

DOCKS LYONNAIS



RAPPORT ANNUEL

2008

EXERCICE 2008

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRÉSIDENT D'HONNEUR

Jacques GONTARD

PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL

Miles d'ARCY-IRVINE

ADMINISTRATEURS

Laurel POLLEYS

Miles d'ARCY IRVINE

Philippe CAMUS

Jacques GONTARD

Arnaud de MENIBUS

Alain JULIARD

Elie KANTCHELOFF

COMMISSAIRES AUX COMPTES

TITULAIRES

Commissariat Contrôle Audit – C.C.A.

Cabinet REQUET MABRO Commissariat aux Comptes

SUPPLÉANTS

Diagnostic Révision Conseil – D.R.C.

Madame Dominique LAURON

s o m m a i r e

■ Rapport du Conseil d'Administration	2
■ Rapport du Président.....	22
■ Comptes sociaux et annexe au 31 décembre 2008	31
■ Renseignements concernant les filiales et participations.....	46
■ Résultats financiers des cinq derniers exercices.....	47
■ Comptes consolidés et annexe au 31 décembre 2008.....	49
■ Tableau des flux de trésorerie consolidés	50
■ Rapports des Commissaires aux Comptes.....	79
■ Résolutions soumises au vote de l'Assemblée	85
■ Organigramme du Groupe au 31 décembre 2008.....	96

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Présenté à l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 11 juin 2009

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous rendre compte de la gestion de votre Société et de son Groupe en 2008, et soumettre à votre approbation les comptes annuels sociaux et consolidés au 31 décembre 2008 tels qu'ils ont été arrêtés par votre Conseil d'Administration, le présent rapport portant également sur les comptes consolidés.

Vous aurez également à statuer sur d'autres résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire, l'approbation de conventions réglementées et autorisations à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société, ainsi que de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire portant notamment sur les délégations à renouveler éventuellement au Conseil d'Administration.

1 - ÉVÈNEMENTS DE L'EXERCICE 2008

L'exercice 2008 du Groupe LES DOCKS LYONNAIS est essentiellement caractérisé par une évolution du patrimoine et de la situation financière marquée, dans le cadre de la dégradation de la conjoncture économique qui a conduit à déprécier, malgré leur qualité, les actifs immobiliers détenus soit directement, soit par l'intermédiaire de Sociétés Filiales dédiées, par :

- Un patrimoine immobilier évalué à 1 557 M€ hors droits au 31 décembre 2008
- Un actif net consolidé par action de 44,77 €
- Un résultat net consolidé par action déficitaire de 36,17 €
- Un renforcement de la structure financière

1.1 Actionnariat et Structure financière

Le capital de la société LES DOCKS LYONNAIS qui s'établit à 55 809 796 euros a été augmenté le 29 mai 2008 de la somme de 700 K€ à laquelle correspond une prime d'émission globale de 4 024 K€ pour un nombre d'actions émises de 49 982. Ces actions ont été intégralement souscrites par la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) dans le cadre d'une augmentation de capital réservée.

Par suite de la cession d'un bloc d'actions le 1^{er} septembre 2008, le groupe de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire, a franchi en baisse le seuil de 95 % de détention du capital de la société.

La société BOCA Sàrl, a informé le Conseil d'Administration que son actionnaire majoritaire ultime, UBS WEALTH MANAGEMENT-CONTINENTAL PROPERTY FUND a suspendu provisoirement le 5 décembre 2008, pour une période de 12 mois, les souscriptions et les rachats de parts de son fond, cette période pouvant être réduite ou prorogée en fonction des conditions de marché.

Au 31 décembre 2008, BOCA Sàrl détient 3 698 606 actions de la société LES DOCKS LYONNAIS, soit 92,78 % du capital, et le total des avances subordonnées consenties au Groupe par l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl et sa société mère SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl est de 423 934 K€.

A cette même date, la dette bancaire s'élève à 763 351 K€. La totalité de cette dette bancaire, remboursable pour 97 % à plus de 4 ans, est, en grande partie, à taux variable et protégée du risque de variation des taux directeurs par des instruments de couverture.

Au 31 décembre 2008, les capitaux propres consolidés ressortent à 178 453 K€, soit 44,77 € par action.

