserves Et subventions	Résultat Et report A nouveau	Total
Au 31.12.2009	3 986 414	55 809 796	222 694 808	-59 503 106	219 001 498
Dividendes distribués			- 1 313 340		-1 313 340
Affectation du résultat					
Augmentation Capital					
Amortissement dérogatoire			561 697		561 697
Mouvements exercice					
Résultat exercice 2010				-16 124 201	-16 124 201
Au 31.12.2010	3 986 414	55 809 796	⁽¹⁾ 221 943 165	-75 627 307	202 125 654

(1) La réserve distribuable est de 4 537 440 € au 31.12.2010.

3.8 - Provisions

Ces provisions s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)

Provisions	31.12.2009	Dotations	Reprises	31.12.2010
Pour risques	0	0	0	0
Pour charges	0	280	0	280
Total	0	280	0	280

La provision pour charges de 280 K€ correspond à un litige avec locataire.

La société n'a pas d'autre litige connu et représentant un risque.

3.9 – Passif éventuel

3.9.1 Cession de créance SI PRIVAT par l'actionnaire majoritaire de BOCA SARL

La cession de créance, en date du 26 novembre 2008, par l'actionnaire majoritaire à la SA DOCKS LYONNAIS, prévoit un éventuel complément de prix, égal au produit perçu par la SA DOCKS LYONNAIS au titre de la valorisation de l'actif concerné, et qui ne pourra en aucun cas excéder un montant de 52 481 K€. Ce passif a fait l'objet d'une estimation au 31 décembre 2010. La valeur de l'actif immobilier a fait l'objet d'une expertise immobilière et aucune variation positive de valeur n'ayant été constatée et aucun produit n'ayant été perçu en 2010, aucun passif susceptible de générer une sortie de trésorerie au titre du complément de prix n'a été relevé à cette date.

3.10 – Dettes

La répartition des dettes selon leur échéance, y compris les concours courants, est la suivante :

(en milliers d'euros)

	Total	Moins d'un an	1 à 5ans	Plus de 5 ans
Emprunts Ets Crédit	68 763	920	67 843	0
Dettes financières diverses	332 959	3 896	⁽¹⁾ 169 792	⁽²⁾ 159 271
TOTAL	401 722	4 816	237 275	159 271

(1) dettes vis-à-vis de BOCA pour 30 146 K€ et de SU European Properties, actionnaire majoritaire de BOCA Sàrl, pour 139 646 K€, à échéance du 30/01/2012.

(2) dette vis-à-vis de SU European Properties, actionnaire majoritaire de BOCA Sàrl à échéance du 21/11/2017.

3.10.1 : Emprunts

Emprunts souscrits en cours d'exercice 2 761 K€
Emprunts remboursés en cours d'exercice 794 K€

Au 31 décembre 2010, la totalité de la dette financière nette est à taux variable.

3.10.1.1 Concernant l'emprunt souscrit en 2006 pour le financement de l'acquisition de l'immeuble Antony :

- Garanties et sûretés consenties au titre de ce prêt au profit de Morgan Stanley Bank International Limited : Privilège de prêteur de deniers sur l'immeuble, accompagné de la délégation légale des assurances qui lui est attachée au sens de l'article L. 121-13 du Code des assurances ;

-Hypothèque conventionnelle sur les biens immobiliers objet du financement.

Gage-espèces portant sur toutes les sommes portées au crédit du compte bancaire intitulé « Compte de Loyers », tel que ce terme est défini dans le projet définitif de convention relative au Prêt Bancaire Acquisition ;

Gage-espèces portant sur toutes les sommes portées au crédit du compte bancaire intitulé « Compte de Réserve », tel que défini dans le projet définitif de convention relative au Prêt Bancaire Acquisition ;

Nantissement de solde de compte portant sur le compte bancaire intitulé « Compte d'emprunteur », tel que défini dans le projet définitif de convention relative au Prêt Bancaire Acquisition ;

Cessions de créances professionnelles à titre de garantie (Loi Dailly) portant sur les créances définies dans le projet définitif de convention relative au Prêt Bancaire Acquisition, et notamment, sur :

Toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par tous preneurs à Bail et occupants de l'immeuble ;

toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par toute compagnie d'assurance au titre de toute police d'assurance « multirisques » (en ce compris notamment au titre de toute « couverture perte de loyers ») ou « tous risques chantier » couvrant l'immeuble, à l'exception de tous les montants dus au titre de couvertures visées à l'article L. 121-13 du Code des assurances ;

toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par DB Real Estate GmbH, en qualité de vendeur de l'Immeuble, au titre de l'acte de vente relatif à l'Immeuble.

- Le prêt d'un montant initial de 59 430 K€ comporte des critères financiers qui en cas de non respect pourraient entraîner son exigibilité immédiate :

- Ratio d'endettement maximal et/ou d'endettement maximal consolidé : ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée des actifs et l'endettement net et ne doit pas excéder 80 %.

- Ratio RCI : ce ratio, calculé par actif financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le montant des intérêts. Il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,05.

Au 31 décembre 2010, tous les critères sont respectés.

- Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture a été mis en place sous la forme d'un « cap » à 4,20 % : nominal : 59 430 K€ (durée et échéance identiques au prêt) moyennant une prime versée de 1 270 K€. Cette prime est étalée sur la durée de l'emprunt et figure en charges constatées d'avance pour 471 K€ (Cf § 3.6.1). La valeur au 31 décembre 2010 de cet instrument est de 70 K€.

L'emprunt contenait une clause relative au maintien du statut SIIC qui a été supprimée par un avenant au contrat daté du 31 décembre 2010.

3.10.1.2 Concernant l'emprunt souscrit en 2008 auprès de « CIC LYONNAISE DE BANQUE » pour le financement de la construction de l'immeuble CAP 9 :

(en milliers d'euros)

Emprunt CIC SLB	Tranche 1	Tranche 2
Montant maximum	6 400	6 200
Montant utilisé	6 333	5 200
Date échéance finale	21/07/2015	15/09/2015

- Garanties et sûretés consenties au titre de ce prêt au profit de « CIC LYONNAISE DE BANQUE » :

Hypothèque conventionnelle de 1^{er} rang sur les biens immobiliers objet du financement à hauteur de 12 600 K€;

Cessions de créances professionnelles à titre de garantie (Loi Dailly) portant sur l'ensemble des locataires de l'ensemble immobilier.

- Le prêt comporte des critères financiers qui en cas de non respect pourraient entraîner son exigibilité immédiate :

- Ratio d'endettement maximal consolidé : ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée des actifs et l'endettement net et ne doit pas excéder 80 %.

Au 31 décembre 2010, ce critère est respecté.

- Ratio RCI : Ce ratio, calculé pour l'ensemble immobilier financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le montant des intérêts. Il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,05.

Au 31 décembre 2010, tous les critères sont respectés.

- Afin de réduire l'exposition au risque de taux, plusieurs contrats de couverture sous forme de « cap » ont été mis en place :

« cap » à 4,00 % de nominal de 3 200 K€ (durée et échéance identiques au prêt) moyennant une prime versée de 45 K€. Cette prime est étalée sur la durée de l'emprunt et figure en charges constatées d'avance pour 32 K€ (Cf § 3.6.1). La valeur au 31 décembre 2010 de cet instrument est de 11 K€.

« cap » à 5,50 % de nominal de 3 200 K€ (date de commencement 04/01/2010, échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 40 K€. Cette prime est étalée sur la durée de l'emprunt et figure en charges constatées d'avance pour 33 K€ (Cf § 3.6.1). La valeur au 31 décembre 2010 de cet instrument est de 18 K€.

« cap » à 5,50 % de nominal de 6 200 K€ (date de commencement 04/01/2010, échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 81 K€. Cette prime est étalée sur la durée de l'emprunt et figure en charges constatées d'avance pour 67 K€ (Cf § 3.6.1).. La valeur au 31 décembre 2010 de cet instrument est de 37 K€.

3.10.2 : Dettes financières diverses

Elles comprennent des comptes courants d'entreprises liées pour un montant de 332 959 K€, dont 30 146 K€ avec la société de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de la société et 298 917 K€ avec la société SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, actionnaire majoritaire de BOCA Sàrl. La dette vis-à-vis de SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl résulte du financement obtenu pour le rachat de créance sur SARL ALTISUD pour 139 500 K€ auxquels s'ajoutent les intérêts pour 146 K€ (Cf § 1.2) et du financement obtenu sur le rachat de la créance sur SI PRIVAT pour 135 500 K€ auxquels s'ajoutent les

intérêts capitalisés pour 23 771 K€. Cette cession de créance est assortie d'un éventuel complément de prix qui a fait l'objet d'une analyse au 31 décembre 2010, aucun passif susceptible de générer une sortie de trésorerie au titre du complément de prix n'a été relevé à cette date. (Cf § 3.9.1).

3.11 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Les dettes fournisseurs comprennent des factures à recevoir pour 1 734 K€. Les dettes vis-à-vis de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, représentent 1 930 K€ dont 1 314 K€ de factures à recevoir.

Les dettes fournisseurs sont toutes à moins d'un an, leur répartition par date d'échéance est détaillée dans le tableau ci-dessous :

(en milliers d'euros)

	2010	2009
Moins de 30 jours	698	861
De 30 à 60 jours	0	0
Plus de 60 jours	0	0
Total	698	861

3.12 – Dettes fiscales et sociales

Elles comprennent essentiellement l'impôt à payer consécutif à la sortie SIIC pour 20 049 K€

3.13 – Dettes fournisseurs d'immobilisations

Les dettes fournisseurs d'immobilisations sont toutes à moins d'un an, leur répartition par date d'échéance est détaillée dans le tableau ci-dessous :

(en milliers d'euros)

	2010	2009
Moins de 30 jours	193	886
De 30 à 60 jours	0	0
Plus de 60 jours	40	60
Total	233	946

3.14 – Autres dettes

Elles comprennent principalement les dépôts de garantie versés par les locataires pour un montant de 1.193 K€.

3.15 – Produits constatés d'avance

Ils correspondent aux loyers du 1^{er} trimestre 2011 payés par les locataires en 2010 pour un montant de 323 K€.

4 – NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 - Chiffre d'affaires

Le Chiffre d'affaires est constitué essentiellement de revenus des immeubles.

(en milliers d'euros)

	2010	2009
Ile de France	⁽¹⁾ 2 721	3 285
Région Lyonnaise	3 126	3 196
Total	5 847	6 481

(1) La baisse du chiffre d'affaires s'explique par les franchises de loyers accordées aux nouveaux locataires.

4.2 – Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges

Il s'agit de reprises de provisions pour dépréciation des immeubles pour 151 K€ et d'une reprise de provision pour clients douteux de 123 K€.

4.3 – Autres produits

Ils comprennent pour 5 768 K€ des facturations aux filiales de Docks Lyonnais correspondant essentiellement à la gestion de leurs actifs immobiliers.

Les charges locatives et impôts refacturés aux locataires s'élèvent à 2 311 K€.

4.4 – Autres achats et charges externes

Les charges externes comprennent des prestations (cf § 4.3) réalisées par la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, gestionnaire des actifs des DOCKS LYONNAIS pour 6 640 K€ et par les autres entreprises liées pour 246 K€.

Les charges locatives s'élèvent à 1 779 K€.

4.5- Impôts et taxes

Ils correspondent principalement aux taxes foncières et taxes de bureaux refacturées aux locataires conformément aux baux.

4.6- Dotations aux amortissements et provisions

La dotation aux amortissements des constructions est de 3 203 K€. Les charges à répartir correspondant aux frais d'émissions d'emprunts ont généré une charge de 107 K€. Les provisions pour dépréciation d'un montant de 16 K€ correspondent à des provisions pour clients douteux. La provision pour charges de 280 K€ correspond à un litige avec locataire.

4.7- Produits financiers

Les produits financiers relatifs aux entreprises liées sont des intérêts de comptes courants pour 950 K€.

Ils comprennent des reprises de provisions pour 21 387 K€ dont :

- 11 628 K€ pour titres Core Invest 2008,
- 8 956 K€ pour titres Fontenay les 2 Gares,
- 742 K€ afférentes à divers autres titres de participations (cf § 3.3),
- 46 K€ pour les valeurs mobilières de placement.

4.8 - Charges financières

Elles comprennent :

des dépréciations pour 58 K€ dont :

- 48 K€ afférentes aux titres de participations (cf § 3.3),
 - 10 K€ sur les actions propres détenues,
- des intérêts d'emprunts pour 1 063 K€,
des intérêts de comptes courants des entreprises liées pour 13 066 K€ dont 13 050 K€ avec notre actionnaire majoritaire et sa société mère (cf § 5.4).

4.9 - Résultat exceptionnel

Ce résultat négatif de 3 509 K€, comprend essentiellement :

- Perte sur cessions d'actif immobilier 283 K€
- Dotation amortissement dérogatoire 562 K€
- Mise au rebut d'actifs immobiliers 99 K€
- Indemnité compensatrice de réduction de durée du contrat SHAFTESBURY pour 2 532 K€.

4.10 - Répartition de l'impôt société par type de résultat

L'impôt de l'exercice est relatif à la sortie du régime SIIC.

Les plus values taxées lors de l'option SIIC sont imposées à l'impôt au taux de droit commun : impôt de 25 748 K€ sur lequel vient s'imputer l'exit taxe de 12 745 K€, payée lors de l'entrée dans le régime, soit une charge d'impôt de 13 003 K€

Les plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération du régime SIIC sont imposées au taux de 25%, soit un impôt de 6 222 K€.

Les plus-values latentes acquises pendant la période de suspension du régime SIIC au cours de l'année 2010 sont imposées au taux de 19%. Les 209K€ de plus-values ont été imputés sur les déficits reportables au taux de droit commun de la société.

Le montant de la contribution sociale afférente à l'impôt sur les sociétés sur les plus values taxées lors de l'option pour le régime SIIC s'établit à 824 K€.

La charge d'impôt de l'exercice s'établit de ce fait à 20 049 K€.

L'exercice 2010 se solde par un déficit fiscal de 22 979 K€.

La société a reporté en avant les déficits subis au cours de la période SIIC en motivant cette décision par une mention expresse dans sa déclaration de résultats de l'exercice 2010.

Le total des déficits reportables au 31 décembre 2010 s'élève à 53 221 K€.

(en milliers d'euros)

Résultat	Avant Impôt	IS Sortie	Après Impôt
Exploitation	-586		-586
Financier	8 020		8 020
Courant	7 434		7 434
Exceptionnel	-3 509		-3 509
Net	3 925	-20 049	-16 124

5 - AUTRES INFORMATIONS

5.1 - Risques industriels liés à l'environnement

Si le risque est globalement considéré comme faible, la Société gère quelques immeubles situés sur d'anciens sites industriels qui n'ont pas tous fait l'objet d'études de sols.

Les campagnes d'études de sols n'ont été menées que dans le cadre de projets de construction déterminés.

La Société gère et entretient son patrimoine dans le respect des réglementations relatives à l'environnement et aucune provision n'est comptabilisée pour risque environnemental.

Conformément au Code de la Santé Publique, les mesures de recherche de l'amiante dans l'ensemble du patrimoine sont systématiquement réalisées.

Le décret du 13 septembre 2001 relatif aux immeubles de bureaux et aux parties communes des immeubles collectifs d'habitation, imposait d'achever, avant le 31 décembre 2005, toutes les recherches d'amiante. Cette réglementation préconisait par ailleurs la constitution de dossiers techniques destinés, en cas de demande, à être communiqués aux locataires. Docks Lyonnais a achevé à ce jour ce recensement « Amiante » et n'a pas mis en évidence d'engagements importants.

5.2 - Engagements hors bilan

5.2.1 - Engagements liés aux financements de la société :

Engagements donnés :

Nantissement des titres de filiales :

SCI CAP WEST (détention à 99,90%)

SCI COMMERCES GROLEE CARNOT (détention à 99,90%)

SCI MS CAPITOLE (détention à 100%)

SCI FONTENAY LES 2 GARES (détention à 100%)

SARL ALTISUD (détention à 100%)

SCIFEC (détention à 50%)
 SCI IMMOSCIZE PREMIERE (détention à 17,63%)
 Nantissement de créances détenues sur les filiales
 ALTISUD et SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR

Sur Emprunt Morgan Stanley :
 Hypothèque conventionnelle (avec accessoires)
 62 402 K€
 Privilège sur prêteur de deniers 56 904 K€

Sur Emprunt CIC :
 Hypothèque conventionnelle (avec accessoires)
 13 230 K€

5.2.2 - Engagements liés aux activités opérationnelles de la société

Engagements donnés :

Engagements fiscaux :
 La Société s'est engagée à conserver l'immeuble Antony Parc jusqu'au 7 Août 2011.

Engagements reçus :

Loyers sous bail ferme

(en milliers d'euros)	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
loyers sous bail ferme	8 041	12 320	292

Cautions bancaires locataires : 1 052 K€.

Engagements vis-à-vis du gestionnaire d'actif (Cf § 5.3).

5.3 – Entreprises liées

➤ La Société SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA (société ayant des administrateurs communs avec la Société) coordonne et contrôle la gestion et l'exploitation des immeubles assurées par les administrateurs de biens de la Société.

En l'absence de réalisation d'une opération permettant à la Société de pérenniser son statut SIIC avant le 31 décembre 2010, Shaftesbury Asset Management (France) SA a consenti à réduire substantiellement la durée de son contrat qui expirera le 31 décembre 2013 et non le 1^{er} janvier 2021 et a accepté la suppression de la rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés sous gestion à laquelle elle avait droit jusqu'alors.

Au titre de ses différentes missions, SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA perçoit dorénavant, trois types de rémunération, qui sont assises sur des critères différents, à savoir :

- une rémunération liée à sa gestion des biens de la

Société et de ses filiales, constituée d'une part, par une somme dont le montant annuel correspond à 2 % du revenu net d'exploitation de chaque bien sous gestion et d'autre part, de 0,5 % de la valeur d'actif net consolidé. Le montant annuel de cette rémunération ne peut être inférieur à 1,0 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là, ni supérieur à 1,3 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là.

- des honoraires d'acquisitions correspondant à environ 0,5 % du coût net d'acquisition par la Société ou ses filiales d'un nouveau bien pour lequel Shaftesbury Asset Management (France) SA aura assisté la Société;

- une rémunération additionnelle au titre des services que la société Shaftesbury Asset Management (France) SA rendrait à la Société dans le cadre de cessions d'actifs ou de sociétés détenant des actifs. Cette rémunération correspondrait à (i) 0,75% de la valeur d'actif brut des immeubles cédés, en cas de cession desdits immeubles au travers de la cession des sociétés qui en sont propriétaires, ou 0,5% de la valeur d'actif brut des immeuble cédés en cas de cession directe desdits immeubles.

En échange des modifications apportées au contrat du gestionnaire d'actif (Cf § 1.3), la Société s'est engagée à verser à Shaftesbury Asset Management (France) SA une indemnité d'un montant maximum de 6,1 millions d'euros compensant la réduction de la durée ferme du contrat. Sur ce montant, 2 532 K€ ont été appelés à fin 2010.

Pour 2010, les coûts relatifs aux prestations de SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA pour tout le Groupe se répartissent ainsi :

■ rémunération de gestion	6 595 K€
■ honoraires d'acquisition	0 K€
■ honoraires de cession	0 K€
■ indemnité compensatrice de réduction de durée du contrat	2 532 K€

Corrélativement, les rémunérations facturées par DOCKS LYONNAIS à ses filiales, suivant des conventions signées avec elles et correspondant aux montants facturés par SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA pour leur quote part, sachant que les rémunérations négatives ne donnent pas lieu à refacturation, se montent à :

■ rémunération de gestion	5 768 K€
---------------------------	----------

Ces rémunérations sont comptabilisées en autres produits.

En 2010, DOCKS LYONNAIS a facturé à SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA 34 K€, contre 35 K€ en 2009, représentant les moyens mis à disposition de la société

SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA.

➤ La SARL ALLTI a facturé au titre d'honoraires de gestion locative 246 K€, au titre d'honoraires de transaction locative 11 K€, et d'honoraires de vente 45 K€ (imputés sur prix de cessions).

5.4 – Avec l'Actionnaire majoritaire et sa société mère

Le montant des charges financières comptabilisé au cours de l'exercice est de 13 051 K€ contre 12 262 K€ en 2009, se répartissant comme suit :

- avec la société de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de la société pour 1 107 K€.
- avec la société SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, actionnaire majoritaire de BOCA Sàrl pour 11 944 K€.

5.5 - Rémunération des dirigeants

Le Conseil d'Administration des DOCKS LYONNAIS a décidé d'appliquer les recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, complétées par celles du 7 décembre 2010 pour les valeurs moyennes et petites se référant au Code de Gouvernement d'Entreprise MIDDLENEXT de décembre 2009 considérant que ces recommandations s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise de la Société.

Aucune rémunération n'a été allouée aux organes d'administration sur l'exercice, hormis des jetons de présence suivant le détail ci-dessous :

Détail des Jetons de Présence versés au titre de l'année précédente

Mandataire social	2010	2009
M. Jacques GONTARD	30 000 €	30 000 €
M. Elie KANTCHELOFF	30 000 €	30 000 €
M. Alain JULIARD	30 000 €	30 000 €
M. Arnaud de MENIBUS	30 000 €	30 000 €
TOTAL	120 000 €	120 000 €

5.6 – Honoraires des commissaires aux comptes

La charge relative aux honoraires de commissaires aux comptes est de 223 K€ pour l'année 2010, dont 197 K€ directement liés à l'examen et la certification des comptes individuels et consolidés et 26 K€ pour les diligences directement liées à la mission.

5.7 – Evénements Post-clôture

Néant

5.8 – Société Consolidante

Docks Lyonnais est consolidée par la société UBS Wealth Management - Continental European Property Fund (UBS CEPF) (UBS Jersey, 24 Union Street, St Helier Jersey, Channel Islands).

5.9 – Renseignements concernant les filiales, participations et titres immobilisés significatifs (en milliers d'euros)

SOCIETES	Capital	Réserves et report à nouv. avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenue en %	Valeur Comptable des titres détenus		Prêts et Avances Consentis par la Sté non encore remboursés	Montants des cautions et avals donnés par	Chiffre d'affaires HT du Dernier Exercice Ecoulé	Bénéfice ou perte du dernier exercice clos	Dividende Comptabilisé par la Sté au cours de l'exercice	Observ.
				brute	nette						
<i>I – Renseignements détaillés</i>											
A – FILIALES											
S.C.I.F.E.C. 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	360	274	50,00	3 446	2 475			196	1 605		31.12.2010
MS CAPITOLE SCI 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	6 751	-42 774	99,99	^(a) 59 189	59 189	10 009		19 433	(2 203)		31.12.2010
SCI COMMERCE GROLEE CARNOT 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-7 948	99,90	1	1	62 387		1 564	-3 556		31.12.2010
SCI FONTENAY LES 2 GARES 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1 683	5 516	99,99	24 257	16 154	6 528		8 186	5 048		31.12.2010
SCI CAP WEST 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-9 200	99,90	1	1	42 151		7 995	-1 737		31.12.2010
SCI S.I. CORE INVEST 3 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-67	99,90	1	1	284			9		31.12.2010
SCI S.I. CORE INVEST 4 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-67	99,90	1	1	284			9		31.12.2010
SCI S.I. CORE INVEST 5 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-64	99,90	1	1	281			9		31.12.2010
SCI S.I. CORE INVEST 6 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-64	99,90	1	1	281			9		31.12.2010
SCI S.I. CORE INVEST 7 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-64	99,90	1	1	281			9		31.12.2010
CORE INVEST 2008 100 Esplanade du Général de Gaulle – 92400 Courbevois	137 182	-626	98,92	136 517	123 403				-572		31.12.2010
SARL A.L.L.T.I. 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	110	311	66,66	1 598	686			738	206		31.12.2010
SARL FILIADOCKS 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	5	1	100,00	5	5	546			-56		31.12.2010
SARL ALTISUD 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	142 000	-466	100,00	142 000	142 000	2 674		10 184	-728		31.12.2010
IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS S.N.C. 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	15	946	99,00	5 147	3 687	921			-7		31.12.2010
B – PARTICIPATIONS											
SCI IMMO SCIZE PREMIERE 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1 990	60	17,63	641	457			34	-10		31.12.2010
<i>II – Renseignements globaux</i> Autres Filiales et participations				2	2	1 200					31.12.2010

(a) non inclus mali technique de 14 380 K€ figurant en immobilisations incorporelles (cf § 3.1).

RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE A U COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

(art. 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales)

Nature des indications	2006	2007	2008	2009	2010
SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	(1)15 606 388	(2)55 110 048	(3)55 809 796	55 809 796	55 809 796
b) Nombre d'actions émises	1 114 742	3 936 432	3 986 414	3 986 414	3 986 414
RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d'affaires H.T.	4 866 125	8 248 399	8 135 800	6 481 193	5 847 044
b) Résultat avant impôt, amortissements et provisions	5 481 183	8 430 230	(1 884 656)	(9 332 932)	(13 510 131)
c) Impôt sur les bénéfices	452 151	301 091	157 092	511 837	20 048 939
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	2 540 099	1 291 112	(113 599 857)	52 586 983	(16 124 201)
e) Montant des bénéfices distribués	2 786 855	1 180 930	1 195 924	1 315 517	(4)0
RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Résultat après impôt, mais avant amortissements et provisions	4,51	2,07	(0,51)	(2,47)	(8,42)
b) Résultat après impôt, amortissements et provisions	2,28	0,33	(28,50)	13,19	(4,04)
c) Dividende versé par action	2,50	0,30	0,30	0,33	(4)0,00
PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	3	0	0	0	0
b) Montant de la masse salariale	117 221	0	0	0	0
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	75 466	0	0	0	0

(1) Augmentations de capital par levées d'options de souscription d'actions par le personnel du groupe

(2) Augmentation de capital souscrite à hauteur de 2.812.773 actions par l'actionnaire majoritaire Boca Sàrl.

(3) Augmentation de capital souscrite à hauteur de 49.982 actions par le gestionnaire d'actifs Shaftesbury Asset Management France

(4) Montant proposé par le Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale des actionnaires



EXERCICE 2010

COMPTES CONSOLIDÉS



> ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIF (normes IFRS)		31.12.2010			31.12.2009
		Brut	Amort. ou Provisions	Net	Net
ACTIF NON COURANT					
Immobilisations incorporelles	§ 4.1	908	508	400	401
Actifs corporels	§ 4.2	35	35	0	0
Immeubles de placement	§ 4.3	1 526 164	0	1 526 164	1 427 804
Autres actifs non courants	§ 4.4	10 194	0	10 194	2 392
Instruments de couverture	§ 4.4/15	2 339	0	2 339	5 098
TOTAL DE L'ACTIF NON COURANT		1 539 640	543	1 539 097	1 435 695
ACTIF COURANT					
Clients	§ 4.5/6	11 343	508	10 835	9 000
Autres créances	§ 4.5/6	11 314	75	11 239	31 484
Actifs d'impôt exigible	§ 4.5	0	0	0	180
Autres actifs destinés à la vente	§ 4.5	2 200	0	2 200	2 000
Actifs financiers à court terme	§ 4.7	400	0	400	435
Trésorerie et équivalent de Trésorerie	§ 4.8	111 079	0	111 079	77 372
TOTAL DE L'ACTIF COURANT		136 336	583	135 753	120 471
TOTAL ACTIF		1 675 976	1 126	1 674 850	1 556 166

> AU 31 DECEMBRE 2010 *(en milliers d'euros)*

PASSIF (norme IFRS)		31.12.2010	31.12.2009
Capital social	§ 4.9	55 810	55 810
Réserves consolidées		168 219	117 156
Résultat, part du Groupe		-18 396	51 747
TOTAL CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		205 633	224 713
Intérêts minoritaires		0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES		205 633	224 713
PASSIF NON COURANT			
Impôt à payer	§ 4.19	0	32
Impôt différé passif	§ 4.18	1 282	1 620
Avances Associés	§ 4.12.1	436 480	403 220
Dettes financières long terme	§ 4.12.2	932 910	870 561
Instruments de couverture	§ 4.15	22 703	22 107
Autres dettes	§ 4.12.1	10 330	0
Subventions publiques		101	104
TOTAL PASSIF NON COURANT		1 403 806	1 297 644
PASSIF COURANT			
Provisions courantes	§ 4.10	4 144	15
Dettes financières court terme	§ 4.12.2	5 837	5 159
Dettes d'exploitation	§ 4.16	18 554	12 896
Autres Dettes	§ 4.17	16 503	15 670
Impôt à payer	§ 4.19	20 373	69
TOTAL PASSIF COURANT		65 411	33 809
TOTAL PASSIF		1 674 850	1 556 166

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Compte de résultat consolidé 31.12.2010 aux normes IFRS

en milliers d'Euros		31.12.2010	31.12.2009
Revenus des immeubles	§ 5.1	68 620	62 774
Prestations de service		861	835
Chiffre d'affaires hors taxes		69 481	63 609
Charges de personnel		-295	-274
Charges externes	§ 5.2	-12 351	-9 943
Impôts et taxes	§ 5.3	-1 205	-398
Dotations aux amortissements		-1	-7
Variation nette des provisions	§ 5.5	-497	83
Juste valeur immeubles de placement	§ 5.6	20 231	-86 153
Autres produits et charges d'exploitation		-3	1 347
Résultat opérationnel courant		75 360	- 31 736
Autres produits et charges opérationnels	§ 5.7	-27 942	128 997
Résultat opérationnel		47 418	97 261
Produits de trésorerie		615	970
Coût de l'endettement financier brut	§ 5.8	-54 796	-59 725
Coût de l'endettement financier net		-54 181	-58 755
Autres produits et charges financiers	§ 5.9	12 109	14 253
Résultat courant avant impôts		5 346	52 759
Charge d'impôt	§ 5.13	-24 007	-1 030
Résultat sur actifs cédés		265	18
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		0	0
RESULTAT NET CONSOLIDE		-18 396	51 747
Dont part du Groupe		-18 396	51 747
Résultat par action (en euros)		-4,62	12,98
Résultat dilué par action (en euros)		-4,62	13,00

Etat consolidé du résultat global

en milliers d'Euros	31.12.2010	31.12.2009
Résultat de la période	-18 396	51 747
Produits et charges reconnus directement en capitaux propres	653	-4 216
<i>Juste valeur sur les Instruments Financiers *</i>	<i>653</i>	<i>-4 216</i>
Résultat Global	-17 743	47 531
Dont part du Groupe	-17 743	47 531
Résultat Global par action (en euros)	-4,45	11,92
Résultat Global dilué par action (en euros)	-4,45	11,94

Etat des Variations des Capitaux Propres Consolidés

(En Milliers d'euros)	Capital	Titres Auto contrôle	Juste valeur des instruments financiers	Paiement fondé sur des actions	Réserves Consolidées	Part du Groupe	Part des Minoritaires
Au 01/01/2009	55 810	-321	-11 045	0	134 009	178 453	0
Résultat exercice					(c)51 747		
Ajustement juste valeur instruments financiers *			(c)-4 216				
Dividende versé – 0,30 € / action					-1 194		
Actions propres		-77					
Au 31/12/2009	55 810	(b)-398	-15 261	0	(a)184 562	224 713	0
Résultat exercice					(c)-18 396		
Ajustement juste valeur instruments financiers *			(c)653				
Dividende versé – 0,33 € / action					-1 313		
Actions propres		-25					
Au 31/12/2010	55 810	(b)-423	(1)-14 608	0	(a)164 853	205 633	0

*Aucun effet d'impôt n'est enregistré sur les produits et charges.

(a) dont -12 561 K€ concernant les ajustements de juste valeur des instruments financiers enregistrés en résultat (dont -1 659 K€ en résultat 2010). Impact total de l'ajustement de juste valeur des instruments financiers en capitaux propres : -14 608⁽¹⁾ - 12 561 = -27 169 K€

(b) valeur des actions propres détenues à la clôture -371 K€ et -52 K€ enregistrés en réserve cumulé (dont -32 K€ en 2010).

(c) Composant le résultat global consolidé soit -17 743 K€ en 2010 contre 47 531 K€ en 2009

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE NETS CONSOLIDES aux normes IFRS (en milliers d'euros)		31.12.2010	31.12.2009
FLUX DE TRESORERIE LIE A L'ACTIVITE			
Résultat net consolidé		-18 396	51 747
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		-12 256	92 719
- Subventions		-3	-3
- Amortissements	§ 4.1	3	7
- Provisions (à l'exclusion des provisions sur actif circulant)	§ 5.5	4 127	-220
- Juste Valeur des Immeubles	§ 5.6	-20 231	86 153
- Variation des impôts différés	§ 5.13	-404	734
- Amortissements frais sur Instruments de couverture et sur emprunts		2 374	2 758
- Juste valeur Instruments de couverture	§ 4.15	1 659	3 353
- Actualisation des créances		572	4
- Actualisation sur dettes restructuration Sci Tour Mozart	§ 4.11.3	*-2 375	0
- Plus-values de cessions		224	-21
- Résultat sur activités cédées		-133	-35
- Juste Valeur des actifs financiers	§ 4.7	-46	-11
- Amortissements frais sur emprunts		1 977	0
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		-30 652	144 466
Variation du besoin de fonds de roulement lié à l'activité :		68 508	-2 548
- Créances d'exploitation		18 512	4 473
- Dettes d'exploitation		4 728	-3 286
- Impôt à payer		20 452	-3 652
- Dettes restructuration Sci Tour Mozart	§ 4.12.1	*24 805	
- Variation actifs financiers court terme		11	-83
FLUX DE TRESORERIE NET GENERE PAR L'ACTIVITE		37 856	141 918
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations corporelles		-79 982	-213 504
Acquisition d'immobilisations financières		-8 419	-37
Cessions d'immobilisations corporelles		3 391	612
Cessions d'immobilisations financières		45	3 979
Autres flux liés aux actifs destinés à la vente		0	1 370
Incidence des variations de périmètre		-1	0
FLUX DE TRESORERIE NET LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		-84 966	-207 580
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-1 313	-1 194
Augmentations de capital en numéraire		0	0
Autres flux liés aux actions propres		-25	-77
Emission d'emprunts		§ 4.12.2 64 710	125 357
Remboursements d'emprunts		§ 4.12.2 -4 365	-7 352
Emission Avances d'associés		§ 4.12.1 161 067	138 811
Remboursement Avances d'associés		§ 4.12.1 -139 906	-159 516
Primes versées sur instruments de couverture		§ 4.13.3 0	-6 241
Frais sur emprunts		-194	-3 203
Variation Intérêts courus non échus (y compris Instruments de couverture)		843	-2 745
FLUX DE TRESORERIE NET LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		80 817	83 840
VARIATION DE TRESORERIE		33 707	18 178
Trésorerie d'ouverture		77 372	59 194
Trésorerie de clôture		§ 4.8 111 079	77 372
*dont 12 100 K€, compte courant établissements liés en dettes associés 10 330 K€ en autres dettes (établissements liés)			

Le tableau ci-dessous présente le rapprochement entre la trésorerie de clôture et d'ouverture présentée au Tableau des flux de financement et les éléments du bilan :

	2010	2009	Note
Trésorerie de clôture	111 079	77 372	
<i>OPCVM</i>	<i>101 621</i>	<i>73 031</i>	<i>4.8</i>
<i>Banques</i>	<i>9 458</i>	<i>4 341</i>	<i>4.8</i>
<i>Dont non disponible</i>	<i>20 175</i>	<i>26 168</i>	<i>4.8</i>
Total Trésorerie et équivalent trésorerie	111 079	77 372	
Concours bancaires passifs	0	0	
Endettement financier brut	938 747	875 720	4.12.2
Endettement financier net	827 668	798 348	

Annexe aux comptes consolidés 31.12.2010

PREAMBULE

Le Groupe des DOCKS LYONNAIS gère un patrimoine immobilier de plus de 260 000 m² concentré sur les bureaux à PARIS et en ILE DE FRANCE et, dans une moindre mesure, sur les commerces dans les principales rues commerçantes de LYON, outre les immeubles de LYON 9^{ème}.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 16 mars 2011 et ne seront définitifs qu'après approbation par l'Assemblée Générale du 23 juin 2011.

Les actions de la SOCIETE ANONYME DES DOCKS LYONNAIS sont échangées sur le marché Euronext Paris, Compartiment C, code ISIN : FR0000060204, Mnémonique : DOLY - Secteur 8670 / Real Estate Investment Trusts, sous-secteur : 8671 / Industrial & Office REITs

1 - EVENEMENTS DE L'EXERCICE

1.1 Sortie du régime 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 1^{er} 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 détient plus de 60 % du capital et des droits de vote de la Société. Malgré la recherche active de solutions visant à préserver le statut SIIC, l'obligation tenant à la détention du capital de la Société n'était pas respectée au 31 décembre 2010.

Le statut SIIC de la Société, après avoir été suspendu à compter du 1^{er} janvier 2010, a cessé définitivement au 31 décembre 2010 avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice.

La sortie du régime SIIC a les conséquences fiscales suivantes :

- Imposition au taux de droit commun des plus-values taxées lors de l'option initiale au régime avec déduction de l'exit tax acquittée
- taxation au taux de 25 % des plus-values latentes sur actifs exonérés acquises pendant le régime, diminuées d'1/10 par année passée dans le régime.
- imposition supplémentaire correspondant à l'impôt qui aurait été payé si la Société était revenue dans le régime d'exonération SIIC à fin 2010 (19 % sur plus-value de l'année de suspension),

- taxation des résultats antérieurement exonérés et non distribués.

Incidence sur les comptes annuels 2010.

Les filiales du Groupe qui avaient opté pour le régime SIIC ont dû aussi sortir définitivement de ce régime.

Dorénavant, les résultats de la Société et de ses filiales sont imposés à l'impôt société au taux de 33,33% depuis le 1^{er} janvier 2010.

Les sociétés du Groupe ont imputé ou reporté en avant les déficits subis pendant la période SIIC en motivant cette décision par une mention expresse dans leurs déclarations de résultats de l'exercice 2010 et en constituant des provisions pour risque correspondant à l'impôt qui aurait été dû en l'absence d'imputation des déficits subis pendant la période SIIC.

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 20 180 K€, 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 (cf § 4.14.9 et §9).

1.2 Investissements de l'exercice

Les investissements se sont élevés à 81 743 K€.

■ La deuxième tranche de l'ensemble immobilier CAP 9, situé à Lyon 9^{ème}, 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 phare du projet Seine Ouest avec ses 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, permettant d'économiser 50 % d'énergie par rapport à des bureaux standards, il fait appel aux dernières innovations : panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, systèmes de régulation pour la luminosité et le chauffage, double vitrage dernière génération et récupération des eaux pluviales. Ces performances environnementales se conjuguent avec un haut niveau de prestations. Cet immeuble, rebaptisé « Tour SEQUANA » par son locataire, accueille le siège de Bouygues Télécom, produisant un loyer annuel de 21,67 Millions d'euros.