1.2 Investissements et patrimoine

L'évolution du patrimoine vient en consolidation des investissements antérieurs et au cours de l'année 2008, le Groupe n'a procédé à aucun investissement nouveau.

Le patrimoine du Groupe LES DOCKS LYONNAIS, en ce compris les immeubles acquis en VEFA, est évalué, au 31 décembre 2008, à 1 557 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 de LYON.

Au cours de l'exercice, votre Groupe a :

■ Pris livraison et pleine propriété, le 23 juillet 2008, de l'immeuble « CAP EST » situé à Fontenay sous Bois, acquis en VEFA le 15 juin 2007. Cet immeuble de bureaux d'une surface utile d'environ 27 200 m², construit par Meunier est loué au GIE AXA par bail de 9 ans fermes pour un loyer annuel hors taxes de 7,33 M€. Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit consenti par les établissements bancaires Dekabank et Bayern LB pour un montant total en principal de 100 M€ et le solde par apport de l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl.

■ Poursuivi la réalisation, sur un terrain lui appartenant à Lyon 9^e, de l'immeuble d'activités commerciales et de bureaux dénommé « CAP 9 », composé de 2 tranches : l'une de 4 000 m² SHON livrée au premier trimestre 2009 (dont 40 % sont déjà commercialisés) et l'autre de 3 700 m² SHON (livrable au premier trimestre 2010) et pour lequel un financement a été mis en place avec le groupe CIC-Lyonnaise de Banque pour un montant total de 12,6 M€.

■ Poursuivi la construction de la « LA TOUR MOZART ». Cet immeuble, 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 et destiné à accueillir le siège de Bouygues Télécom en 2010. Les premiers versements liés au financement de l'acquisition de cet immeuble ont été assurés par apport de l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl pour un montant de 250,2 M€.

■ Augmenté le 28 novembre 2008, le capital de la SARL SI PRIVAT d'un montant de 188 072 602 € par incorporation d'une créance de même montant acquise de l'actionnaire majoritaire de la SA DOCKS LYONNAIS au prix de 135 500 K€ payable à la signature, avec un complément correspondant à 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, mais dans le seul cas de cession avant cette date ultime, et qui ne pourra dépasser 52 481 K€.

■ Créé « CORE INVEST 2008 », un OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier), constitué sous la forme d'une SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable), notamment régie par un Prospectus Simplifié et une Note Détaillée. Cette Société, dont le capital a été constitué principalement de l'apport de la totalité des parts détenues par la SA LES DOCKS LYONNAIS dans la SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PRIVAT, détiendra directement des immeubles ainsi que des participations dans des Sociétés à prépondérance immobilière et un portefeuille de valeurs mobilières du secteur immobilier. A ce jour, cette Société détient la totalité des parts de capital de la SI PRIVAT dont l'actif immobilier est constitué d'un immeuble 6/8 Boulevard Haussmann à PARIS (75009).

■ Parallèlement, le Groupe DOCKS LYONNAIS a poursuivi la rationalisation du portefeuille existant en cédant, au cours de l'exercice 2008, pour 1,9 M€ d'actifs non stratégiques.

■ Au 31 décembre 2008, le patrimoine des DOCKS LYONNAIS développe plus de 240 000 m² dont environ 94 % sont loués.

1.3 Gestion de la société

Le 29 mai 2008, Monsieur Philippe CAMUS ayant fait part aux Membres du Conseil d'Administration de son intention de renoncer à son mandat de Président du Conseil d'Administration ainsi qu'à ses fonctions de Directeur Général de la Société, le Conseil a désigné Monsieur Miles d'ARCY IRVINE, l'un de ses Membres, en remplacement de Monsieur Philippe CAMUS.

Monsieur Miles d'ARCY IRVINE a été également désigné aux fonctions de Directeur Général de la Société pour la durée de son mandat d'Administrateur.

Le Groupe DOCKS LYONNAIS emploie au 31 décembre 2008, 9 personnes dont 1 cadre.

La gestion des actifs de la Société est assurée dans le cadre d'une convention de gestion d'actifs par SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA moyennant une rémunération dont une partie dite « rémunération complémentaire » est payable pour partie en actions de la société LES DOCKS LYONNAIS à émettre.

La convention prévoit que le gestionnaire d'actifs ne peut céder ces titres pour plus de 1/5 par année sur les 5 années suivant leur émission.