■ Le Groupe a poursuivi les travaux de restructuration engagés dans les immeubles CAPITOLE, 11 494 K€ de

travaux ont été réalisés sur un budget de 16 000 K€, et CAP WEST, construction d'un auditorium et rénovation de l'accueil pour 2 239 K€.

■ Dans le cadre du projet « Up in Lyon » (l'immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT), 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. Le budget consacré aux indemnités d'évictions des locataires est de 16 834 K€. Au 31.12.2010, le solde de cette enveloppe s'élève à 7 067 K€.

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

1.3 Organisation financière

● La société FILIADOCKS, Sarl au capital de 5 000 euros détenu à 100% par la Société DOCKS LYONNAIS, a été constituée en mars 2010. Elle est destinée à détenir des participations dans différentes sociétés immobilières du Groupe.

● En date du 21 décembre 2010 et dans un but de simplification de l'organigramme du Groupe DOCKS LYONNAIS, la Sci TOUR MOZART a transmis à titre de fusion sous la forme simplifiée à la Sarl ALTISUD avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010 l'ensemble de son patrimoine.

● Le 21 décembre 2010, une partie de la créance détenue par SU EUROPEAN PROPERTIES SARL, société mère de l'actionnaire majoritaire de DOCKS LYONNAIS, sur la Sci Tour Mozart et transmise à la Sarl ALTISUD du fait de la fusion précédemment décrite, a été cédée à la SA DOCKS LYONNAIS pour un prix 139 500 K€ (sa valeur nominale) pour permettre à cette dernière de participer à l'augmentation de capital d'ALTISUD. Cette cession de créance a été financée par un prêt d'associé de même montant accordé par SU EUROPEAN PROPERTIES SARL à échéance 31 janvier 2012 et portant intérêt au taux de l'article 39-1-3° du CGI.

En date du 29 décembre 2010, le capital social de la Sarl ALTISUD a été porté de 2 500 K€ à 142 000 K€ par souscription en numéraires de la SA DOCKS LYONNAIS, associé unique, effectuée au moyen de la compensation avec la créance de 139 500 K€ détenue par celle-ci.

1.4 Activité

■ La reprise progressive du marché de l'investissement, après deux années de baisse, a entraîné une hausse de la valeur d'expertise du patrimoine. La juste valeur des immeubles de placement a augmenté de 20 231 K€ reflétant une croissance de 1,42% de la valeur du patrimoine comparée à celle de la fin de l'année 2009. L'appréciation de la valeur de l'immeuble Tour Mozart a eu pour conséquence la mise en œuvre de la clause du complément de prix relatif à la Sci TOUR MOZART à hauteur de 24 200 K€ (cf. § 4.11.2 et 5.7 et § 2.2).

■ Afin de respecter les ratios financiers spécifiques au prêt COMMERCES GROLEE CARNOT, un avenant à la convention de crédit a été signé avec l'établissement prêteur afin d'intégrer dans les calculs de ratios financiers un apport de fonds propres supplémentaires de 3 200 K€ effectué par DOCKS LYONNAIS à SCI COMMERCES GRÔLEE CARNOT.

■ Afin de respecter les ratios financiers spécifiques au prêt CAP WEST, le ratio LTV n'étant plus respecté en cours d'exercice, il a été décidé de rembourser l'emprunt en juillet 2010, à hauteur de 130 K€ pour que ce ratio soit de nouveau respecté.

1.5 Relation avec le gestionnaire d'actifs

● Afin de faciliter une opération qui aurait permis à la Société de revenir dans le régime SIIC, la société Shaftesbury Asset Management (France) SA, gestionnaire des actifs, a d'une part consenti la réduction de la durée du contrat la liant à la Société en acceptant :

- La résiliation anticipée de son contrat au 31 décembre 2010 en cas de retour dans le régime SIIC à cette date.

- En l'absence de réalisation d'une opération permettant à la Société de pérenniser son statut SIIC avant le 31 décembre 2010, la réduction substantielle de la durée de son contrat pour la porter du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2013.

et d'autre part, accepté la suppression de sa rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés sous gestion à laquelle elle avait droit jusqu'alors.

En échange de ces modifications substantielles, la Société s'est engagée à verser à Shaftesbury Asset Management (France) SA :

-une rémunération additionnelle au titre des services que la société Shaftesbury Asset Management (France) SA rendrait à la Société dans le cadre de cessions d'actifs ou de sociétés détenant des actifs. Cette rémunération correspondrait à 0,75% de la valeur d'actif brut des immeubles cédés, en cas de cession desdits immeubles au travers de la cession des sociétés qui en sont propriétaires, ou 0,5% de la valeur d'actif brut des immeubles cédés en cas de cession directe desdits immeubles,

-une indemnité d'un montant maximum de 6,1 millions d'euros compensant les coûts induits par la réduction de la durée ferme du contrat. Sur ce montant, 2 532 K€ ont été appelés en 2010 sur des coûts déjà supportés.

2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2010 sont établis sur la base des principes de comptabilisation et d'évaluation des normes IFRS (normes, amendements et interprétations) adoptés par l'Union Européenne au 31 décembre 2010.

Le référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne

(http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

2.2 Principes de préparation

Les principes comptables retenus pour la préparation de ces comptes sont conformes à ceux appliqués par le Groupe pour la clôture annuelle au 31 décembre 2009 à l'exception des normes et amendements IFRS entrant en vigueur au 1er janvier 2010 qui ont été pris en compte pour l'élaboration des comptes quand ils étaient applicables au Groupe, notamment :

- IAS 27 révisée : États financiers consolidés et individuels
- IFRS 3 révisée : Regroupements d'entreprises
- Amendement à IAS 39 : Expositions éligibles à la comptabilité de couverture
- Amendement à IFRS 2 : Comptabilisation des plans dénoués en trésorerie au sein d'un groupe
- Annual improvement 2009 – Amélioration annuelle des normes IFRS publiée avril 2009
- IFRIC 12 : Accords de concession de services
- IFRIC 15 : Accords pour la construction d'un bien immobilier
- IFRIC 16 : Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger
- IFRIC 17 : Distributions d'actifs non monétaires aux actionnaires
- IFRIC 18 : Transferts d'actifs en provenance de clients

Aucune de ces normes et interprétations n'ont d'incidence sur les comptes au 31 décembre 2010.

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes d'application facultative ou non encore adoptés par l'union européenne au 31 décembre 2010 n'ont pas donné lieu à une application anticipée et n'auraient pas d'incidence notable sur les comptes au 31 décembre 2010 :

- IFRS 9 « Instruments financiers »
- IAS 24 révisée « Informations à fournir sur les parties liées »
- Amendements à IAS 32 « Classifications de droits de souscription »
- Annual improvements 2010 – Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en mai 2010

-Amendements à IFRIC 14 « Paiements anticipés des exigences de financement minimal »

-Amendements à IFRS 7 « informations sur le transfert d'actifs financiers »

-IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres »

Traitement comptable de l'opération TOUR MOZART (cf. § 4.11.2)

En 2009, cette opération a été qualifiée d'abandon de créance pour un montant de 129 millions d'euros. Il a été comptabilisé du fait de son montant en poste Autres Produits et Charges d'Exploitation Non Courant.

Les éventuels compléments de prix sont positionnés dans le même poste, s'assimilant à une clause de retour à meilleure fortune conditionnée à la survenance d'un événement futur : la hausse de juste valeur de l'immeuble « Tour Mozart ».

A chaque date d'arrêt ultérieur, le Groupe évalue la dette envers SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl.

Il est à noter que toute variation de juste valeur positive à hauteur de 129 millions d'euros de l'immeuble à l'horizon 2017, donnera lieu à une charge sensiblement équivalente correspondant à la rétrocession à SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl. Au 31 décembre 2010, l'appréciation de la valeur de l'immeuble a donné lieu à un complément de prix de 24 200 K€ qui est inscrit en Autres produits et charges opérationnels au compte de résultat.

Estimations et jugements :

Pour préparer ses états financiers, Docks Lyonnais a recours à des estimations et des hypothèses pour évaluer certains de ses éléments d'actifs, de passifs, de produits, de charges et d'engagements, notamment la juste valeur des immeubles de placement, la valorisation des instruments financiers et la position fiscale lors de la perte du statut SIIC. Ses estimations et hypothèses sont revues périodiquement. Les montants figurant dans les futurs états financiers du Groupe pourront intégrer des changements d'estimations ou d'hypothèses en considération des retours d'expérience passée et de l'évolution des conditions économiques.

L'instabilité du marché immobilier et de l'environnement financier est de nature à augmenter les difficultés d'évaluation et d'estimation de certains actifs et passifs. Les estimations ont été effectuées en fonction des éléments disponibles après prise en compte des événements postérieurs à la clôture, conformément à la norme IAS 10.

2.3 Méthodes de consolidation

Les comptes des sociétés sous contrôle majoritaire direct ou indirect de la société anonyme des DOCKS LYONNAIS, sont consolidés par intégration globale.

Les sociétés, dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont mises en équivalence, ce qui est présumé lorsque le pourcentage des droits de vote est supérieur ou égale à 20%.

Les sociétés du Groupe, toutes situées en France, ont des comptes tenus en Euros, les filiales ont toutes un exercice social se terminant le 31 décembre 2010.

Les règles et méthodes appliquées sont homogènes avec celles appliquées par la société mère et les opérations réciproques de l'ensemble consolidé ont été éliminées.

2.4 Méthodes de présentation des états financiers

Le bilan est présenté selon le critère de distinction « courant / non courant » défini par la norme IAS 1 révisée. Ainsi les provisions, les dettes financières et les actifs financiers sont ventilés pour la part à plus d'un an en « non courant » et pour la part à moins d'un an en « courant »

Le Groupe a appliqué la recommandation du compte de résultat par nature du CNC 2009-R.03 du 2 juillet 2009.

Le Groupe applique la recommandation du tableau des flux de trésorerie nette du CNC 2009-R.03 du 2 juillet 2009.

2.5 Méthodes d'évaluation

2.5.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Elles sont évaluées à la méthode du coût et amorties selon leur durée d'utilité. Elles sont dépréciées si leur valeur d'utilité est inférieure à leur valeur comptable.

Le Groupe détient principalement un Fonds de Commerce et procède à des tests chaque année pour déterminer si sa valeur recouvrable est supérieure à sa valeur comptable.

2.5.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT - IAS 40

Le patrimoine immobilier du Groupe est constitué essentiellement d'immeubles de placement.

L'ensemble du patrimoine immobilier suit les règles comptables suivantes :

Le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis ou apportés et de leur coût de production pour les immeubles construits ou restructurés. Les coûts de transaction sont inclus dans l'évaluation initiale.

La société a choisi la méthode de la juste valeur et enregistre en résultat dans le compte « Juste valeur immeubles de placement » à chaque date de clôture, une perte ou un profit résultant de la variation de la juste valeur de chaque immeuble de placement sur la période.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future.

La juste valeur d'un immeuble, déterminée hors droits et sans déduction des coûts de transaction, reflète les conditions du marché à la date de clôture.

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, 32 rue Jacques Ibert 92309 LEVALLOIS et FCC EXPERTS, 20 Avenue de Wagram 75008 PARIS, effectuées au cours du 4^e trimestre 2010.

Les experts procèdent généralement à une approche multicritères pour mener leurs travaux :

- cash flows actualisés
- comparaison avec les données du marché
- capitalisation du revenu locatif

Les taux utilisés en 2010 pour les calculs diffèrent en fonction des actifs considérés et sont compris entre 4,00 % et 7,00 % pour le taux de capitalisation (4,00% à 7,25% en 2009) et entre 5,00% et 7,00% pour le taux d'actualisation (5,25% à 7,25% en 2009).

2.5.3. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations, (notamment, matériel et mobilier de bureau, matériel de transport) évaluées selon la méthode du coût, sont amorties en linéaire sur leur durée d'utilité (4 à 10 ans).

Les immobilisations corporelles font l'objet de tests de dépréciation systématiques chaque année.

2.5.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES - GOODWILL

Lorsque des prises de contrôle ont été faites dans des sociétés immobilières à un coût supérieur à la quote part de l'actif net comptable revenant au Groupe, le supplément de prix effectivement payé, représentant la mise à la juste valeur des immeubles de placement, a été alloué aux immobilisations correspondantes, après la prise en compte éventuelle de passifs.

2.5.5. ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES

Un actif immobilier classé en "actif destiné à être cédé" est évalué au plus faible entre sa juste valeur et sa valeur nette comptable, nette des coûts de cessions.

Il doit satisfaire aux critères suivants :

- disponibilité de l'actif pour une cession immédiate dans son état actuel
- actif faisant l'objet d'un mandat de vente
- programme de recherche actif d'un acquéreur
- ventes attendues dans les 12 mois.

Les actifs destinés à être cédés sont constitués de bâtiments à usage de Résidence Meublée avec services et de commerce.

2.5.6 CREANCES

Elles sont évaluées à leur coût historique.

Les créances clients sont constituées par des créances sur les locataires.

Les provisions sur locataires douteux ont été déterminées sur la base des créances hors taxes après déduction des cautions détenues par le Groupe.

2.5.7 INSTRUMENTS DE COUVERTURES

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur. Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses emprunts à taux variables contre le risque de taux (couverture de flux de Trésorerie), et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies.

Dans ce cas les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction couverte se produise, pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée en résultat.

2.5.8 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont considérées comme "étant détenues à des fins de transactions" et sont évaluées à leur juste valeur à la date de clôture.

Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat. Etant évalués à la juste valeur par contrepartie du résultat, ces actifs ne font pas l'objet de provisions pour dépréciation. Les justes valeurs des valeurs mobilières sont déterminées principalement par référence au prix du marché, cependant les titres non cotés sont comptabilisés au coût d'acquisition en l'absence de juste valeur fiable.

Une provision est constatée sur les titres non cotés lorsque la valeur de négociation estimée à la clôture est inférieure à la valeur comptable. Les provisions pour dépréciation sont constatées en résultat, elles ne peuvent être reprises que lors de la cession des titres.

Les valeurs mobilières de placement se répartissent :

- en actif financier court-terme pour les titres de placement cotés et non cotés
- et en équivalent de trésorerie pour les OPCVM de trésorerie.

2.5.9 TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE

La trésorerie comprend les comptes courants et les comptes de réserve bancaires ainsi que les placements liquides (OPCVM de trésorerie).

2.5.10 CAPITAUX PROPRES

Les actions auto-détenues par le Groupe Docks Lyonnais, quelle que soit leur affectation, sont inscrites dès leur acquisition en diminution des fonds propres.

Les prix de cession sur ces titres sont comptabilisés directement en augmentation ou en diminution des capitaux propres du groupe, aucun profit ou perte n'étant comptabilisé dans le résultat net de l'exercice.

2.5.11 PROVISIONS

Les provisions pour engagement de retraite sont calculées en fonction du coût total supporté par l'Entreprise en cas de mise à la retraite et sans actualisation.

Les litiges connus par la société et représentant un risque, sont provisionnés.

2.5.12 DETTES FINANCIERES ET AVANCES D'ASSOCIES

Elles comprennent les emprunts contractés auprès d'établissements financiers et les sommes avancées en compte courant par la société mère et ses sociétés apparentées.

La part à moins d'un an est classée en passif courant.

2.5.13 AUTRES DETTES

Ce poste comprend les dettes sur immobilisations, afférentes aux travaux en cours, et les cautions versées par les locataires. Ces dernières ne font pas l'objet d'une

actualisation.

Dans ce poste figurent aussi les compléments de prix liés à la restructuration de TOUR MOZART (cf § 4.11.3).

2.5.14 ACTUALISATION DES ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS

Les actifs et passifs non courants ayant une échéance déterminée et un montant significatif, sont actualisés au taux de 3 %.

2.5.15 INFORMATIONS SECTORIELLES

Exerçant dans un seul secteur d'activité, le Groupe a identifié comme segments pour l'information financière ses zones géographiques d'interventions qui sont uniquement localisées sur le territoire français:

- Ile de France

- Province

Le segment Ile de France comprend uniquement des locaux à usage de bureaux.

Le segment Province (principalement région Lyonnaise) comprend des locaux à usage de bureaux, d'activité ou de commerce qui présentent des caractéristiques communes en termes de baux et de nature de clientèle. Il a été considéré que la partie location meublée n'ayant pas les mêmes caractéristiques serait présentée en « autres segments ».

2.5.16 PRESENTATION DU COMPTE DE RESULTAT

■ CHIFFRES D'AFFAIRES

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours.

Les droits d'entrée et les franchises de loyers sont étalés sur la durée ferme d'engagement du locataire.

■ CHARGES OPERATIONNELLES

Les charges opérationnelles faisant, par contrat, l'objet d'une refacturation totale ou partielle aux locataires, sont inscrites au compte de résultat pour leur valeur nette. Les postes concernés sont notamment les assurances, les taxes foncières et les charges locatives.

■ AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION

Ils regroupent essentiellement les produits nets de cession d'actif immobilisé.

■ AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS

Ils regroupent des opérations qui par leur montant ou leur caractère exceptionnel ne relèvent pas de l'exploitation courante du Groupe.

■ COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

Les revenus et charges générés par les « équivalents de trésorerie » ont été classés en produits de trésorerie.

Le coût de l'endettement brut regroupe le coût des emprunts auprès de l'actionnaire et des établissements bancaires et les couvertures associées du Groupe.

■ AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Les produits et charges générés par les actifs financiers à court terme ont été classés en « autres produits et charges financiers ».

■ CHARGE D'IMPOT (cf § 1.1)

Le poste enregistre l'impôt lié au résultat du Groupe et le coût fiscal de la sortie du régime SIIC.

■ RESULTAT PAR ACTION

Le résultat net par action est déterminé par le résultat net de l'ensemble consolidé, divisé par le nombre d'actions moyen pondéré de l'exercice.

Le résultat net dilué par action est déterminé par le résultat net de l'ensemble consolidé divisé par le nombre d'actions moyen pondéré de l'exercice et diminué du nombre moyen des actions propres détenues.

2.5.17 TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

En « autres flux liés aux opérations d'investissement » figurent les achats et les ventes d'actif financier à court terme.

La trésorerie englobe les équivalents de trésorerie et les découverts bancaires.

3 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1 Mouvement de périmètre :

Sur l'exercice il n'y a eu que des mouvements internes :

La société FILIADOCKS, Sarl au capital de 5 000 euros détenu à 100% par la Société DOCKS LYONNAIS, a été constituée en mars 2010. Elle est destinée à détenir des participations dans différentes sociétés immobilières du Groupe.

En date du 21 décembre 2010 la Société Altisud a absorbé sa filiale Sci TOUR MOZART détenue à 100% par fusion simplifiée avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010. Cette opération n'a pas d'impact sur le périmètre (cf § 1.3).

3.2. Composition du périmètre :

La Société mère est la Société Anonyme des DOCKS LYONNAIS

2 rue de la Fraternelle – 69009 Lyon

N° SIREN : 955 502 133

Les sociétés filiales consolidées, le pourcentage de participation et la méthode de consolidation sont indiqués ci-dessous :

a) En intégration globale	% au 31.12.2010	% au 31.12.2009
SNC IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 348 476 805	100,00 %	100,00 %
SARL H.D.I.S. – Hôtels Développements Investissements Services 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 390 915 304	100,00 %	100,00 %
SCI BOURG-VÉNISSIEUX 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 319 657 169	100,00 %	100,00 %
SCI IMOSCIZE PREMIÈRE 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 378 198 717	100,00 %	100,00 %
SARL SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PRIVAT 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 971 500 467	100,00 %	100,00 %
SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 382 129 161	100,00 %	100,00 %
S.C.I.F.E.C. 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 779 930 643	100,00 %	100,00 %
SARL A.L.L.T.I. 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 310 719 265	100,00 %	100,00 %
SCI CAP WEST 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 489 982 371	100,00 %	100,00 %
MS CAPITOLE SCI 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 438 203 945	100,00 %	100,00 %
SCI COMMERCES GROLEE CARNOT 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 490 626 520	100,00 %	100,00 %
SCI TOUR MOZART 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 490 631 082	0,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 3 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 3) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 494 109 853	100,00 %	100,00 %

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 4 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 4) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 494 110 117	100,00 %	100,00 %
SARL ALTISUD 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 495 232 399	100,00 %	100,00 %
SCI FONTENAY LES 2 GARES 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 399 305 234	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 5 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 5) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 508 537 297	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 6 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 6) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 508 604 485	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 7 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 7) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 508 605 060	100,00 %	100,00 %
SPPICAV CORE INVEST 2008 100 Esplanade du Général de Gaulle Cœur Défense Tour B Le Défense 4 92400 COURBEVOIE N° SIREN : 509 603 585	100,00 %	100,00 %
SARL FILIADOCKS 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 520 716 838	100,00 %	0,00 %

4 - NOTES SUR LE BILAN

4.1 - Immobilisations incorporelles

VALEURS BRUTES

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2009	Acquisitions	Cessions	31.12.2010
Fonds de commerce	900			900
Logiciels	8			8
TOTAL	908			908

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2009	Accrois.	Diminution	31.12.2010
Fonds de commerce	500			500
Logiciels	7	1		8
TOTAL	507	1		508

Sur la base des tests de dépréciation effectués en interne sur le fonds commercial au 31 décembre 2010, aucun indice de perte de valeur complémentaire n'a été relevé.

4.2 - Immobilisations corporelles

VALEURS BRUTES

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2009	Accrt.	Cessions	31.12.2010
Autres immo corporelles	56		21	35
TOTAL	56		21	35

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2009	Accrt	Diminution	31.12.2010
Autres immo. corporell	56		21	35
TOTAL	56		21	35

4.3 - Immeubles de placement

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2009	Ecart de Juste Valeur	Reclas- sement	Acquisit	Cessions	31.12.2010
CAP VAISE	39 300	-400	0	760	0	39 660
ANTONY	76 700	1 947	0	353	0	79 000
CAP WEST	112 000	45	0	455	0	112 500
CAPITOLE	270 000	-4 494	0	(2) 11 494	0	277 000
GROLEE CARNOT	127 000	-11 897	0	4 097	0	119 200
HAUSSMANN	348 000	-1 285	0	285	0	347 000
CAP EST	115 500	11 500	0	0	0	127 000
MOZART	314 244	22 892	0	(1) 62 064	0	399 200
CAP 9	14 537	2 229	0	2 234	0	19 000
DIVERS	10 526	-305	0	0	-3 617	6 604
TOTAL	1 427 804	20 231	0	81 743	-3 617	1 526 164

(1) Immeuble en cours de construction livré le 12 juillet 2010

(2) Travaux de restructurations de l'immeuble.

4.4 Autres postes de l'Actif non courant

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2010	31.12.2009
Immobilisations financières	128	120
Autres actifs non courants	316	250
Autres actifs non courants	9 750 ⁽¹⁾	2 022
Instruments de couvertures	2 339 ⁽²⁾	5 098 ⁽²⁾
TOTAL	12 533	7 490

(1) Gage-espèces pour Antony pour 1 986 K€, certificats dépôts pour 3 784 K€ et 3 477 K€ de compte de réserve dont le caractère liquide n'est pas rempli

(2) Cf § 4.15 Instruments financiers

4.5 Actif courant

(Valeur brute en milliers d'euros)

Type	31.12.2010	31.12.2009
Clients	11 343	9 293
Etat T.V.A.(a)	2 515	11 318
Autres Créances (b)	8 799	20 241
Impôt société	0	180
Autres actifs destinés la vente (cf § 4.4)	2 200	2 000
TOTAL	24 857	43 032

(a) dont remboursement demandé sur la tva pour 7 310 K€ en 2009 et TVA sur fournisseurs non parvenues sur immos pour 1 167 K€ en 2010.

(b) Dont avances notaires pour 4 985 K€ en 2010 et 4 600 K€ en 2009, avances versées à des fournisseurs pour 2 883 K€ en 2010 concernant des travaux prévus en 2011 et pour 10 000 K€ en 2009.

4.6 Dépréciation

Le détail et l'évolution des différentes dépréciations s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2009	Dotations	Reprises	31.12.2010
Comptes clients	293	348	133	508
Autres créances	75			75
Total actif circulant	368	348	133	583

Aucune charge significative n'a été constatée en contrepartie de la reprise sur dépréciation des comptes clients.

4.7- Actifs financiers à court terme

Les valeurs mobilières de placement valorisées avec la méthode de la juste valeur, incluses dans les rubriques suivantes, se répartissent comme indiqué ci-après :

Actif financier court terme :	2010	2009
Titres de placement cotés	114 K€	166 K€
Titres de placement non cotés	286 K€	269 K€
Total	400 K€	435 K€
Dont ajustement juste valeur	46 K€	18 K€

4.8- Trésorerie et équivalent de trésorerie

Trésorerie :	2010	2009
Comptes ordinaires	1 898 K€	1 349 K€
Comptes de réserves *	7 560 K€	2 992 K€
SOUS TOTAL	9 458 K€	4 341 K€
Equivalent de trésorerie :	2010	2009
Comptes ordinaires	89 006 K€	49 456 K€
Comptes de réserves *	12 615 K€	23 575 K€
SOUS TOTAL	101 621 K€	73 031 K€
TOTAL	111 079 K€	77 372 K€
Dont ajustement juste valeur	26 K€	- 7 K€

* Trésorerie indisponible en compte de réserve : 20 175 K€ au 31.12.2010 contre 26 568 k€ au 31.12.2009 (Cf § 8.2 Engagements donnés)

Il est à noter que les comptes ordinaires des filiales du Groupe comprennent un montant de 60 368 K€ dont Docks Lyonnais n'a pas la libre disposition car soumis à l'accord préalable des établissements financiers prêteurs.

4.9 Capitaux Propres (cf Tableau Evolution des Capitaux propres consolidés)

Evolution :

Le capital de la Société Anonyme des DOCKS LYONNAIS est de 55 809 796 euros divisé en 3 986 414 actions de 14 euros entièrement libérées. L'actionnaire majoritaire Boca Sàrl détient 92,78 % du capital et 92,65 % des droits de vote au 31 décembre 2010.

Actions à vote double :

Au 31 décembre 2010, 12 716 actions ont un droit de vote double.

Actions propres :

La Société détient 7 107 de ses propres actions pour un montant de 372 K€ dans le cadre du contrat de liquidité signé avec NATIXIS au cours du second semestre 2007.

Les réserves distribuables s'élèvent au 31 décembre 2010 à 4 749 K€, dont réserve distribuable liée au régime SIIC 4 540 K€.

Il ne sera pas proposé de distribution de dividende lors de l'assemblée du 23 juin 2011.

Gestion du capital :

Informations sur la gestion du capital :

- Le Groupe assure la rémunération de ses actionnaires par la distribution annuelle d'un dividende.
- Il n'est pas tenu compte dans les capitaux propres des mouvements sur les instruments financiers.

4.10 Provisions courantes

- Evolution sur l'exercice (en milliers d'euros)

Provisions	31.12.2009	Dotations	Reprises	31.12 2010
Avantages aux personnels	15	3		18
Charges litiges Client		280		280
Provision pour risque		3 847		3 847
TOTAL	15	4 130		4 145

La provision pour charges comptabilisée en 2010 concerne un litige avec un locataire.

Le groupe n'a pas d'autre litige connu et représentant un risque.

La provision pour risque correspond au montant de l'impôt qui aurait été dû par la Sci FONTENAY LES 2 GARES si le déficit reportable SIIC n'avait pas été pris en compte (Cf § 1.1 et § 5.13) soit 743 K€ pour l'impôt au taux de 19% sur les plus-values latentes acquises pendant la période de suspension du régime SIIC et de 3 104 K€ pour l'impôt sur les sociétés sur les résultats de l'exercice 2010.

4.11 – Passifs éventuels

4.11.1 Cession de créance SI PRIVAT par l'actionnaire majoritaire en 2008.

Le 26 novembre 2008, la créance détenue par SU EUROPEAN PROPERTIES envers la SARL SI PRIVAT au titre du prêt subordonné de 179 000 K€, augmentée des intérêts de 9 073 K€, a été cédée à la SA DOCKS LYONNAIS pour un prix se décomposant en 135 500 K€ payable à la signature et un complément de prix, d'un montant maximum de 52 481 K€. Ce complément de prix sera égal au montant perçu par la SA DOCKS LYONNAIS et résultant de la différence entre la valeur de l'actif immobilier détenu par la SARL SI PRIVAT le 26 novembre 2008 et sa valeur de cession, en cas de cession avant le 31 décembre 2017. Si le bien n'est pas vendu avant le 31 décembre 2017, l'évaluation à cette date sera prise en compte pour la détermination du complément de prix.

Ce passif a fait l'objet d'une estimation au 31 décembre 2010. Sur la base des expertises immobilières de fin 2010, l'actif détenu par SI PRIVAT n'a pas enregistré de variation positive de valeur. Docks Lyonnais n'a reçu aucun produit en 2010 relatif à un ajustement positif de valeur de l'immeuble. Donc aucun passif susceptible de générer une sortie de trésorerie au titre du complément de prix n'a été relevé au 31 décembre 2010.

4.11.2 Cession de parts SCI TOUR MOZART par l'actionnaire majoritaire

En date du 17 décembre 2009, la Sci TOUR MOZART a procédé à la restructuration de son capital par une augmentation de capital de 129 millions d'euros souscrite en totalité par SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, société mère de l'actionnaire majoritaire de la SA DOCKS LYONNAIS, et libérée par compensation avec la créance détenue sur la société. En date du 22 décembre 2009, la

SARL ALTISUD a acquis auprès de SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl les 129 000 000 de parts nouvellement créées. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts cédées au jour de la cession déterminée sur la base de la valeur réelle de l'actif détenu par la Sci TOUR MOZART.

Ce prix pourra faire l'objet d'un ou plusieurs compléments de prix déterminés et payés selon les modalités, prévues dans un protocole d'accord du 22 décembre 2009, et qui sont les suivantes :

A chaque date d'observation, la date d'observation désignant soit la date de clôture de l'exercice d'ALTISUD, soit la date de liquidation (la date de liquidation étant la date de cession de l'actif ou le 31 décembre 2017), ALTISUD sera redevable envers le cédant d'un complément de prix correspondant à 50% (ou 100% si la date d'observation est la date de liquidation) de l'augmentation de la valeur de l'actif détenu par la SCI TOUR MOZART par rapport à la valeur de référence prévue à l'accord (soit 375 millions d'euros) diminué des compléments de prix antérieurs.

Si l'augmentation de la valeur de l'actif excède 75 millions d'euros, le complément de prix sera, pour le montant excédant 75 millions, égal à 90% de cette somme excédentaire.

Chaque complément de prix ainsi déterminé, ne pouvant être que positif ou nul, sera laissé en compte courant, ce compte courant portant intérêts au taux de l'article 39-1-3° du CGI.

La somme de tous les compléments de prix, qui ne pourra excéder 129 millions d'euros, sera versée au cédant dans les 15 jours suivant la date de liquidation.

Cette dette a fait l'objet d'une estimation au 31 décembre 2010. Sur la base des expertises immobilières à cette date, l'actif TOUR MOZART a enregistré une variation positive de valeur de 24 200 K€. L'incidence du complément de prix a été comptabilisé pour 23 035 K€, y compris frais d'enregistrement et actualisation du passif à échéance au plus tard au 31 décembre 2017 (cf §4.12.1).

Il est présenté ainsi :

- au compte de résultat :

(en milliers d'euros)	Autres charges opérationnelles	Autres produits financiers
Complément de Prix (CP)	-24 200	
Actualisation CP		+ 2 262
Droits d'Enregistrement (DE)	-1 210	
Actualisation DE		+113
Total	-25 410	+ 2 375

- dans l'état de la situation financière au Passif :

(en milliers d'euros)	Avances d'associés	Autres dettes non courantes	Dettes exploitation
CP	12 100	12 100	
Actualisation CP		- 2 262	
DE		605	605
Actualisation DE		-113	
Total	12 100	10 330	605

4.12 Dettes financières

4.12.1 Dettes entreprises liées

Avances Associés :

Elles correspondent aux avances subordonnées consenties au Groupe par l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl et sa société mère SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl. Au 31 décembre 2010 leur montant est de 436 480 K€ contre 403 220 K€ au 31 décembre 2009. Elles sont rémunérées au taux de l'article 39-1-3° du CGI pour 277 209 K€ et au taux fixe de 8% pour 159 271 K€.

Avances souscrites en cours d'exercice : 173 167 K€ ;

- 139 500 K€ correspondant à l'avance consentie pour financer l'acquisition de la créance sur ALTISUD (cf §1.3),
- rémunération de l'année : 21 567K€ (dont intérêts capitalisés pour 17 508 K€ et intérêts courus pour 4 059 K€),
- 12 100 K€ correspondant au complément de prix Tour Mozart inscrit en compte courant (cf §4.12.2).

Avances remboursées en cours d'exercice : 139 906 K€ (dont 139 500 K€ correspondant à la créance détenue par SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl et cédée à Docks Lyonnais.

Autres dettes :

Elles correspondent à l'estimation du complément de prix du à SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl dans le cadre de la cession de parts SCI TOUR MOZART, déterminé selon les modalités décrites au paragraphe 4.11.2, et qui a été comptabilisé dans le poste « Autres dettes » du passif non courant pour un montant actualisé (y compris les droits d'enregistrements) de 10 330 K€.

La répartition des dettes selon leur échéance est la suivante :
(en milliers d'euros)

	Total	Moins de un an	un an à cinq ans**	Plus de cinq ans
Avances associés*	436 480	0	265 109	171 371
Autres dettes	10 330	0	0	10 330
Total	446 810	0	265 109	181 701

*Il est à noter que les échéances indiquées sont celles stipulées dans les contrats mais que l'associé majoritaire serait en droit d'obtenir un remboursement anticipé de certaines de ces avances non liées à des financements immobiliers.

** à échéance au 31 janvier 2012.

4.12.2 Dettes auprès des Etablissements de crédit

La répartition des dettes selon leur échéance est la suivante :

(en milliers d'euros)

	Total	Moins de un an	un an à cinq ans	Plus de cinq ans
Emp. Ets de crédit	938 747	5 837	932 910	0

Emprunts souscrits en cours d'exercice 64 710 K€

Emprunts remboursés en cours d'exercice 4 365 K€

4.13 Emprunts souscrits sur l'exercice, Engagements et Risques Associés

Il n'y a pas eu de nouveaux emprunts sur l'exercice. Le Groupe a fait des tirages complémentaires sur les emprunts existants :

Dans le cadre de l'emprunt souscrit en 2006 pour l'acquisition de l'immeuble « CAPITOLE » un déblocage de 1 400 K€ est intervenu en 2010.

Dans le cadre de l'emprunt souscrit en 2008 pour la construction de l'immeuble « CAP 9 » un déblocage de 2 761 K€ est intervenu en 2010.

Dans le cadre de l'emprunt souscrit en 2009 pour la construction de l'immeuble « TOUR MOZART » un déblocage de 60 549 K€ est intervenu en 2010.

Le Groupe dispose de facilités de crédit non utilisées au 31.12.2010 à hauteur de 5 911 K€ :

- 1 067 K€ pour Cap 9 Tranche 2
- 4 844 K€ pour Tour Mozart

4.14 – Emprunts antérieurs à 2010 – Engagements et risques associés

4.14.1 - Financement de l'acquisition de l'immeuble « CAP WEST »

Le prix d'acquisition de l'Immeuble « Cap West » et les frais d'acquisition y afférents se sont élevés à 109 662 K€ (hors TVA).

Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit sans recours consenti par un établissement bancaire pour un montant total en principal de 78 750 K€ et par l'actionnaire majoritaire 35 953 K€.

Afin de garantir le remboursement de la dette contractée pour financer l'acquisition, les sûretés réelles suivantes ont été consenties au profit de l'établissement bancaire :

- nantissement de parts sociales portant sur 1000 parts sociales de la SCI CAP WEST, soit 100% du capital et des droits de vote de la SCI CAP WEST.

Privilège de prêteur de deniers inscrit (à hauteur de 78 750 K€) sur l'immeuble « Cap West »,

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture a été mis en place sous la forme d'un « collar », avec comme seuil de couverture la 1^{ère} année un « cap » à 4,20 % et un « floor » à 2,85 % pour la première année puis 3,50% et 4% : Nominal : 78 750 K€ (durée et échéance identiques au prêt) moyennant une prime versée de 800 K€.

4.14.2 - Financement de l'acquisition de l'ensemble immobilier «LE CAPITOLE »

Docks Lyonnais a acquis le 30 juin 2006 auprès du fonds MSREF IV International (Morgan Stanley) l'intégralité des parts sociales des sociétés détenant directement et indirectement l'immeuble dénommé « Le Capitole » situé à Nanterre. Cette transaction valorisait l'immeuble « le Capitole » à environ 268 867 K€.

L'acquisition s'est faite par le refinancement des dettes existantes, notamment via un crédit hypothécaire sans recours accordé par un établissement bancaire à hauteur de

199 000 K€ et par l'actionnaire majoritaire 96 800K€.

Afin de garantir le remboursement de la dette contractée pour financer l'acquisition, les sûretés réelles suivantes ont été consenties au profit de l'établissement bancaire :

- nantissement de 675 100 000 parts sociales de SCI MS CAPITOLE, soit 100 % du capital, en garantie du remboursement de l'ouverture de crédit de 199 000 K€ consenti à MS CAPITOLE SCI ;

- affectation hypothécaire sur l'immeuble « LE CAPITOLE » pour 190 600 K€.

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture a été mis en place sous la forme d'un « collar », avec comme seuil de couverture la 1^{ère} année un « cap » à 4,20 % et un « floor » à 2,85 % pour la première année puis 3,50% et 4% : nominal : 199 000 K€ (durée et échéance identiques au prêt) moyennant une prime versée de 1 930 K€.

4.14.3 - Financement de l'acquisition de l'immeuble « ANTONY PARC »

Docks Lyonnais a acquis en août 2006, un immeuble à usage de bureaux à Antony (92160). Le prix d'acquisition de l'immeuble d'Antony et les frais d'acquisition y afférents se sont élevés à 82 232 K€ (hors TVA).

Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit acquisition de 59 430 K€ consenti par Morgan Stanley Bank International Limited en sa qualité de prêteur à la Société pour un montant total en principal de 68 005 K€, le solde étant financé au moyen d'un prêt subordonné d'un montant maximum en principal de 27 000 K€ qui lui a été consenti par son actionnaire majoritaire.