Votre Société, ainsi que ses Filiales, conduisent leurs opérations en prenant en considération l'impact de leurs activités en matière d'emploi, d'organisation du travail, de développement durable, et leurs conséquences sociales et environnementales eu égard à la spécificité de ces activités.

Votre 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.

L'engagement du Groupe en matière environnementale se manifeste notamment dans la construction de « LA TOUR MOZART » qui sera une véritable vitrine du savoir-faire de Bouygues Immobilier en matière de développement durable. Ce bâtiment, certifié HQE Bâtiments Tertiaires, permettra d'économiser 50 % d'énergie par rapport à des bureaux standards. A cet effet, Bouygues Immobilier a 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 conjugueront avec un haut niveau de prestations.

> COMPTES SOCIAUX

La dégradation de la conjoncture économique au 2^e semestre 2008 a conduit à déprécier les actifs immobiliers soit directement soit par l'intermédiaire des Sci dédiées.

Une dépréciation de 2 185 K€ a donc été constatée sur les immeubles dont 1 719 K€ sur ANTONY PARC.

Les titres FONTENAY LES 2 GARES ont été dépréciés pour 17 621 K€ pour tenir compte de la perte de valeur de son immeuble CAP EST.

La société a procédé à un test d'évaluation du mali technique provenant de la transmission universelle de patrimoine de la filiale Sarl MS CAPITOLE à la société. Ce mali correspond à la plus value latente sur les actifs reçus, à savoir les titres de la Sci MS CAPITOLE. Une perte de valeur ayant été constatée, une dotation aux dépréciations a été enregistrée en résultat financier pour un montant de 5 638 K€.

Une évaluation par les experts immobiliers de l'actif détenu par la Sci TOUR MOZART a été effectuée le 18 mars 2009 et sur la base de cette expertise immobilière, la valeur de l'immeuble, acquis en VEFA, ressort à 419 000 K€ (méthode des DCF). Le prix de revient à l'achèvement, au 31 décembre 2008, est estimé à 501 065 K€. L'écart de valeur de 82 065 K€ a été pris en compte dans la Sci TOUR MOZART qui a comptabilisé une dépréciation du même montant au 31 décembre 2008. De ce fait, la situation nette devenant négative, le compte courant existant de 14 548 K€ a été provisionné en totalité et une provision pour risque a été constituée pour 67 517 K€.

Le chiffre d'affaires des DOCKS LYONNAIS, constitué essentiellement du revenu des immeubles, a représenté un montant de 8 136 000 euros pour 2008, contre 8 248 000 euros pour 2007.

Le total des produits d'exploitation, intégrant les refacturations de loyers et de charges en relation directe avec les activités immobilières, s'établit à 13 997 000 euros.

Les autres charges et charges externes s'établissent à 7 582 000 euros en 2008 contre 11 240 000 euros pour l'exercice précédent et comprennent, pour 4 530 000 euros la rémunération des prestations de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, gestionnaire des actifs des DOCKS LYONNAIS, contre 9 017 630 euros en 2007.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 890 000 euros contre 749 000 euros pour l'exercice précédent. Les dotations de l'exercice aux comptes d'amortissements sont de 2 830 000 euros contre 2 850 000 euros pour l'exercice précédent. La dotation aux dépréciations de l'exercice s'élève à 2 200 000 euros et comprend pour 2 185 000 euros de dépréciation relatives aux immeubles de placement. Le résultat bénéficiaire d'exploitation s'établit à 375 000 euros contre 4 356 000 euros pour l'exercice précédent. Les produits financiers représentent un total de 7 734 000 euros contre 5 716 000 euros pour l'exercice précédent. Ils se décomposent majoritairement en dividendes des filiales pour 425 000 euros, intérêts de comptes courants de filiales pour 4 787 000 euros, reprise de dépréciations pour 1 429 000 euros et produits nets sur titres pour 695 000 euros. Les intérêts et charges assimilées représentent un montant de 6 287 000 euros contre 4 057 000 euros en 2007. Les dotations financières aux dépréciations comprennent, pour 25 265 000 euros de dépréciation de titres et de mali techniques, et pour 82 065 000 euros des dépréciations de compte courant et provisions pour risques liées à la perte de valeur de l'actif immobilier détenu par la SCI TOUR MOZART. Le résultat courant avant impôt est une perte de 105 778 000 euros contre un bénéfice de 1 850 000 euros pour l'exercice précédent. Après un résultat exceptionnel négatif de 7 665 000 euros, résultant principalement de l'apport des titres de la SARL SI PRIVAT à la SPPICAV CORE INVEST 2008, le résultat net avant impôt ressort en perte pour 113 443 000 euros contre un bénéfice de 1 592 000 euros pour l'exercice précédent. Votre Société reste imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de 33,33 % sur les revenus autres que ceux assujettis au régime SIIC. Après un impôt de 157 000 euros en 2008 contre 301 000 euros en 2007, le résultat net comptable est une perte de 113 600 000 euros contre un bénéfice de 1 291 000 euros pour l'exercice précédent. Les opérations effectuées au cours de l'exercice ont généré un transfert du compte de réserve de réévaluation au compte autres réserves (réserve SIIC) pour 5 851 358 euros dont le montant distribuable est de 5 818 485 euros égal au total de la réserve distribuable SIIC au 31 décembre 2008. Votre Conseil d'Administration vous demande de bien vouloir approuver ces comptes sociaux et la perte qui en résulte. Il vous demande d'approuver spécifiquement, en outre, le montant de la réserve distribuable SIIC. Le tableau des résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices est annexé au présent rapport.