En garantie des obligations de la Société au titre des prêts bancaires, les sûretés suivantes ont été consenties au profit de Morgan Stanley Bank International Limited en sa qualité de banque :

(1) Privilège de prêteur de deniers sur l'immeuble, accompagné de la délégation légale des assurances qui lui est attachée au sens de l'article L. 121-13 du Code des assurances ;

(2) Gage-espèces portant sur toutes les sommes portées au crédit du compte bancaire intitulé « Compte de Loyers », tel que ce terme est défini dans le projet définitif de convention relative au Prêt Bancaire Acquisition ;

(3) Gage-espèces portant sur toutes les sommes portées au crédit du compte bancaire intitulé « Compte de Réserve », tel que défini dans le projet définitif de convention relative au Prêt Bancaire Acquisition ;

(4) Nantissement de solde de compte portant sur le compte bancaire intitulé « Compte d'emprunteur », tel que défini dans le projet définitif de convention relative au Prêt Bancaire Acquisition ;

(5) Cessions de créances professionnelles à titre de garantie (Loi Dailly) portant sur les créances définies dans le projet définitif de convention relative au Prêt Bancaire Acquisition, et notamment, sur :

- toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par tous preneurs à Bail et occupants de l'immeuble ;

- toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par toute compagnie d'assurance au titre de toute police d'assurance « multirisques » (en ce compris

notamment au titre de toute « couverture perte de loyers » ou « tous risques chantier » couvrant l'immeuble, à l'exception de tous les montants dus au titre de couvertures visées à l'article L. 121-13 du Code des assurances ;

■ toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par DB Real Estate GmbH, en qualité de vendeur de l'Immeuble, au titre de l'acte de vente relatif à l'Immeuble.

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture a été mis en place sous la forme d'un « cap » à 4,20 % : Nominal : 59 430 K€ (durée et échéance identiques au prêt) moyennant une prime versée de 1 270 K€.

4.14.4 - Financement de l'acquisition de locaux commerciaux LYON

Le Groupe a acquis en décembre 2006, 18 900 m² de locaux commerciaux dans les rues Grolée et Président Carnot à Lyon dans la Presqu'île. L'investissement total représente 103 931 K€ (hors TVA).

Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit acquisition de 70 100 K€ consenti par la Société Générale en sa qualité de prêteur à la Société pour un montant total en principal de 82 394 K€ le solde étant financé au moyen d'un prêt subordonné d'un montant maximum en principal de 48 236 K€ qui lui a été consenti par son actionnaire majoritaire.

Des indemnités d'évictions d'un montant maximum de 18 444 K€ sont comprises dans ces financements.

Afin de garantir le remboursement de la dette contractée pour financer l'acquisition, les sûretés réelles suivantes ont été consenties au profit de l'établissement bancaire :

- nantissement de parts sociales portant sur 1000 parts sociales de la SCI COMMERCES GROLEE CARNOT, soit 100% du capital et des droits de vote ;
- nantissement des comptes bancaires et des comptes d'instruments financiers ;
- privilège de prêteur de deniers inscrit à hauteur de 73 605 K€ sur l'ensemble des locaux commerciaux,
- cessions de toutes les créances relatives à l'exploitation des locaux commerciaux.

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture a été mis en place sous la forme d'un « cap » à 4,50 % : nominal : 70 100 K€ (durée et échéance identiques au prêt) moyennant une prime versée de 991 K€.

4.14.5 Financement de l'acquisition de l'immeuble « 6/8 BOULEVARD HAUSSMANN »

Le prix d'acquisition de l'Immeuble « 6/8 bd Haussmann » et les frais d'acquisition y afférents se sont élevés à 439 432 K€.

Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit consenti par un établissement bancaire pour un montant total en principal de 268 000 K€ à échéance 2014 et le solde par apport de l'actionnaire majoritaire à la SARL SI PRIVAT pour un montant de 179 000 K€. L'actionnaire majoritaire a cédé le 26 novembre 2008 la créance au titre du prêt subordonné de 179 000 K€, augmentée des intérêts de 9 073 K€ à DOCKS

LYONNAIS pour permettre sa conversion en capital. Cette créance d'un montant nominal de 188 073 K€ a été cédée par l'actionnaire majoritaire pour un prix de 135 500 K€ payable à la signature, avec un complément de prix qui résultera de la différence de la valeur de l'actif immobilier détenu par la SARL SI PRIVAT entre le 26 novembre 2008 et le 31 décembre 2017, ou de sa valeur de cession, en cas de cession avant cette date. Ce prix complémentaire ne pourra pas dépasser 52 481 K€ (cf 4.11.1).

Afin de garantir le remboursement de la dette contractée pour financer l'acquisition, les sûretés réelles suivantes ont été consenties :

- privilège de prêteur de deniers inscrit (à hauteur de 268 000 K€ en principal) sur l'immeuble « 6/8 bd Haussmann »,
- affectation hypothécaire sur l'immeuble « 6/8 bd Haussmann »,
- cessions de créances professionnelles à titre de garantie (Loi Dailly) portant notamment sur :
 - toutes sommes dues ou pouvant devenir dues au titre d'un contrat de couverture,
 - toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par toute compagnie d'assurance au titre de toute police d'assurance couvrant l'immeuble, à l'exception de tous les montants dus au titre de couvertures visées à l'article L. 121-13 du Code des assurances,
 - toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par l'un des Cédants au titre de l'exécution de l'acte d'acquisition,
 - toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par tous preneurs à Bail et occupants de l'immeuble.
- gage-espèces portant sur toutes les sommes portées au crédit de chacun des comptes de réserve.
- nantissement du solde de chacun des Comptes d'Emprunteur,
- nantissement de la totalité des parts sociales de l'Emprunteur, soit 99 990 parts de la SARL SI PRIVAT.

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture avait été mis en place sous la forme d'un « cap » à 4,50 % : nominal : 268 000 K€ (durée et échéance identiques au prêt) moyennant une prime versée de 3 431 K€. Ce contrat ne joue plus depuis fin 2008 et la juste valeur du contrat a été considérée comme nulle, pour tenir compte de la défaillance de l'émetteur Lehman Brothers. La Société n'a pas souscrit de nouveau contrat de couverture de taux.

4.14.6 Financement de l'acquisition de l'immeuble « CAP EST »

Le financement de l'acquisition des parts de la SCI COLISEE PORTEFEUILLE rebaptisée SCI FONTENAY LES 2 GARES a été assuré par un prêt d'associé d'un montant maximum de 25 300 K€ de l'actionnaire majoritaire BOCA Sarl.

Le prix d'acquisition de l'Immeuble « CAP EST » et les frais d'acquisition y afférents se sont élevés à 128 679 K€.

Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit d'un montant total en principal 100 000 K€, consenti par la BAYERICHE LANDESBANK pour 53 500 K€ et par la DEKABANK DEUTSCHE

GIROZENTRALE pour 46 500 K€, à échéance 2013, et le solde par apport de l'actionnaire majoritaire à la SCI FONTENAY LES 2 GARES pour un montant de 9 200 K€.

L'emprunt souscrit est à taux variable (base EURIBOR 3M) augmenté d'une marge de 1,00%.

Afin de garantir le remboursement de la dette contractée pour financer l'acquisition, les sûretés réelles suivantes ont été consenties au profit de l'établissement bancaire :

- nantissement des parts sociales la SCI FONTENAY LES 2 GARES, soit 100% du capital et des droits de vote de la SCI ;
- nantissement des comptes bancaires et des contrats de couverture ;
- Inscription de privilège de vendeur pour le vendeur à hauteur de 132 838 524 € avec effet jusqu'au 4 juin 2009 (date d'achèvement prévisionnelle de l'immeuble) puis 100 000 000 € avec effet jusqu'au 15 juillet 2014.
- Promesse d'emploi des fonds mis à disposition au titre du crédit d'acquisition.
- Affectation hypothécaire complémentaire de l'immeuble au profit des banques BAYERN LB et DEKABANK au titre de sûreté et de garantie des intérêts conventionnels et des accessoires du crédit d'acquisition ayant effet jusqu'au 15 juillet 2014.

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture a été mis en place sous la forme d'un « collar », avec comme seuil de couverture un « cap » à 5,00 % et un « floor » à 3,50 % : nominal : 100 000 K€ (durée et échéance identiques au prêt) moyennant une prime versée de 2 045 K€.

4.14.7 Financement de la construction de l'immeuble « CAP 9 »

Le financement de la construction de l'immeuble « CAP 9 » est assuré par un emprunt souscrit en 2008 auprès de « CIC LYONNAISE DE BANQUE » pour un montant total utilisable de 12 600 K€ divisé en deux tranches et à échéance 2015 :

(en milliers d'euros)

Emprunt CIC SLB	Tranche 1	Tranche 2
Montant maximum	6 400	6 200
Montant utilisé	6 333	5 200
Date échéance finale	21/07/2015	15/09/2015

Afin de garantir le remboursement de la dette contractée pour financer l'acquisition, les sûretés réelles suivantes ont été consenties au profit de l'établissement bancaire :

- Hypothèque conventionnelle de 1^{er} rang sur les biens immobiliers objet du financement à hauteur de 13 230 K€;
- Cessions de créances professionnelles à titre de garantie (Loi Dailly) portant sur l'ensemble des locataires de l'ensemble immobilier.

4.14.8 Financement de l'acquisition de l'immeuble en VEFA la « TOUR MOZART »

Le financement de la construction de l'immeuble la « TOUR MOZART » est assuré en partie par un crédit consenti par des établissements bancaires pour un montant total en principal de 180 000 K€ à échéance 2014, utilisé à

hauteur de 175 156 K€ au 31 décembre 2010.

Afin de garantir le remboursement de la dette contractée pour financer l'acquisition, les sûretés réelles suivantes ont été consenties au profit de l'établissement bancaire :

- nantissement du solde de chacun des comptes bancaires de l'emprunteur,
- cessions de créances professionnelles à titre de garantie (Loi Dailly) portant notamment sur :
 - les créances cédées au titre de toutes sommes qui pourraient être dues au titre du bail Bouygues Télécom,
 - les créances cédées au titre du contrat de VEFA,
 - les créances cédées au titre des indemnités d'assurance liées aux polices « constructeur non réalisateur » ou à toutes nouvelles polices d'assurance multirisque,
 - les créances cédées au titre de la garantie financière d'achèvement,
- les créances de restitution de la Tva,
- nantissement des contrats de couverture,
- hypothèque conventionnelle de premier rang garantissant une somme de 41 949 K€ correspondant à la fraction du crédit d'acquisition mise à disposition par la banque à la date de signature,
- fractions du privilège de vendeur dans lesquelles les banques seront subrogées progressivement dans le cadre des utilisations futures du crédit d'acquisition HT, lesdites utilisations représentant une somme globale de maximale de 138 051 K€,
- hypothèques conventionnelles complémentaires au profit des banques à la garantie des intérêts conventionnels attachés aux fractions du crédit d'acquisition faisant l'objet des utilisations futures du crédit d'acquisition,
- hypothèques conventionnelles complémentaires au profit des banques à la garantie des accessoires des fractions du crédit d'acquisition faisant l'objet des utilisations futures du crédit d'acquisition, dans la limite de la somme globale de 9 664 K€,
- nantissement de la totalité des parts sociales de l'Emprunteur.

4.14.9 - Risques sur les financements

- Risque de taux d'intérêts

Les emprunts souscrits sont à taux variable (base EURIBOR 3M) augmenté d'une marge comprise entre 0,50% et 1,30%.

Hormis le cas particulier de l'immeuble HAUSSMANN (cf 4.14.5), le Groupe a souscrit à due concurrence des financements et aux mêmes échéances que ceux-ci, plusieurs contrats de couverture, sous forme de "Collars" et de « Cap » et réduisant l'exposition au risque de taux.

- Risque de liquidité

Ces emprunts comportent des critères financiers qui, en cas de non respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de l'endettement.

-Risque résultant de la sortie du régime SIIC

La sortie du régime SIIC constituait une clause de défaut pour les emprunts finançant les immeubles « Antony Parc » « Cap West » et « Capitole ». Le Groupe a renégocié cette clause de défaut avec les banques concernées avant le 31 décembre 2010. Les banques ont accepté de renoncer à l'application de cette clause, sans condition pour les financements concernant les immeubles

« Antony Parc » et « Capitole », et sous condition de versement d'une somme de 1800 K€ sur un compte de réserve pour l'immeuble « Cap West » avant le 31 janvier 2011. Le versement sur un compte de réserve a été fait en date du 27 janvier 2011.

Immeuble « CAP WEST »

- Ratio ICR :

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges, augmentés des sommes disponibles sur le compte de réserve, et le montant des intérêts. Aux termes des contrats en cours, il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,35. Ce ratio a été respecté au cours de l'année.

- Ratio DSCR :

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges, augmentés des sommes disponibles sur le compte de réserve, et le coût total du service de la dette. Il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,15. Ce ratio a été respecté en appliquant ce mode de calcul.

- Ratio LTV :

Ce ratio mesure le rapport entre l'encours de crédit et la valeur de marché de l'immeuble. Il est prévu que ce ratio soit inférieur à 68,5% la première année, 68% la deuxième, 67% la troisième, 66% la quatrième, 65,5% la cinquième, 65% la sixième et 64,5% la septième. Ce ratio n'étant plus respecté en cours d'exercice, il a été décidé de rembourser l'emprunt en juillet 2010 à hauteur de 130 K€ pour que ce ratio soit de nouveau respecté.

Immeuble « LE CAPITOLE »

- Ratio ICR :

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le montant des intérêts. Aux termes des contrats en cours, il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,30. Ce ratio a été respecté au cours de l'année.

Immeuble « ANTONY PARC »

- Ratio RCI :

Ce ratio, calculé par actif financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le montant des intérêts. Il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,05.

Ratio d'endettement maximal et/ou d'endettement maximal consolidé :

Ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée des actifs et l'endettement net et ne doit pas excéder 80 %. Au 31 décembre 2010, tous les critères sont respectés.

Immeuble « GROLEE-CARNOT »

- Ratio DSCR :

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le montant des intérêts. Il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,05. Le non respect de ce ratio constitue un cas de défaillance immédiat. Au cours de l'exercice 2010, ce ratio a été respecté.

- Ratio DSCR Réserve:

Ce ratio, mesure le rapport entre les loyers nets de charges et hors garantie locative et le coût total du service de la dette. Si ce ratio est inférieur à 1,20, l'emprunteur consent à ce que l'excédent trimestriel de trésorerie soit versé sur un compte de réserve pour y demeurer bloqué. En 2010, le ratio n'étant pas respecté, les excédents de trésorerie ont été bloqués à hauteur de 53 K€.

- Ratio LTV :

Ce ratio, calculé par actif financier, mesure le rapport entre

l'encours du crédit et la valeur de marché de l'immeuble. Il doit être inférieur ou égal à 85%. En 2010, ce ratio est respecté.

Immeuble « 6/8 BOULEVARD HAUSSMANN »

- Ratio RCI :

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le montant des intérêts. Aux termes des contrats en cours, il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,15. Ce ratio a été respecté sur la période.

- Ratio DSCR :

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le coût total du service de la dette. Il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,05. Ce ratio a été respecté sur la période.

Immeuble « CAP EST »

- Ratio ICR :

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le montant des intérêts. Il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,17 la première année et 1,20 par la suite.

Au 31 décembre 2010 ce ratio est respecté.

- Ratio DSCR :

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le coût total du service de la dette. Il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,05. Au 31 décembre 2010 ce ratio est respecté.

- Ratio LTV :

Ce ratio mesure le rapport entre l'encours du crédit, diminué du montant créditeur du compte gage espèce, et la valeur de marché de l'immeuble. Il doit être inférieur ou égal à 75%.

Au 31 décembre 2010 ce ratio est respecté.

Immeuble « CAP 9 »

Risque de taux d'intérêts

L'emprunt souscrit est à taux variable (base EURIBOR 3M) augmenté d'une marge de 1,30%. Une commission de non utilisation égale à 30% de la marge calculée sur les montants non utilisés est aussi facturée.

- Afin de réduire l'exposition au risque de taux, plusieurs contrats de couverture sous forme de « cap » ont été mis en place :

« cap » à 4,00 % de nominal de 3 200 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 45 K€.

« cap » à 5,50 % de nominal de 3 200 K€ (date de commencement 04/01/2010, échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 40 K€.

« cap » à 5,50 % de nominal de 6 200 K€ (date de commencement 04/01/2010, échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 81 K€.

Risque de liquidité

Cet emprunt comporte des critères financiers qui, en cas de non respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de l'endettement faisant l'objet du critère non respecté :

Ratio RCI :

Ce ratio, calculé pour l'ensemble immobilier financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le montant des intérêts. Il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,05.

Au 31 décembre 2010, ce critère est respecté.

Ratio d'endettement maximal consolidé :

Ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée

des actifs et l'endettement net et ne doit pas excéder 80 %.
Au 31 décembre 2010, ce critère est respecté.

Immeuble « TOUR MOZART »

Risque de taux d'intérêts

L'emprunt souscrit est à taux variable (base EURIBOR 3M) augmenté d'une marge de 2,05%.

Une commission de non utilisation égale à 50% de la marge calculée sur les montants non utilisés est aussi facturée ainsi qu'une commission de garantie égale à 0,30% des montants hors taxe et 0,70% de la tva restant dus au vendeur.

- Afin de réduire l'exposition au risque de taux, plusieurs contrats de couverture sous forme de « cap » ont été mis en place :

Un contrat de « cap » à 2,75 % de nominal de 48 750 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 1 658 K€.

Trois contrats de « cap » à 2,75 % de nominal de 43 750 K€ chacun (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 1 488 K€ chacun.

Risque de liquidité

Cet emprunt comporte des critères financiers qui, en cas de non respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de l'endettement faisant l'objet du critère non respecté :

Ratio DSCR :

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le coût total du service de la dette.

Aux termes des contrats en cours, il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 145 %.

Ce ratio a été respecté sur la période.

Ratio LTV :

Ce ratio mesure le rapport entre l'encours du crédit d'acquisition et la valeur de marché de l'immeuble. Aux termes des contrats en cours, il est prévu que ce ratio soit inférieur ou égal à 60%.

Ce ratio a été respecté sur la période.

4.14.10 – Synthèse sur le respect des clauses de défaut sur les financements

Les emprunts souscrits comportent des clauses de remboursement anticipé obligatoire en cas de survenance de l'un ou l'autre des événements suivants :

- en totalité, en cas de survenance d'un fait ou événement constituant un changement de contrôle,
- en totalité, en cas de cession, destruction ou expropriation totale ou partielle de l'immeuble,
- en totalité ou en partie, en cas de non respect à un moment donné de l'un des ratios financiers que l'emprunteur est tenu de respecter.

Le tableau suivant décrit les principaux covenants des contrats bancaires existants au 31 décembre 2010 :

(Périodicité de calcul trimestrielle)

IMMEUBLE	RATIO DERNIER TRIMESTRE 2010	RESPECT
CAP WEST		
Ratio ICR \geq 1,35	1,85	OUI
Ratio DSCR \geq 1,15	1,52	OUI
Ratio LTV $<$ 65,5%	64,89%	OUI
LE CAPITOLE		
Ratio ICR \geq 1,30	1,51	OUI
ANTONY PARC		
Ratio RCI Trimestriel $>$ 105%	649,00%	OUI
Ratio RCI Annuel $>$ 105%	236,00%	OUI
Ratio d'Endettement Maximal $<$ 80%	64,82%	OUI
Ratio d'Endettement Maximal consolidé $<$ 80%	63,41%	OUI
COMMERCES GROLEE CARNOT		
Ratio DSCR $>$ 1,05	1,05	OUI
Ratio DSCR Réserve $>$ 1,20	- 0,15	*NON
Ratio LTV $<$ 75% et 85%	58,81%	OUI
6/8 HAUSSMANN		
Ratio RCI $>$ 1,15	2,38	OUI
Ratio DSCR $>$ 1,05	2,38	OUI
CAP 9		
Ratio R1 RCI annuel $>$ 105%	254,50%	OUI
Ratio R2 Endettement Maximal Consolidé \leq 80%	61,85%	OUI
CAP EST		
Ratio ICR \geq 120%	199,00%	OUI
Ratio DSCR \geq 105%	176,00%	OUI
Ratio LTV \leq 75%	74,85%	OUI
TOUR MOZART		
Ratio DSCR \geq 145 %	199,00%	OUI
Ratio LTV \leq 60%	44,34%	OUI

* En conséquence, les excédents de trésorerie ont été bloqués à hauteur de 53 K€ (cf 4.14.9).

4.15 Instruments Financiers (en milliers d'euros)

Il s'agit d'instruments dérivés simples « swap, cap, floor » couvrant les emprunts du Groupe et ayant la même échéance que les emprunts.

Les taux d'intérêts fixes des contrats de couverture « CAP » sont de 2,75% à 5,5 %.

Les taux d'intérêts fixes des contrats de couverture « FLOOR » sont de 3,5% à 4 %.

Etant qualifiés de couverture de flux, les écarts de juste valeur constatés au 31 décembre 2010 ont été comptabilisés en capitaux propres pour leur partie efficace avec un impact positif de 653 K€ sur l'exercice. La part inefficace est une perte de 1 659 K€ enregistrée en résultat. Le Groupe a recours à un expert indépendant pour évaluer ses instruments financiers à chaque clôture.

Société Immeuble Banque	Emprunt initial objet de couverture	Date émission emprunt	Date échéance emprunt	Nature du contrat de couverture	Valeur de marché de l'instrument	Impact total de la Juste Valeur	Impact Capitaux propres	Impact Compte de résultat ⁽³⁾	Recyclage en résultat ⁽³⁾
Sa Docks Lyonnais Antony Parc Morgan Stanley	59 430	07/08/06	07/08/13	Cap à 4,20 %	70	-401	-9	-392	0
Sa Docks Lyonnais CAP 9 Cic – Slb	3 200	21/07/09	21/07/15	Cap à 4,00 %	11	-21	-6	-15	0
Sa Docks Lyonnais CAP 9 Cic – Slb	3 200	21/07/09	21/07/15	Cap à 5,50 %	18	-15	0	-15	0
Sa Docks Lyonnais CAP 9 Cic – Slb	6 200	21/07/09	21/07/15	Cap à 5,50 %	37	-29	0	-29	0
Sci Cap West Cap West Hypo Real Estate B.I.	78 750	11/05/06	11/05/13	Collar Cap à 4,20% Floor à 4% ⁽¹⁾	-4 774	-4 735	-4 657	-78	-2 325
Sci Ms Capitole Le Capitole Hypo Real Estate B.I.	199 000	30/06/06	30/06/13	Collar Cap à 4,20% Floor à 4% ⁽¹⁾	-12 386	-13 058	-12 753	-305	-6 067
Sci Commerces Grolée Carnot Carnot-Grolée Société Générale	70 100	19/12/06	19/12/13	Cap à 4,50 %	157	-263	0	-263	0
Sci Fontenay les 2 Gares Cap Est Bayern Lb Dekabank	100 000	23/07/09	15/07/13	Collar Cap à 5,00 % Floor à 3,50%	-5 542	-6 054	-5 236	-818	-2 746
Sarl Altisud Tour Mozart Dekabank	114 607	17/09/09	17/09/14	Cap à 2,75 %	2 045	-2 592	-2 848	256	0
TOTAL					-20 364⁽²⁾	-27 168	-25 509	-1 659	-11 138

(1) Floor à 2,85% la 1ère année puis 3,50% et 4%. (2) Dont à l'actif 2 339 K€ et 22 703 K€ au passif (3) Présenté en coût de l'endettement financier brut

4.16 Dettes d'exploitation

(en milliers d'euros)	2010	2009
Fournisseurs	⁽¹⁾ 3 753	⁽¹⁾ 5 113
Dettes fiscales et sociales	⁽²⁾ 2 348	907
Clients avoirs à émettre	763	631
Loyers constatés d'avance	11 690	6 245
TOTAL	18 554	12 896

(1) Dont envers la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) gestionnaire des actifs : 1 931 K€ contre 1 224 K€ en 2009.

(2) Principalement TVA à payer ainsi que 605 K€ de droit d'enregistrement.

Les dettes fournisseurs sont à moins d'un an.

4.17 Autres Dettes

(en milliers d'euros)	2010	2009
Dépôts de Garantie locataires	6 738	7 540
Fournisseurs d'Immobilisations	⁽¹⁾ 9 628	⁽¹⁾ 7 866
Divers	137	264
TOTAL	16 503	15 670

(1) Dont solde sur les acquisitions en VEFA
- Tour Mozart = 5 793 K€ contre 5 544 K€ en 2009.

4.18 Impôt différé Passif

(en milliers d'euros)	PASSIF non courant
Montant au 31.12.2009	1 620
Ecart évaluation d'actifs imposables	-399
Produit d'impôt différé	61
Montant au 31.12.2010	1 282

4.19 Impôt à payer à fin 2010

(en milliers d'euros)	PASSIF non courant	PASSIF courant
Impôt société à payer		193
Exit taxes		⁽¹⁾ 20 180
TOTAL	0	20 373

(1) Montants dues suite à la perte du Statut SIIC dont 20 049 K€ pour Docks Lyonnais et 131 K€ pour SCI FONTENAY LES 2 GARES.

5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1 Revenus des immeubles

- Le Chiffre d'affaires est constitué essentiellement de revenus des immeubles.

(en milliers d'euros)	2010	2009	Remarques
Immeuble Haussmann	20 134	20 549	
Immeuble Le Capitole	15 609	19 115	Baisse liée au départ de locataires
Immeuble Cap West	6 187	5 943	
Immeuble Antony Parc	4 350	3 285	
Immeuble Cap Est	7 218	7 178	
Immeubles Commerces Grolée Carnot	1 522	3 130	Baisse contractuelle de la garantie locative
Immeuble Cap Vaise	2 338	2 886	
Immeuble Cap 9	695	182	Livré 2009 et 2010
Immeuble Tour Mozart	10 185	0	Livré 07/ 2010
Autres Immeubles	382	506	Baisse liée aux cessions
TOTAL	68 620	62 774	

Au 31 décembre 2010 le taux d'occupation des surfaces disponibles à la location est de 92,50 % contre 94% en 2009.

5.2 Charges externes

(en milliers d'euros)	2010	2009
Charges nettes d'exploitation liées aux immeubles(a)	879	507
Autres charges d'exploitation	990	880
Honoraires gestion actifs	5 570	5 225
Honoraires gestion SPPICAV	545	603
Honoraires juridiques	1 736	659
Honoraires d'expertises	212	244
Honoraires de commercialisation	555	595
Honoraires commissaires aux comptes	299	296
Honoraires divers	280	506
Frais restructuration Altisud / Tour Mozart	938	0
Frais bancaires	227	293
Autres charges diverses	120	135
TOTAL	12 351	9 943

(a) Les charges d'exploitation faisant, par contrat, l'objet d'une refacturation totale ou partielle aux locataires, sont inscrites au compte de résultat pour leur valeur nette. Les postes concernés sont notamment les assurances, les travaux d'entretien et les charges locatives.

5.3 Impôts et Taxes

Les impôts et taxes faisant, par contrat, l'objet d'une refacturation totale ou partielle, aux locataires, sont inscrits au compte de résultat pour leur valeur nette, soit 977 K€ contre 824 K€ en 2009, des autres impôts et taxes pour 228K€ contre 165 K€ en 2009. Les annulations de charges à payer de taxe professionnelle (consécutives à un

dégrèvement fiscal) ont représentées un produit de 591 K€ en 2009.

5.4 Charges nettes par immeuble

Les charges d'exploitation et impôts et taxes faisant, par contrat, l'objet d'une refacturation totale ou partielle, aux locataires, sont inscrites au compte de résultat pour leur valeur nette. Les postes concernés sont notamment les assurances, les travaux d'entretien, les charges locatives les taxes foncières et taxes sur les bureaux.

Montants nets :

(en milliers d'euros)	2010	Dont locaux non loués en 2010	2009	Dont locaux non loués en 2009
Immeuble Haussmann	0	0	0	0
Immeuble Le Capitole	921	589	336	250
Immeuble Tour Mozart	171 ⁽³⁾	0	0	0
Immeuble Cap West	215	139	460 ⁽¹⁾	413
Immeuble Antony Parc	264	163	714 ⁽²⁾	299
Immeuble Cap Est	0	0	0	0
Immeuble Commerces Grolée Carnot	307	222	264	187
Immeuble Cap-Vaise et locaux Lyon	343	197	253	116
Solde de charges antérieures	-401	0	-543	0
TOTAL	1 820	1 310	1 484	1 265

(1) dont 155 K€ d'honoraires de gestion locative

(2) dont 295 K€ de travaux d'entretien

(3) concerne l'assurance et des honoraires techniques

5.5 Variation nette des provisions

- Evolution sur l'exercice (en milliers d'euros)

Provisions	31.12.2010	31.12.2009
Clients douteux	-215	-60
Avantage au personnel	-2	-2
Risque litige Cap Vaise	0	220
Risque Charges locataires	-280	0
Autres créances	0	-75
TOTAL	-497	83

5.6 Juste valeur immeubles de placement

Selon expertises immobilières réalisées au cours du quatrième trimestre 2010 par des experts indépendants, BNP PARIBAS REAL ESTATE, 32 rue Jacques Ibert 92309 LEVALLOIS et FCC EXPERTS, 20 Avenue de Wagram 75008 PARIS, les immeubles de placement ont été ajustés de l'écart entre leur juste valeur au 31 décembre 2010 et celle au 31 décembre 2009. Il en résulte des gains de valeur de 20 231 K€ détaillées ci-après :

(en milliers d'euros)	Incidence de la variation de juste valeur
Immeuble Cap Vaise	-400
Immeuble Antony Parc	1 947
Immeuble Cap West	45
Immeuble Le Capitole	-4 494
Immeuble Commerces Grolée Carnot	-11 897
Immeuble Haussmann	-1 285
Immeuble Cap Est	11 500
Immeuble Tour Mozart ⁽¹⁾	22 892
Immeuble Cap 9	2 229
Autres Immeubles	-305
TOTAL	20 231

(1) immeuble en cours de construction livré le 12 juillet 2010

5.7 Autres produits et charges opérationnels

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 2 532 K€ d'un montant maximum de 6 100 K€ (cf § 1.3.1),
- d'autre part, du complément de prix de 24 200 K€ 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 (cf § 4.11.3) et les droits d'enregistrement afférents pour 1.210 K€.

5.8 Coût de l'endettement financier brut

Le coût de l'endettement est dû essentiellement aux financements des immeubles dont :

(en milliers d'euros)	Intérêts de la dette bancaire	Intérêts d'avances associés	Total 2010	Total 2009
Immeuble Haussmann	3 661	11 798	15 459	16 855
Immeuble Le Capitole	10 027		10 027	9 741
Immeuble Cap West	3 975		3 975	3 983
Immeuble Antony Parc	1 492		1 492	2 278
Immeuble Commerces	1 535		1 535	2 053
Immeuble Cap Est	5 994	1 466	7 460	7 324
Immeuble Tour Mozart	6 203	8 303	14 506	16 363
Autres ⁽¹⁾	342		342	1 128
TOTAL	33 229	21 567	54 796	59 725

⁽¹⁾ dont financement CAP 9 pour 338 K€ au 31.12.2010

Le coût moyen de la dette bancaire s'établit à 3,65% pour l'année 2010 contre 3,92% en 2009.

Le coût des instruments de couverture adossés aux financements auprès des établissements financiers est de

15 171 K€ en 2010 contre 12 069 K€ en 2009 se décomposant ainsi:

- des pertes de juste valeur pour 1 659 K€, contre 3 353 K€ en 2009,
- l'amortissement de ces mêmes contrats pour 2 374 K€ contre 1 387 K€ en 2009,
- le résultat dégagé par ces contrats, soit une charge de 11 138 K€ contre 7 329 K€ en 2009.

5.9 Autres produits et charges financiers

Ce poste comprend un produit de 10 283 K€, contre 14 440 K€ en 2009, correspondant à la facturation d'intérêts calculés sur les versements effectués au vendeur de l'immeuble « Tour Mozart » en application du contrat de VEFA.

5.10 Personnel du Groupe

L'effectif moyen de l'exercice est de 7 personnes contre 8 en 2009 et le Groupe emploie à la clôture de l'exercice 7 personnes dont 2 cadres contre 7 personnes dont 1 cadre en 2009.

5.11 Transactions avec les parties liées

5.11.1 Rémunération des dirigeants

Le Conseil d'Administration des DOCKS LYONNAIS a décidé d'appliquer les recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, complétées par celles du 7 décembre 2010 pour les valeurs moyennes et petites se référant au Code de Gouvernement d'Entreprise MIDDLENEXT de décembre 2009, considérant que ces recommandations s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise de la Société. Aucune rémunération n'a été allouée aux organes d'administration sur l'exercice, hormis des jetons de présence suivant le détail ci-dessous :

Détail des Jetons de Présence versés au titre de l'année précédente

Mandataire social	2010	2009
M. Jacques GONTARD	30 000 €	30 000 €
M. Elie KANTCHELOFF	30 000 €	30 000 €
M. Alain JULIARD	30 000 €	30 000 €
M. Arnaud de MENIBUS	30 000 €	30 000 €
TOTAL	120 000 €	120 000 €

5.11.2 Avec SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA

La Société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA (société ayant des administrateurs communs avec la Société) coordonne et contrôle la gestion et l'exploitation des immeubles assurées par les administrateurs de biens de la Société.

En l'absence de réalisation d'une opération permettant à la Société de pérenniser son statut SIIC avant le 31 décembre 2010, Shaftesbury Asset Management (France) SA a consenti à réduire substantiellement la durée de son contrat qui expirera le 31 décembre 2013 et non le 1^{er} janvier 2021 et a accepté la suppression de la

rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés sous gestion à laquelle elle avait droit jusqu'alors.

Au titre de ses différentes missions, SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA perçoit quatre types de rémunération, qui sont assises sur des critères différents, à savoir :

- une rémunération liée à sa gestion des biens de la société et de ses filiales, constituée d'une part, par une somme dont le montant annuel correspond à 2 % du revenu net d'exploitation de chaque bien sous gestion et d'autre part de 0,5 % de la valeur d'actif net consolidé. Le montant annuel de cette rémunération ne peut être inférieur à 1,0 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ni supérieur à 1,3 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ;

- des honoraires d'acquisitions correspondant à environ 0,5 % du coût net d'acquisition par la Société ou ses filiales d'un nouveau bien pour lequel SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA aura assisté la Société;

- une rémunération additionnelle au titre des services que la société Shaftesbury Asset Management (France) SA rendrait à la Société dans le cadre de cessions d'actifs ou de sociétés détenant des actifs. Cette rémunération correspondrait à (i) 0,75% de la valeur d'actif brut des immeubles cédés, en cas de cession desdits immeubles au travers de la cession des sociétés qui en sont propriétaires, ou 0,5% de la valeur d'actif brut des immeuble cédés en cas de cession directe desdits immeubles,

- une indemnité d'un montant maximum de 6,1 millions d'euros, sur présentation de justificatifs compensant la réduction de la durée ferme du contrat.

Pour 2010, SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA a facturé :

- Rémunération de gestion : 6 595 K€ comptabilisée dans le résultat opérationnel courant contre 5 225 K€ en 2009.

- Indemnité de réduction de la durée du contrat : 2 532 K€

En 2010, DOCKS LYONNAIS a facturé à SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA 34 K€ contre 35 K€ en 2009 représentant les moyens mis à disposition de la société SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA.

5.11.3 Avec l'Actionnaire majoritaire

Le montant des charges financières comptabilisé au cours de l'exercice est de 21 567 K€ contre 27 402 K€ en 2009, se répartissant comme suit :

- avec la société de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de votre société pour 1 107 K€.
- avec la société SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, actionnaire majoritaire de BOCA Sàrl pour 20 460 K€.

Le 21 décembre 2010, une partie de la créance détenue par SU EUROPEAN PROPERTIES SARL envers la Sarl ALTISUD a été cédée à la SA DOCKS LYONNAIS pour un prix 139 500 K€. Consécutivement à cette cession de créance, SU EUROPEAN PROPERTIES SARL a accordé à la SA DOCKS LYONNAIS un prêt d'associé d'un montant de 139 500 K€ portant intérêt au taux de l'article 39-1-3° du CGI à échéance 31 janvier 2012.

Un complément de prix du par ALTISUD à SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl dans le cadre de la cession de parts SCI TOUR MOZART, déterminé selon les modalités décrites au paragraphe 4.11.2 à été comptabilisé dans le poste « Autres charges opérationnelles » pour (24 200) K€ et en « produit financier » pour l'actualisation pour 2 262 K€.

5.12 – Honoraires des commissaires aux comptes

La charge relative aux honoraires de commissaires aux comptes est de 299 K€ pour l'année 2010, dont 270 K€ directement liés à l'examen et la certification des comptes individuels et consolidés et 29 K€ pour les diligences directement liées à la mission.

5.13 Impôt sur les bénéfices

L'impôt de l'exercice est relatif à la sortie du régime SIIC pour 20 950 K€ et à l'impôt société sur l'exercice pour 3 460 K€. Ces montants tiennent compte de la provision comptabilisée à la suite de l'option prise d'inclure dans les déficits reportables ceux générés pendant la période soumise au statut SIIC. Cette option a fait l'objet d'une mention expresse auprès de l'administration fiscale (cf § 4.10).

Concernant l'impôt de sortie :

- Les plus values taxées lors de l'option SIIC sont imposées à l'impôt au taux de droit commun : impôt de 26 007 K€ sur lequel vient s'imputer l'exit taxe de 12 873 K€ réglé en 2006 soit une charge d'impôt de 13 134 K€
- Les plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération du régime SIIC sont imposées au taux de 25%, soit un impôt de 6 222 K€.
- Les plus-values latentes acquises pendant la période de suspension du régime SIIC et imposées au taux de 19% d'un montant de 4 117 K€ se décomposent en :
 - pour la Sci Fontenay les 2 Gares d'un montant de 3 908 K€ imputés sur les déficits reportables acquis pendant le régime et ayant fait l'objet d'une provision pour risque de 743 K€ (mention expresse cf § 4.10).
 - pour la société des Docks Lyonnais, les 209 K€ de plus-values ont été imputés sur ses déficits reportables au taux de droit commun.

- Le montant de la contribution sociale afférente à l'impôt sur les sociétés sur les plus-values taxées lors de l'option pour le régime SIIC s'établit à 852 K€.

L'impôt de la période se répartit de la manière suivante :

- Charge d'impôt	24 411 K€
- Impôt différé.....	<u>-404 K€</u>
	24 007 K€

Calcul de la preuve d'impôt :

Résultat sociétés intégrées avant impôt.....	5 611 K€
Résultat SIIC non soumis.....	-11 393 K€
Résultat soumis à l'IS.....	-5 782 K€
Différence permanentes	6 601 K€
Déficits non imputables	17 265 K€
Différences temporaires.....	-12 390 K€
Ecart Juste valeur net non imposables.....	4 464 K€
Résultat imposable au taux de 33,33 %.....	10 158 K€
Charge d'impôt au taux de 33,33 %.....	3 386 K€
Complément d'IS.....	74 K€
Total impôt	3 460 K€

Le Groupe dispose de déficits reportables non activés d'un montant de 55 778 K€ au 31.12.2010 pour une durée illimitée, du fait de l'option prise d'inclure dans les déficits reportables ceux générés pendant la période soumise au statut SIIC d'un montant de 24 856 K€ au 31.12.2010.