> FILIALES ET PARTICIPATIONS

Votre société réalise son activité immobilière soit directement, soit au travers de filiales.

PRISES DE PARTICIPATIONS

Dans le cadre de la politique de simplification de la structure du Groupe, la SI PRIVAT est devenue une Société dédiée à la gestion de son actif immobilier, et les participations qu'elle détenait dans d'autres Sociétés du Groupe ont été transférées à ALTISUD, filiale à 100 % de votre Société.

Par ailleurs votre Société a participé :

■ à la création d'une SPPICAV, CORE INVEST 2008, dont elle détient 98,92 %. Cette Société, constituée principalement de l'apport de la totalité des parts sociales détenues par la SA LES DOCKS LYONNAIS dans la SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PRIVAT, détiendra directement des immeubles ainsi que des participations dans des Sociétés à prépondérance immobilière et un portefeuille de valeurs mobilières du secteur immobilier.

■ à la création de trois sociétés civiles immobilières, SUPPORT D'INVESTISSEMENT 5, SUPPORT D'INVESTISSEMENT 6 et SUPPORT D'INVESTISSEMENT 7, dont elle détient 99,90 % du capital social, et qui elles-mêmes, avec d'autres filiales du Groupe, sont les Actionnaires fondateurs de la SPPICAV CORE INVEST 2008.

ACTIVITÉ ET SITUATION DES FILIALES

SARL ALTISUD

Cette SARL a été constituée en mars 2007, au capital initial de 5 000 euros, aux fins de détenir des participations dans les différentes Sociétés Immobilières du Groupe.

Son capital a été augmenté en 2008 d'un montant de 2 495 000 euros par création de 24 950 parts nouvelles de 100 euros chacune de nominal, toutes souscrites par la SA DOCKS LYONNAIS, associée unique. Son capital est de 2 500 000 euros détenu à 100 % par votre Société.

A la suite des acquisitions réalisées en 2007 et 2008 dans le cadre d'un reclassement, ALTISUD détient au 31 décembre 2008 :

- 50,26 % de la SCI IMMOSCIZE PREMIERE,
- 50,00 % de la SCI SCIFEC,
- 33,34 % de la SARL A.L.L.T.I.,
- 21,58 % de la SCI BOURG VENISSIEUX,
- 1,00 % de la SNC IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS,
- 0,18 % de la SPPICAV CORE INVEST 2008,
- et 1 part de chacune des SCI MS CAPITOLE, TOUR MOZART, FONTENAY LES 2 GARES, CAP WEST, COMMERCE GROLEE CARNOT, 12 RUE LOUIS LOUCHEUR, SUPPORT D'INVESTISSEMENT 3, SUPPORT D'INVESTISSEMENT 4, SUPPORT D'INVESTISSEMENT 5, SUPPORT D'INVESTISSEMENT 6 et SUPPORT D'INVESTISSEMENT 7.

Elle a réalisé en 2008 une perte de 683 548 euros, après des charges financières représentant 969 694 euros dues à des provisions constituées sur des titres de participation, celles-ci ayant subi des pertes de valeur des actifs immobiliers qu'elles détiennent.

MS CAPITOLE SCI

Cette SCI au capital de 6 751 000 euros est détenue pour une part par la SARL ALTISUD et pour le solde par votre société. 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 21 393 418 euros pour 2008 contre 19 638 271 euros pour l'année 2007. Le résultat net de l'exercice est une perte de 966 302 euros, après 5 390 936 euros de dotation aux amortissements, contre une perte de 3 888 158 euros pour l'année 2007.

SCI CAP WEST

La SCI CAP WEST, détenue par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL ALTISUD, est propriétaire d'un ensemble immobilier de 24 700 m² à CLICHY en bord de Seine. Elle a réalisé un Chiffre d'Affaires de 8 883 596 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2008 contre 8 937 712 euros pour l'exercice précédent. Son résultat est une perte de 1 691 535 euros après 2 623 716 euros de dotation aux amortissements contre une perte de 3 537 378 euros en 2007.

SCI TOUR MOZART

Cette SCI, détenue par votre Société à l'exception d'une part sociale détenue par ALTISUD, a acquis en septembre 2007 un immeuble en état futur d'achèvement, dit « LA TOUR MOZART » d'une superficie de 45 500 m² SHON, situé dans le quartier Seine Ouest à Issy-les-Moulineaux, qui accueillera le siège de Bouygues Télécom en 2010.

Cette transaction a été réalisée au prix principal hors taxes de 484 M€.

Une évaluation par les experts immobiliers, effectuée le 18 mars 2009 de l'immeuble acquis en VEFA, ressort à 419 000 000 euros (méthode des DCF).

Le prix de revient à l'achèvement a été estimé au 31 décembre 2008, à 501 065 000 euros.

L'écart de valeur de 82 065 000 euros a été constaté comptablement au moyen d'une dépréciation

de même montant au 31 décembre 2008.

L'exercice 2008 est clôturé en conséquence sur un résultat déficitaire de 82 067 505 euros contre 1 265 euros pour l'exercice précédent.

SCI COMMERCES GROLEE CARNOT

Cette SCI, détenue à 100 % par votre société à l'exception d'une part détenue par ALTISUD, a acquis le 19 décembre 2006 des locaux commerciaux dans le quartier central de la Presqu'île à Lyon et plus particulièrement dans les rues commerçantes Carnot et Grôlée. L'exercice 2008 enregistre des produits d'exploitation pour un montant de 6 356 601 euros contre 6 557 687 euros pour l'exercice précédent et se solde, après dotation aux amortissements pour 1 978 991 euros, par une perte de 2 029 411 euros contre une perte de 3 294 830 euros en 2007.

SCI FONTENAY LES 2 GARES

La SCI FONTENAY LES 2 GARES, détenue par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL ALTISUD, a opté le 21 avril 2008 pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du CGI avec effet du 1^{er} janvier 2008.

Elle a pris livraison en pleine propriété, le 23 juillet 2008, de l'immeuble « CAP EST » situé à Fontenay-sous-Bois, qui avait été acquis en VEFA le 15 juin 2007. Cet immeuble de bureaux d'une surface utile d'environ 27 200 m², construit par Meunier est loué au GIE AXA sur un bail de 9 ans fermes pour un loyer annuel hors taxes de 7,33 M€. Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit consenti par les établissements bancaires Dekabank et Bayern LB pour un montant total en principal de 100 M€ et le solde par apport de l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl.

Elle a réalisé un Chiffre d'Affaires de 1 876 892 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2008 et un résultat financier négatif à hauteur de 3 395 008 euros. Après une dotation aux amortissements pour un montant de 1 243 183 euros et une dotation pour dépréciation de la valeur de marché de l'immeuble de 12 536 753 euros, le résultat net comptable est une perte de 15 430 675 euros contre un bénéfice de 306 469 euros en 2007.

SARL A.L.L.T.I.