6 – INFORMATION IFRS 7 SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1 Classement des instruments financiers

(en milliers d'euros) AU 31 DECEMBRE 2010	Classements Instruments Financiers	Valeur nette comptable	Juste Valeur
ACTIF			
Immo Financières***	D	128	128
Autres Actifs non courants	B	10 065	10 065
Instruments de couverture**	E	2 339	2 339
Clients	D	10 835	10 835
Autres Créances	D	8 724	8 724
Actifs Financiers à court terme	B	400	400
Autres Actifs destinés à la vente	A	2 200	2 200
Trésorerie et équivalent de Trésorerie*	B	111 079	111 079
PASSIF			
Avances Associés	D	436 480	436 480
Dettes financières long terme	C	932 910	932 910
Instruments de couverture**	E	22 703	22 703
Dettes financières court terme	C	5 837	5 837
Dettes d'exploitation	D	16 206	16 206
Autres dettes	D	16 503	16 503

(en milliers d'euros) POUR L'EXERCICE 2009	Classements Instruments Financiers	Valeur nette comptable	Juste Valeur
ACTIF			
Immo Financières***	D	120	120
Autres Actifs non courants	B	2 272	2 272
Instruments de couverture**	E	5 098	5 098
Clients	D	9 000	9 000
Autres Créances	D	22 166	22 166
Actifs Financiers à court terme	B	435	435
Autres Actifs destinés à la vente	A	2 000	2 000
Trésorerie et équivalent de Trésorerie*	B	77 372	77 372
PASSIF			
Avances Associés	D	403 220	403 220
Dettes financières long terme	C	870 561	870 561
Instruments de couverture**	E	22 107	22 107
Dettes financières court terme	C	5 159	5 159
Dettes d'exploitation	D	11 989	11 989
Autres dettes	D	15 670	15 670

A : Actifs disponibles à la vente

B : Juste Valeur par résultat

C : Evaluation au coût amorti

D : Evaluation au coût

E : Juste Valeur par Capitaux Propres ou Résultat.

Aucun reclassement entre les différentes catégories d'instruments financiers n'a été fait au 31 décembre 2010.

Les instruments financiers évalués à leur juste valeur ont été classés suivant 3 niveaux :

*Niveau 1 : détermination de la juste valeur selon un prix coté sur un marché actif

** Niveau 2 : détermination de la juste valeur selon des données observables

*** Niveau 3 : détermination de la juste valeur selon des données inobservables

6.2 Risques relatifs aux instruments financiers

6.2.1 Risque de change

La totalité du chiffre d'affaires est réalisée en France et en euros. Le financement des investissements est libellé en euros. Le risque lié au change est donc inexistant.

6.2.2 Risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2010 la dette financière du Groupe nette s'élève à 827,7 millions d'euros, hors comptes courants d'associés, et après prise en compte des excédents de trésorerie. La totalité de la dette financière nette est à taux variable.

Le Groupe a souscrit à due concurrence des financements et aux mêmes échéances que ceux-ci, plusieurs contrats de couverture, sous forme de "Collars" et de « Cap » et réduisant l'exposition au risque de taux.

Au 31 décembre 2010, la majorité des dettes financières nettes est protégée du risque de variation des taux directeurs par des instruments de couverture (cf 4.14) :

- Collars (Cap 4,20% + Floor 4%) pour Cap West et Capitole sur un montant de 277 750 K€,
- Cap 4,20% pour Antony sur un montant de 59 430 K€,
- Cap 4,50% pour Commerces Grôlée Carnot sur un montant de 70 100 K€.
- Collar (Cap 5% + Floor 3,5%) pour Cap Est sur un montant de 100 000 K€,
- Cap 4% pour Cap 9 sur un montant de 3 200 K€.
- Cap 5,5 % pour Cap 9 sur un montant de 3 200 K€.
- Cap 5,5 % pour Cap 9 sur un montant de 6 200 K€.
- Cap 2,75 % pour Tour Mozart sur un montant de 175 156 K€.
- Cap 4,50% pour Haussmann sur un montant de 268 000 K€. Les sommes à percevoir en 2008 au titre de ce contrat ont été passées en charges en coût de l'endettement financier pour tenir compte de la défaillance de l'émetteur Lehman Brothers. Ce contrat ne joue plus depuis fin 2008 et la juste valeur du contrat a été considérée comme nulle. La société n'a pas souscrit de nouveau contrat de couverture de taux.

Sensibilité au risque de Taux (emprunts bancaires)

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2010 (taux de l'Euribor 3 mois au 31 décembre 2010 = 1,006%) et des couvertures en place :

- une hausse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers de 9,8% estimée à 2 855 K€ pour une augmentation des taux de 49,7 %,
- une hausse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers de 19,5% estimée à 5 710 K€ pour une augmentation des taux de 99,4 %,
- une hausse complémentaire de 100 points de base, aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers de 18,0% estimée à 5 263 K€ pour une augmentation des taux de 49,9%.

Au total, l'impact négatif annuel sur le résultat d'une hausse des taux de 200 points de base serait de l'ordre de 10 972 K€ pour une augmentation des taux de 198,8 %.

- une baisse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers de 9,8% estimée à 2 855 K€ pour une diminution des taux de 49,7 %.

Sensibilité au risque de Taux (avances d'associés)

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2010 (taux moyen maximum des intérêts déductibles sur les comptes courants d'associés 2010 = 3,82%) :

- une hausse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 1 438 K€,
- une hausse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 2 876 K€,
- une hausse complémentaire de 100 points de base, aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 2 876 K€.

Au total, l'impact négatif annuel sur le résultat d'une hausse des taux de 200 points de base serait de l'ordre de 5 752 K€.

- une baisse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 1 438 K€
 - une baisse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 2 876 K€,
 - une baisse complémentaire des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 2 876 K€.
- Au total, l'impact positif annuel sur le résultat d'une baisse des taux de 200 points de base serait de l'ordre de 5 752 K€.

Sensibilité au risque de Taux (instruments de couverture)

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2010 et des couvertures en place :

- une hausse des taux de 0,5% aurait un impact positif de 5 526 K€ dont 5 208 K€ sur les capitaux propres et 318 K€ sur le résultat.
- une baisse des taux de 0,5% aurait un impact négatif de - 5 267 K€ dont -4 778K€ sur les capitaux propres et -489 K€ sur le résultat.

6.2.3 Risque de liquidité

La rentabilité locative des actifs détenus par le Groupe permet à celui-ci d'assurer le service de la dette qu'il a levée. Les emprunts comportent des ratios financiers qui, en cas de non respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de l'endettement ou la constitution de comptes de réserves. (cf. § 4.14 et § 4.8)

Analyse des échéances contractuelles à court terme

(en milliers d'euros)	Moins de 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 12 mois
ACTIF COURANT			
Clients	2 768	523	7 544
Autres créances	6 237	1 141	3 861
Actifs financiers à court terme	400		
Autres actifs destinés à la vente		2 200	
Trésorerie et équivalent de trésorerie	111 079		
Total	120 484	3 864	11 405
PASSIF COURANT			
Provisions courantes			298
Dettes financières à court terme	3 424	929	1 484
Dettes d'exploitation	17 054	986	514
Autres dettes	8 352	120	8 031
Impôt à payer		24 219	
Total	28 830	26 254	10 327

6.2.4 Risque de contrepartie

Le Groupe effectue des transactions financières avec des banques de 1er rang, tant au niveau des emprunts que des sommes placées.

La seule exposition au risque sur actions porte sur la détention de titres de placement pour un montant de 400 K€ au 31 décembre 2010. S'agissant d'actions de sociétés non cotées, la Société est moins exposée à un risque de variation de cours.

Les principaux locataires des actifs du Groupe sont des entreprises de premier rang sur lesquels le Groupe n'identifie pas de risque d'insolvabilité.

Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au Groupe des garanties financières, soit sous forme de dépôt de garantie, soit sous forme de caution bancaire.

Les 4 principaux locataires représentent environ 55% du total des revenus des immeubles en 2010 avec la prise en compte du locataire de la Tour Mozart en juillet 2010.

Notre actionnaire majoritaire a financé en partie nos investissements, le groupe est dépendant de son soutien pour faire face aux échéances et engagements financiers.

La Société et Shaftesbury Asset Management (France) SA (société contrôlée par Shaftesbury International Holdings) ont conclu un contrat de gestion patrimoniale approuvé par le Conseil d'administration de la Société en date du 11 septembre 2006 et dont certaines dispositions complémentaires ont été approuvées lors des Conseils d'Administration du 10 septembre 2007, 1^{er} août 2009 et 21 mai 2011.

La Société et Shaftesbury Asset Management (France) SA peuvent, sous certaines conditions, résilier le contrat en respectant un simple préavis (cf § 1.5). Le cas échéant, un remplacement de SAM pourrait, du fait de la connaissance privilégiée du patrimoine de la Société et de ses locataires par SAM, entraîner une période d'adaptation de son remplaçant à la spécificité des actifs immobiliers donnés en gestion. Un tel remplacement pourrait entraîner une diminution temporaire de l'efficacité de recouvrement des loyers, et plus généralement, de la qualité des prestations fournies. En tout état de cause, le contrat se termine au 31 décembre 2013.

6.2.5 Risque lié à l'évolution du marché immobilier

Le patrimoine du Groupe étant constitué majoritairement d'actifs d'immobiliers à usage de bureaux, le Groupe est exposé à l'évolution du marché locatif et plus particulièrement dans le contexte de la crise financière actuelle.

7 - INFORMATION IFRS 8 SUR LES SECTEURS OPERATIONNELS

AGREGATS BILANCIELS

31 décembre 2010 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
ACTIFS NON COURANTS					
Immeubles de placement et autres actifs corporels	1 341 700	180 744	3 720		1 526 164
Instruments de couverture	2 116	223			2 339
ACTIFS COURANTS					
Actifs destinés à la vente		2 200			2 200
Clients et autres créances	15 891	6 051	132		22 074
TOTAL ACTIF	1 359 707	189 218	3 852		1 552 777
PASSIFS NON COURANTS					
Avances associés majoritaires	436 480				436 480
Dettes financières Long Terme	851 596	81 313		1	932 910
Instruments de couverture	22 702				22 702
Autres dettes	10 330				10 330
PASSIFS NON COURANTS					
Dettes financières Court Terme	5 773	64			5 837
Dettes d'exploitation et autres dettes	29 836	3 190	166	1 865	35 057
TOTAL PASSIF	1 356 717	84 567	166	1 866	1 443 316

31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
ACTIFS NON COURANTS					
Immeubles de placement et autres actifs corporels	1 236 443	187 336	4 025		1 427 804
Instruments de couverture	4 627	467		4	5 098
ACTIFS COURANTS					
Actifs destinés à la vente		2 000			2 000
Clients et autres créances	35 291	5 083	110		40 485
TOTAL ACTIF	1 276 361	194 886	4 135	4	1 475 387
PASSIFS NON COURANTS					
Avances associés majoritaires	403 219			1	403 220
Dettes financières Long Terme	792 572	77 988		1	870 561
Instruments de couverture	22 107				22 107
PASSIFS NON COURANTS					
Dettes financières Court Terme	5 096	64		-1	5 159
Dettes d'exploitation et autres dettes	27 095	877	592	3	28 567
TOTAL PASSIF	1 250 089	78 929	592	4	1 329 614

ELEMENTS DU COMPTE DE RESULTAT PAR SECTEURS OPERATIONNELS

31 décembre 2010 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Chiffre d'affaires	63 681	4 938	862		69 481
Ajustement juste valeur ou dépréciation	30 605	-10 069	-305		20 231
Coût de l'endettement brut	-52 919	-1 872			-54 796
Autres charges opérationnelles	-25 410				-25 410
Eléments non affectés				-53 312	-53 312
Résultat net consolidé	27 921	- 10 415	84	-35 986	-18 396

31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Chiffre d'affaires	56 070	6 704	835		63 609
Ajustement juste valeur ou dépréciation	-84 658	-1 371	-124		-86 153
Coût de l'endettement brut	-57 369	-2 356			-59 725
Eléments non affectés				134 016	134 016
Résultat net consolidé	-75 703	- 1 536	-12	128 998	51 747

AUTRES INFORMATIONS PAR SECTEURS OPERATIONNELS

31 décembre 2010 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Investissements	74 648	7 091	4		81 743

31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Investissements	94 129	4 522	5	1	98 656

Informations relatives aux principaux clients représentant chacun plus de 10% du chiffre d'affaire consolidé :

- Au 31 décembre 2010, 4 clients du secteur île de France, représentent 55% du chiffre d'affaires consolidé global.
- Au 31 décembre 2009, 3 clients du secteur île de France, représentent 44 % du chiffre d'affaires consolidé global.

8 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

8.1 Engagements liés au périmètre du groupe :

Néant

8.2 Engagements liés aux financements du Groupe :

Engagements donnés :

Nantissement :

100 % des titres de la SCI CAP WEST
100 % des titres SCI COMMERCES GROLEE CARNOT
100 % des titres SCI MS CAPITOLE
100 % des titres SARL SI PRIVAT
100 % des titres SCI FONTENAY LES 2 GARES
100 % des titres SARL ALTISUD
100 % des titres SCI SCIFEC
67,89 % des titres SCI IMMOSCIZE PREMIERE
21,58% des titres SCI BOURG VENISSIEUX
1% des titres SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR

Valeurs biens Hypothéqués (avec accessoires) pour un total de 921 430 K€ :

Immeuble CAPITOLE	200 130 K€
Immeuble ANTONY PARC	62 402 K€
Immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT	73 605 K€
Immeuble 6/8 BD HAUSSMANN	281 400 K€
Immeuble CAP EST	101 000 K€
Immeuble CAP 9	13 230 K€
Immeuble TOUR MOZART	189 663 K€

Privilège prêteur de deniers pour un total de 773 805 K€, soit :

Immeuble CAP WEST	80 085 K€
Immeuble ANTONY PARC	56 904 K€
Immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT	70 100 K€
Immeuble 6/8 BD HAUSSMANN	270 613 K€
Immeuble CAP EST	104 174 K€
Immeuble TOUR MOZART	191 929 K€

Garanties données pour un montant total de 34 911 K€, dont 20 175 K€ figurant en trésorerie et équivalent de trésorerie, 9 751 K€ en autres actifs non courants et 4 985 K€ en autres créances, soit :

Immeuble CAP WEST	3 239 K€
Immeuble CAPITOLE	545 K€
Immeuble ANTONY PARC	1 985 K€
Immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT	12 284 K€
Immeuble 6/8 BD HAUSSMANN	12 895 K€
Immeuble CAP EST	3 963 K€

Garantie Paiement à première demande sur immeuble en VEFA : - Tour Mozart : 4 844 K€

Engagements reçus :

Couverture de taux sur la partie non utilisée des emprunts soit un nominal de (cf § 4.12.2) :

- 1 067 K€ pour Cap 9,
- 4 844 K€ pour Tour Mozart

8.3 Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe

Engagements donnés :

Conservation des Immeubles :

Le Groupe s'est engagé à conserver :

L'immeuble Antony Parc jusqu'au 7 Août 2011,

L'immeuble 6/8 Bd Haussmann jusqu'au 6 février 2012.

■ Le Groupe a engagé des travaux de restructuration de l'immeuble CAPITOLE pour un montant total de 16 000 K€. Au 31.12.2010, 11 454 K€ de travaux ont été réalisés.

■ Au moment de l'acquisition de l'immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT, le groupe a société a budgété un montant à consacrer aux indemnités d'évictions de 12 500 K€. En 2010, ce montant a été révisé et s'élève à 16 834 K€. Au 31.12.2010 le solde s'élève à 7 069 K€.

En échange des modifications apportées au contrat du gestionnaire d'actif (Cf § 1.5), la Société s'est engagée à verser à Shaftesbury Asset Management (France) SA une indemnité d'un montant maximum de 6,1 millions d'euros compensant la réduction de la durée ferme du contrat. Sur ce montant, 2 532 K€ ont été appelés à fin 2010.

Passif éventuel avec SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl (cf § 4.11)

Engagements reçus :

Loyers sous bail ferme

(en milliers d'euros)	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
loyers sous bail ferme	63 855	186 649	91 249

Cautions bancaires locataires : 18 828 K€

Garantie vendeur : Pré loyer Tour Mozart égal à 4,40% an sur fonds versés durant la construction.

Garantie Paiement à première demande sur immeuble en VEFA Tour Mozart : 4 844 K€.

Cautions de restitution d'acompte sur travaux Capitole pour 2 880 K€.

Couverture de taux sur la partie non utilisée des emprunts soit un nominal de (cf § 4.12.2) :

- 1 067 K€ pour Cap 9,
- 4 844 K€ pour Tour Mozart.

8.4 Société Consolidante

Docks Lyonnais est consolidée par la société UBS Wealth Management - Continental European Property Fund (UBS CEPF) (UBS Jersey, 24 Union Street, St Helier Jersey, Channel Islands)

9 – EVENEMENTS POST-CLOTURE

Selon les termes du contrat de prêt de l'immeuble CAP WEST, la perte du bénéfice du statut SIIC des DOCKS LYONNAIS, actionnaire majoritaire de la Sci CAP WEST, constitue un cas de défaut qui entraîne une exigibilité immédiate de l'en cours de l'emprunt. Par un courrier du 27 décembre 2010, la banque DEUTSCHE PFANDBRIEBANK renonce à ce droit à la condition que :

- soit un avenant au contrat de bail TEMSYS soit signé avant le 31 janvier 2011 (date d'expiration du bail) ou bien, un bail est signé avec un nouveau locataire à des conditions au moins équivalentes à celles existantes avec la société TEMSYS avant cette même date.
- soit CAP WEST verse avant le 31 janvier 2011 un montant de 1 800 K€ sur le compte de réserve du Crédit Agricole.

Le bail avec TEMSYS étant toujours en négociation au 31 janvier 2011, CAP WEST a versé la somme indiquée ci-dessus sur le compte de réserve, donc l'emprunt n'est pas exigible.

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société " SOCIETE ANONYME DES DOCKS LYONNAIS " tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et les informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus nous attirons votre attention sur le point suivant :

- la note 1.1 "Sortie du régime SIIC" exposant les conséquences de la sortie du statut fiscal SIIC au 31 décembre 2010 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué note 3.2 de l'annexe, la société a effectué des tests d'évaluation de son patrimoine immobilier, à partir d'expertises immobilières indépendantes effectuées au cours du quatrième trimestre 2010. Nous avons examiné les méthodologies d'évaluation retenues par les experts et vérifié les incidences sur les valorisations des actifs concernés.

- Comme indiqué dans les notes de l'annexe 1.4 "Activité", 3.1 "Immobilisations incorporelles" et 3.3 "Immobilisations financières", votre société déprécie les titres de participation, les créances rattachées et les mali techniques éventuels, lorsque la valeur d'utilité des titres devient inférieure à la valeur nette comptable. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et nous nous sommes assuré du caractère raisonnable de ces estimations comptables qui s'appuient principalement sur des expertises immobilières indépendantes récentes.

- Les notes 1.3 et 3.10 de l'annexe décrivent les financements obtenus notamment de son actionnaire majoritaire. Nous avons apprécié le caractère adéquat des traitements et estimations retenus à partir des données obtenues de la société.