Cette Société d'administration de biens et de Syndic de copropriété au capital de 110 000 euros, contrôlée à 100 % par le Groupe via ALTISUD et votre Société, réalise la totalité de son activité de gestion immobilière pour le Groupe. L'exercice 2008 enregistre des produits d'exploitation pour un montant de 629 894 euros contre 607 600 euros pour l'exercice précédent et se solde par un bénéfice de 42 793 euros contre un bénéfice de 7 144 euros en 2007.

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

SCI au capital de 360 000 euros détenue par moitiés égales par votre Société et par ALTISUD, SCIFEC gère un patrimoine immobilier, essentiellement composé de locaux commerciaux dans la région Rhône-Alpes. Le montant net hors taxes des revenus de ses immeubles s'est élevé à 443 576 euros en 2008 contre 425 495 euros pour l'exercice précédent. Compte tenu de produits exceptionnels pour 472 434 euros correspondant à la cession de trois locaux commerciaux, le bénéfice réalisé en 2008 s'est élevé à 850 486 euros contre un bénéfice de 666 019 euros en 2007. Elle a distribué, au titre de l'exercice 2008, un dividende de 35,40 euros par part, soit pour votre Société un montant de 424 800 euros inclus dans les comptes DOCKS LYONNAIS présentés.

SNC IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS

Cette SNC au capital de 15 245 euros détenue à 99 % par votre Société et 1 % par ALTISUD, n'a pas d'activité directe et détient 99,90 % de la SARL HDIS, 99,00 % de la SCI 12 rue Louis Loucheur et 32,11 % de la SCI IMMOSCIZE PREMIERE.

Elle a réalisé en 2008 une perte de 8 908 euros contre une perte de 91 879 euros en 2007.

SCI IMMO SCIZE PREMIERE

Cette SCI au capital de 1 989 612 euros détenue par votre Société à 17,63 % et contrôlée à 100 % par le Groupe via ALTISUD et IFDL, gère son patrimoine immobilier diversifié, majoritairement composé de locaux d'habitation à Lyon.

Elle a enregistré en 2008 des produits d'exploitation pour 54 633 euros contre 57 838 euros en 2007 et dégagé en 2008 un bénéfice de 56 589 euros contre un bénéfice de 965 904 euros en 2007, lequel provenait essentiellement d'une plus value réalisée sur la vente d'une propriété immobilière.

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 3

Toutes les parts de cette SCI sont détenues par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL ALTISUD. Elle a souscrit, en décembre 2008, 2 500 actions de la SPPICAV CORE INVEST 2008. L'exercice 2008 fait apparaître une perte de 5 919 euros contre une perte de 2 118 euros en 2007.

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 4

Toutes les parts de cette SCI sont détenues par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL ALTISUD. Elle a souscrit, en décembre 2008, 2 500 actions de la SPPICAV CORE INVEST 2008. L'exercice 2008 fait apparaître une perte de 5 931 euros contre une perte de 2 118 euros en 2007.

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 5

Toutes les parts de cette SCI, immatriculée le 15 octobre 2008, sont détenues par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL ALTISUD. Elle a souscrit, en décembre 2008, 2 500 actions de la SPPICAV CORE INVEST 2008. Ce premier exercice fait apparaître une perte de 5 421 euros. Cette société est consolidée pour la première fois en 2008.

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 6

Toutes les parts de cette SCI, immatriculée le 15 octobre 2008, sont détenues par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL ALTISUD. Elle a souscrit, en décembre 2008, 2 500 actions de la SPPICAV CORE INVEST 2008. Ce premier exercice fait apparaître une perte de 5 421 euros. Cette société est consolidée pour la première fois en 2008.

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 7

Toutes les parts de cette SCI, immatriculée le 15 octobre 2008, sont détenues par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL ALTISUD. Elle a souscrit, en décembre 2008, 2 500 actions de la SPPICAV CORE INVEST 2008. Ce premier exercice fait apparaître une perte de 5 421 euros. Cette société est consolidée pour la première fois en 2008.

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 réservée exclusivement aux investisseurs (20 au plus) avisés du secteur immobilier de bureaux, et a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 25 novembre 2008. La société a été immatriculée le 24 décembre 2008. Elle est détenue à 98,92 % par votre Société et contrôlée à 100 % par le Groupe.