- Comme indiqué dans les notes 1.1 et 4.10, la Société a comptabilisé le coût de la sortie du régime SIIC. Ce coût a été validé par ses conseillers fiscaux. Nous nous sommes assurés de la cohérence des bases retenues et avons vérifié les calculs.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société

auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Lyon et Charbonnières,
le 28 avril 2011
Les Commissaires aux Comptes

COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT
C.C.A. représenté par Danielle PISSARD

REQUET MABRO
Commissariat aux comptes
représenté par Pascal LEVIEUX

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Comptes consolidés -
Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société " SOCIETE ANONYME DES DOCKS LYONNAIS " tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus nous attirons votre attention sur le point suivant :

- la note 1.1 de l'annexe " Sortie du régime SIIC", exposant les conséquences de la sortie du régime SIIC au 31 décembre 2010 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 2.5.2 de l'annexe relative aux règles et méthodes d'évaluation précise que les immeubles de placement comptabilisés à la juste valeur font l'objet d'expertises immobilières indépendantes. Nous avons examiné les méthodologies d'évaluation mise en œuvre par les experts, et vérifié que les justes valeurs comptabilisées sont conformes aux expertises et qu'il s'agit de valeurs hors droit, et sans déduction des coûts de transaction.

- Les notes 2.5.7 et 2.5.12 de l'annexe relatives aux règles et méthodes d'évaluation présentent les passifs financiers ainsi que les instruments de couverture. Nous avons apprécié le caractère adéquat des traitements et estimations retenus à partir des données obtenues de la société et des établissements financiers.

- La note 8.2 de l'annexe, "engagements liés aux financements du Groupe", mentionne les engagements donnés en garantie des passifs financiers et notamment ceux relatifs aux montants gagés inscrits en compte de réserve à l'actif de l'état de la situation financière au 31 décembre 2010, dont le détail est donné en note 4.8 de l'annexe. Nous nous sommes assurés que l'information et le classement de ces sommes étaient corrects à partir des données obtenues du Groupe et des établissements financiers.

- Comme indiqué dans les notes 1.1 et 5.13, le Groupe a comptabilisé le coût de la sortie du régime SIIC. Ce coût a été validé par ses conseillers fiscaux. Nous nous sommes assurés de la cohérence des bases retenues et avons vérifié les calculs.

- La note 4.12 de l'annexe décrit la maturité des engagements financiers du Groupe vis-à-vis de l'associé majoritaire et des établissements financiers. Nous avons collecté des éléments auprès de la Direction du Groupe permettant de nous assurer que le Groupe dispose du soutien de son actionnaire majoritaire et qu'il sera en mesure d'honorer ses engagements financiers à horizon 2012.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Lyon et Charbonnières,
le 28 avril 2011
Les Commissaires aux Comptes

COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT
C.C.A. représenté par Danielle PISSARD

REQUET MABRO
Commissariat aux comptes
représenté par Pascal LEVIEUX

>RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

sur les conventions et engagements réglementés
Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avec la Société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA

La Société Shaftesbury Asset Management (France) SA, gestionnaire des actifs coordonne et contrôle la gestion et l'exploitation des immeubles assurées par les administrateurs de biens de votre société, selon un contrat conclu en 2006 et modifié par avenant en 2007 et en 2009.

Le contrat a de nouveau été amendé au 1er semestre 2010 à effet de favoriser la réalisation d'une opération destinée à pérenniser son statut SIIC dans les meilleures

conditions pour Docks Lyonnais et l'ensemble de ses actionnaires et de faire en sorte que ses stipulations ne constituent pas un obstacle à l'entrée d'un investisseur dans le capital de la Société.

La société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA a donc consenti à réduire substantiellement la durée de son contrat qui expirera le 31 décembre 2013 au lieu du 1er janvier 2021, en l'absence de réalisation d'une opération permettant à la Société de pérenniser son statut SIIC avant le 31 décembre 2010.

En outre, la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA a accepté que la réalisation d'une telle opération avant le 31 décembre 2010 entraîne automatiquement la résiliation de son contrat. Enfin, la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA a accepté de supprimer la rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés sous gestion auxquelles elle avait droit jusqu'alors.

En échange de ces modifications substantielles apportées au contrat, la Société s'est engagée à verser à la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA :

- en cas de résiliation du contrat, du fait de la survenance d'une telle opération, une indemnité d'un montant forfaitaire et définitif de 10 Millions d'Euros pour couvrir les pertes de revenus entraînés pour la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA du fait de cette résiliation.
- en l'absence de résiliation du contrat du fait de la non-survenance d'une telle opération, une rémunération additionnelle au titre des services que la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA rendrait à la Société dans le cadre de cessions d'actifs ou de sociétés détenant des actifs. Cette rémunération correspondrait à (i) 0,75 % de la valeur d'actif brut des immeubles cédés, en cas de cession desdits immeubles au travers de la cession des sociétés qui en sont propriétaires, ou (ii) 0,5 % de la valeur d'actif brut des immeubles cédés en cas de cession directe desdits immeubles.
- en outre, et dans la mesure où la Société est le seul client de la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA, la Société s'est engagée à rembourser, dans la limite d'un montant maximum de 6,1 Millions d'Euros et sur présentation des justificatifs appropriés, les coûts supportés par la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA du fait de la réduction ou de la cessation de son activité en France.

Dorénavant, au titre de ses différentes missions, Shaftesbury Asset Management (France) SA perçoit plusieurs types de rémunération, qui sont assises sur des

critères différents, à savoir :

- une rémunération liée à sa gestion des biens de la société et de ses filiales, constituée d'une part, d'une somme dont le montant annuel correspond à 2 % du revenu net d'exploitation de chaque bien sous gestion et, d'autre part de 0,5 % de la valeur d'actif net consolidé. Le montant annuel de cette rémunération ne peut être inférieur à 0,8 % ni être supérieur à 1,5 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année-là ;
- un avenant a été signé prévoyant qu'à compter du 1^{er} juillet 2009, cette rémunération ne peut 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 ;
- des honoraires d'acquisitions correspondant à 0,5 % du coût net d'acquisition par la Société ou ses filiales d'un nouveau bien pour lequel Shaftesbury Asset Management (France) SA aura assisté la Société ;

Sur l'exercice 2010 le coût relatif aux prestations de Shaftesbury Asset Management (France) SA se décompose comme suit :

▪ rémunération de gestion	6 595 K€
▪ honoraires d'acquisition	0 K€
▪ honoraires de cession	0 K€
▪ indemnité compensatrice de réduction de durée du contrat	2 532 K€

Personne intéressée : Monsieur Miles D'ARCY IRVINE

Avec la société SU EUROPEAN PROPERTIES, actionnaire majoritaire de la société BOCA SARL, actionnaire de votre société

Le 21 décembre 2010, SU EUROPEAN PROPERTIES a cédé sa créance envers la Sarl Altisud à votre société pour un prix pour un prix de 139 500 K€ (sa valeur nominale) pour permettre lui permettre de participer à l'augmentation de capital d'Altisud. Cette cession de créances a été financée par un prêt d'associé de même montant accordé par SU EUROPEAN PROPERTIES portant intérêts au taux légal (Art 39 6 1 83) du CGI) à échéance 31 janvier 2012.

Montant des intérêts constaté en charges au 31 décembre 2010 146 K€

Au 31 décembre 2010, ces avances rémunérées s'élèvent à 139 646 K€
(intérêts capitalisés compris)

Personnes intéressées : SU EUROPEAN PROPERTIES et Monsieur Miles d'ARCY IRVINE

Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avec SU EUROPEAN PROPERTIES, actionnaire majoritaire de la société BOCA Sarl, actionnaire de votre société

La société SU European Properties a consenti un prêt d'associé en date du 8 avril 2011 à votre société pour lui permettre d'assurer le paiement de l'impôt résultant de la sortie du régime SIIC.

Nature et objet : Prêt de 20 000 K€ à échéance au plus tard au 15 janvier 2014

Modalités : prêt rémunéré au taux de 7 % l'an

Personnes intéressées : SU EUROPEAN PROPERTIES et Monsieur Miles d'ARCY IRVINE

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-42 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société SU EUROPEAN PROPERTIES, actionnaire majoritaire de la société BOCA SARL, actionnaire de votre société

Le 26 novembre 2008, SU EUROPEAN PROPERTIES a cédé sa créance envers la Sarl SI PRIVAT au titre d'un prêt subordonné de 179 000 K€, augmentée des intérêts de 9 073 K€, à votre société pour un prix se décomposant en 135 500 K€ payables à la signature et un complément de prix d'un montant maximum de 52 481 K€. Ce complément de prix sera égal au montant perçu par votre société et résultant de la différence entre la valeur de l'actif immobilier détenu par la SARL SI PRIVAT le 26 novembre 2008 et sa valeur de cession, en cas de cession avant le 31 décembre 2017. Si le bien n'est pas vendu avant le 31 décembre 2017, l'évaluation à cette date sera prise en compte pour la détermination du complément de prix. Au titre de ce complément de prix, aucune charge n'a été comptabilisée au 31 décembre 2009.

Consécutivement à cette cession de créance, SU EUROPEAN PROPERTIES a accordé à votre société, un prêt d'associé d'un montant de 135 500 K€ portant intérêts au taux de 8% l'an et remboursable au plus tard le 21 novembre 2017.

Montant des intérêts constaté en charges au 31 décembre 2010 11 798 K€

Au 31 décembre 2010, ces avances rémunérées s'élèvent à 159 271 K€

(intérêts capitalisés compris)

Avec la société SU EUROPEAN PROPERTIES, actionnaire majoritaire de la société BOCA SARL, actionnaire de votre société et la SARL Altisud

Docks Lyonnais n'a pas souscrit à l'opération d'augmentation de capital de la SCI Tour Mozart en date du 17 décembre 2009, de 129 millions € réservée en totalité à SU European Properties Sarl, société mère de l'actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais, et libérée par compensation avec la créance détenue sur la société.

Cette opération n'a pas fait perdre le contrôle de la SCI TOUR MOZART à Docks Lyonnais, car en date du 22 décembre 2009, sa filiale SARL Altisud a acquis auprès de SU European Properties Sarl les 129.000.000 parts nouvellement créées. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts cédées au jour de la cession déterminée sur la base de la valeur réelle de l'actif détenu par la SCI Tour Mozart.

Ce prix pourra faire l'objet d'un ou plusieurs compléments de prix déterminés et payés selon les modalités, prévues dans un protocole d'accord du 22 décembre 2009, et qui sont les suivantes :

A chaque date d'observation, la date d'observation désignant soit la date de clôture de l'exercice de la SARL Altisud, soit la date de liquidation (la date de liquidation étant la date de cession de l'actif ou le 31 décembre 2017), la SARL Altisud sera redevable envers le cédant d'un complément de prix correspondant à 50% (ou 100% si la date d'observation est la date de liquidation) de l'augmentation de la valeur de l'actif détenu par la SCI Tour Mozart par rapport à la valeur de référence prévue à l'accord (soit 375 millions €) diminué des compléments de prix antérieurs.

Si l'augmentation de la valeur de l'actif excède 75 millions €, le complément de prix sera, pour le montant excédant 75 millions, égal à 90% de cette somme excédentaire.

Chaque complément de prix ainsi déterminé, ne pouvant être que positif ou nul, sera laissé en compte courant, ce compte courant portant intérêts au taux de l'article 39-1-3° du CGI.

La somme de tous les compléments de prix, qui ne pourra excéder 129 millions €, sera versée au cédant dans les 15 jours suivant la date de liquidation.

Ce passif a fait l'objet d'une estimation au 31 décembre

2010. Sur la base des expertises immobilières de fin 2010, l'actif détenu par la la SARL ALTISUD (en raison de la fusion avec la SCI Tour Mozart en 2010) a enregistré une variation positive de valeur de 24200 K€ , donnant lieu à un complément de prix de 12100 K€. La dette a été inscrite en compte courant SU European Properties en fin janvier 2011 dans les comptes d'ALTISUD.

Docks Lyonnais s'est engagé à adresser une lettre de confort à ALTISUD conformément à l'autorisation donnée par son conseil d'administration du 8 décembre 2009. Celle lettre prévoit que dans l'hypothèse où la responsabilité illimitée d'ALTISUD en sa qualité d'Associée de la SCI TOUR MOZART serait engagée ou risquerait de l'être à quelque titre que ce soit, DOCKS LYONNAIS fera en sorte de mettre à la disposition de ALTISUD les moyens nécessaires pour qu'elle puisse faire face à ses obligations, que ce soit au moyen d'une recapitalisation de la SCI TOUR MOZART et/ou en désintéressant les créanciers et/ou par tout autre moyen.

Avec la société SARL BOCA, actionnaire majoritaire de votre société.

La société SARL BOCA a financé une partie du programme d'acquisitions immobilières de votre société sous forme d'avances en compte courant. Les sommes ont donné lieu à intérêt au taux maximal des avances d'associés déductible fiscalement.

Les intérêts facturés sur l'exercice s'élèvent à 1 107 K€

Au 31 décembre 2010, ces avances rémunérées s'élèvent à 30 146 K€

Refacturation des rémunérations SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA.

Votre société refacture à chacune de ses filiales détenant des actifs immobiliers gérés par Shaftesbury Asset Management, la quote part de la rémunération Shaftesbury leur incombant, sachant que les rémunérations négatives ne donnent pas lieu à refacturation.

Au titre de 2010, votre société a ainsi pris en produit :

En K€	Rémunération de gestion	Rémunération complémentaire
CAP WEST	438	-
SCI MS CAPITOLE	845	-
SI PRIVAT	1 333	-
SCI COMMERCES		
CARNOT GROLEE	751	-
SARL ALTISUD	2 052	-
SCI FONTENAY LES 2 GARES	349	-
	5 768	-

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous vous informons qu'il n'a pas de conventions et engagements, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Lyon et Charbonnières,
le 28 avril 2011
Les Commissaires aux Comptes

COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT
C.C.A. représenté par Danielle PISSARD

REQUET MABRO
Commissariat aux comptes
représenté par Pascal LEVIEUX

R A P P O R T D E S C O M M I S S A I R E S A U X C O M P T E S

**Établi en application de l'article L.225-235 du Code de
Commerce sur le rapport du Président du conseil
d'Administration –
Exercice clos le 31 décembre 2010**

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société " SOCIETE ANONYME DES DOCKS LYONNAIS" et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par les articles L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et

- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;

- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;

- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L225-37 du Code de commerce.

Fait à Lyon et Charbonnières,
le 28 avril 2011
Les Commissaires aux Comptes

COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT
C.C.A. représenté par Danielle PISSARD

REQUET MABRO
Commissariat aux comptes
représenté par Pascal LEVIEUX

Publication des honoraires des Commissaires aux Comptes
 Communiqué établi en application de l'article 222-8
 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers

Raison sociale de l'émetteur : LES DOCKS LYONNAIS
 Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 55.809.796 €
 Immatriculée sous le N° 955 502 133 RCS LYON
 Siège Social : 14 rue gorge de Loup – Cap Vaise - 69009 LYON

Exercice 2010	C.C.A. Commissariat Contrôle Audit	Cabinet Requet Mabro Commissariat aux comptes	Mazars et Guérard
<u>Mission légale</u>	147 306 €	88 407 €	34 154€
<u>Autres prestations</u>	13 745 €	15 570 €	0 €
Total	161 051 €	103 977 €	34 154 €

RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Monsieur Miles d’Arcy-Irvine,
Président Directeur général de Docks Lyonnais.

Attestation du responsable du Rapport Financier Annuel

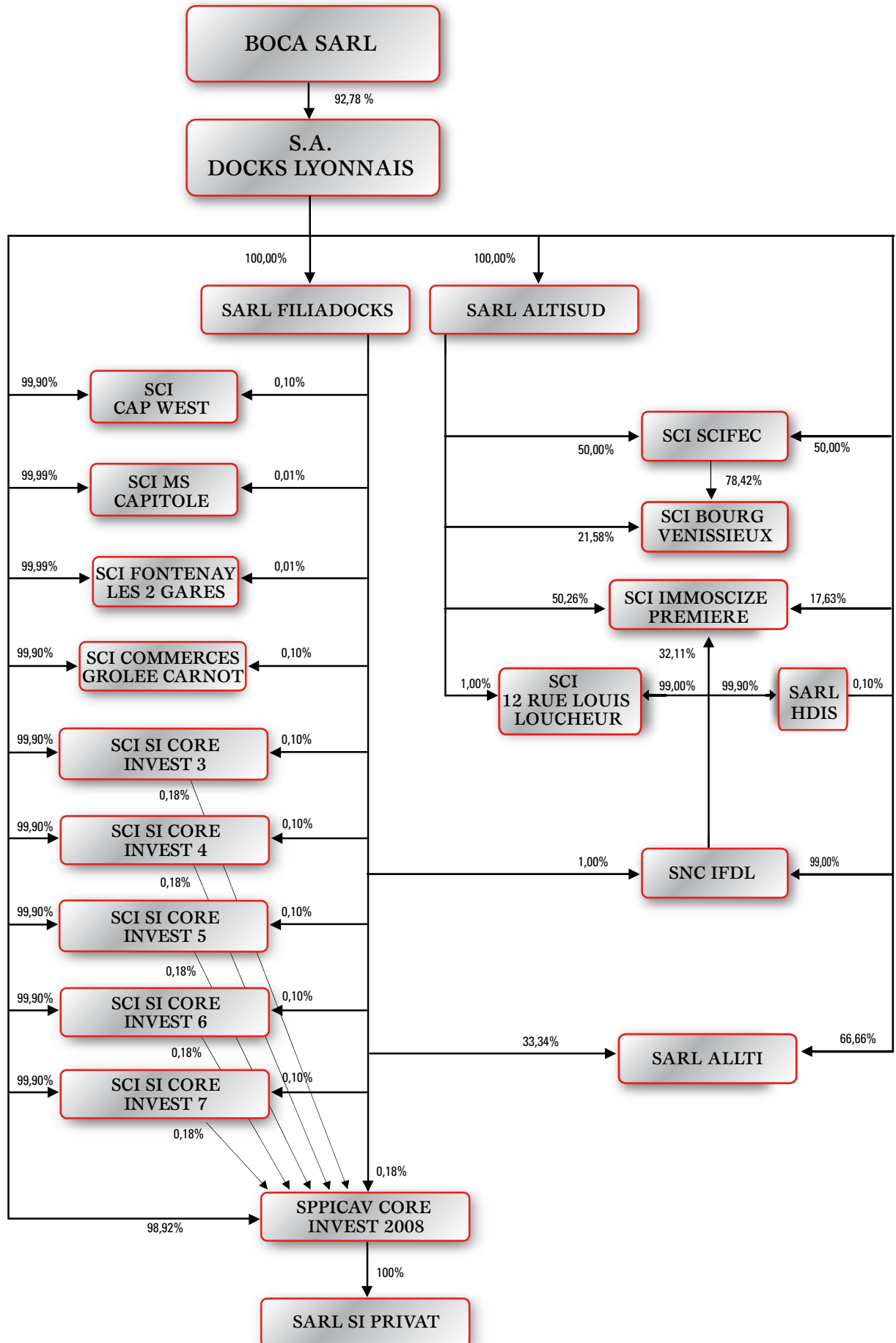
« J’atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de

gestion présente un tableau fidèle de l’évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu’une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

*Miles d’Arcy-Irvine, Président Directeur Général
Fait à Lyon, le 29 avril 2011.*



ORGANIGRAMME AU 31 DÉCEMBRE 2010





RAPPORT ANNUEL

SOCIÉTÉ ANONYME DES DOCKS LYONNAIS

Société Anonyme au capital de 55 809 796 €

Siège social 14 rue Gorge de Loup – Cap Vaise
69009 LYON

RCS Lyon B 955 502 133

SIRET : 955 502 133 03597

Téléphone : 04.72.53.65.65

Télécopie : 04.72.53.65.53

E-mail : info@docks-lyonnais.com

www.docks-lyonnais.com