CORE INVEST 2008 a pour objet de chercher à exposer au marché immobilier des bureaux en France des investisseurs avisés sur un horizon d'investissement minimum de sept ans en ayant recours à l'endettement, dans la limite de 75 % de l'Actif Immobilier de la SPPICAV, afin de financer les acquisitions d'actifs immobiliers et la réalisation de travaux de toute nature liés à son objet.

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

Les Actions de la SPPICAV sont de forme nominative et ne sont pas admises en Euroclear France. La valeur nominale de chaque Action est de cent (100) euros. La Valeur Liquidative, égale à la valeur de l'actif net divisé par le nombre d'Actions émises, est établie tous les six mois, les 30 juin et 31 décembre et transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

La Valeur Liquidative au 31 décembre 2008 était de 100,10 euros par part.
Cette SPPICAV est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois Membres dont le Président est Monsieur Miles d'ARCY IRVINE, et les autres Membres, la SA LES DOCKS LYONNAIS, représentée par Madame Laurel POLLEYS, et la SARL ALTISUD représentée par Monsieur Philippe CAMUS.
Le Directeur Général de la SPPICAV est la Société de Gestion de Portefeuille AXA REIM SGP, Société agréée par l'AMF sous le numéro GP-08-000023.

> AUTRES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

SARL SOCIETE IMMOBILIERE PRIVAT

Le capital de cette SARL est de 188 872 522 euros divisé en 99 990 parts entièrement libérées après augmentation de capital effectuée par élévation de la valeur nominale le 28 novembre 2008 d'un montant de 188 072 602 euros par compensation avec une créance détenue par notre Société.

Au cours de l'exercice 2008, la totalité des participations que SI PRIVAT détenait ont été cédées à ALTISUD, autre filiale à 100 % des DOCKS LYONNAIS, afin que la Sarl SI PRIVAT soit une filiale uniquement dédiée à l'exploitation de l'immeuble 6/8 Boulevard Haussmann à Paris.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 21 832 259 euros en 2008 contre 22 880 705 euros en 2007. Les charges constatées d'avance au 31 décembre 2007 correspondant au contrat de couverture de taux ont été intégralement passées en charges financières au cours de la période pour prendre en compte la défaillance de la banque Lehman Brothers, fournisseur de ce contrat.

Le résultat financier est négatif à 24 095 400 euros contre 11 270 000 euros pour l'exercice précédent.

Une évaluation de l'immeuble réalisée par Atisreal Expertise et FCC Experts au 27 novembre 2008 a valorisé l'actif à 385 M€ hors droits, prenant en compte le contexte économique et financier actuel particulièrement incertain. Un ajustement de valeur de 42 752 869 euros a été passé en provision pour dépréciation. Après une dotation aux amortissements pour un montant de 4 596 696 euros, le résultat net comptable est une perte de 56 555 569 euros.

Le 16 décembre 2008, la SA LES DOCKS LYONNAIS a apporté à CORE INVEST 2008 la totalité des parts sociales qu'elle détenait dans la SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PRIVAT. CORE INVEST 2008 est devenue Associée Unique de la SARL SI PRIVAT.

SCI BOURG VENISSIEUX

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

Elle est propriétaire d'un ensemble immobilier de 1 100 m² bâtis de locaux commerciaux à Bourg-en-Bresse sur un terrain de 15 485 m². Le Chiffre d'affaires de l'exercice s'est élevé à 107 602 euros contre 105 165 euros en 2007. Le résultat courant avant impôt est un bénéfice de 65 328 euros contre 81 334 euros pour l'exercice précédent.

Elle a distribué, au titre de l'exercice 2008, un dividende de 4,45 euros par part.

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 9ème, angle rue Louis Loucheur et rue de la Fraternelle se composant de 57 logements à usage d'appartements et un local commercial.

Dans l'attente de leur cession, 55 des appartements ont été donnés en location à la société HDIS, qui les exploite en appartements meublés avec services.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2008 s'est élevé à 200 313 euros et correspond uniquement à des loyers et des refacturations de charges, contre 176 705 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 44 048 euros contre 88 119 euros en 2007.

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 un ensemble de 55 logements appartenant à la SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR, à usage de résidences meublées avec services.

Elle a enregistré au cours de l'exercice un total des produits d'exploitation de 725 832 euros contre 619 667 euros pour l'exercice précédent. Compte tenu des charges financières, le résultat de l'exercice est une perte de 107 795 euros contre une perte de 190 164 euros pour l'année 2007.

> APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX - RÉSULTAT

Les comptes qui vous sont présentés traduisent les opérations décrites ci-avant.

Ils se soldent par une perte nette de 113 599 857,09 euros.

Les opérations effectuées au cours de l'exercice ont généré un transfert du compte de réserve de réévaluation au compte autres réserves (réserve SIIC) pour 5 851 358 euros dont le montant distribuable est de 5 818 485 euros égal au total de la réserve distribuable SIIC au 31 décembre 2008.

Votre Conseil d'Administration vous demande de les approuver

CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Les comptes annuels comportent également des charges non déductibles fiscalement, telles que visées à l'article 39-4 du Code Général des Impôts, d'un montant de 873 euros, correspondant à des amortissements excédentaires.

> AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le Conseil d'Administration propose aux Actionnaires :

■ D'affecter la perte de l'exercice, qui s'élève à	-113 599 857,09 €
■ Diminuée du report à nouveau distribuable de	<u>1 503 760,40 €</u>
En Report à nouveau pour	-112 096 096,69 €

> DIVIDENDES

Le Conseil d'Administration, constatant l'existence d'une réserve distribuable SIIC d'un montant de 5 818 485 euros, vous propose de prélever sur cette réserve une somme de 1 195 924,20 euros à l'effet d'assurer un dividende unitaire de 0,30 euro pour chacune des 3 986 414 actions de 14 euros de nominal composant le capital social et de fixer au 29 juin 2009 la date de mise en paiement du dividende.

Le dividende est prélevé sur les réserves distribuables de la Société exonérées d'impôt sur les Sociétés en application de l'article 208C du Code Général des Impôts pour la totalité de son montant, étant observé que le capital et les réserves légales ne sont pas affectées par cette distribution et que les dispositions des statuts ne s'y opposent pas.

Le dividende de 0,30 euro pour chacune des actions portant jouissance du 1^{er} janvier 2008 ouvre droit, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à la réfaction de 40 % prévue à l'article

158-3-2° du code général des impôts.

Pour les dividendes versés à des personnes physiques résidentes, les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social de 2 % et contribution additionnelle à ce prélèvement) seront prélevés à la source et représentent un total de 12,10 %.

Ce dividende peut en outre, si les titres concernés ne sont pas inclus dans un plan d'Épargne en Actions (PEA), faire l'objet d'une option pour le prélèvement libératoire de 18 %, option qui doit être formulée au plus tard le jour de l'encaissement du dividende.

Au cas où, lors de la mise en paiement, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

Exercice clos le	Nombre de titres	Dividende courant distribué	Dividende exceptionnel distribué	Impôt déjà payé au Trésor (avoir fiscal)	TOTAL
31.12.2005*	1 114 742	0,25	3,45	-	3,70
31.12.2006	1 114 742	2,50	-	-	2,50
31.12.2007	3 936 432	0,30	-	-	0,30

* *Compte tenu des levées des 10 800 options de souscription d'actions*

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

> 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 en 2008, lequel organise, en support du Conseil d'Administration, deux Comités ad hoc :

- Le Comité d'Investissement, présidé par Monsieur Philippe CAMUS,
- Le Comité d'Audit, présidé par Monsieur Elie KANTCHELOFF (Administrateur indépendant).

Le Comité d'Investissement est informé et consulté avant tout investissement, et ses avis sont intégrés à la décision du Conseil.

Le Comité d'Audit se réunit avant le Conseil d'Administration d'arrêté des comptes 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 l'option par la Société au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées.

Les dispositions du Règlement Intérieur sont plus amplement développées dans le rapport du Président. Dans sa délibération du 8 décembre 2008, le Conseil d'Administration a déclaré adhérer aux recommandations AFEP/MEDEF sur la rémunération des Mandataires des Sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un Marché Réglementé au Code de Gouvernement d'Entreprise.

Conformément aux dispositions légales, nous vous informons des mandats exercés par les membres de votre Conseil d'Administration au 31 décembre 2008. 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. Nous vous précisons enfin le nombre d'actions de la Société détenues par chaque Administrateur.

■ *Monsieur Miles d'ARCY IRVINE*

- Président Directeur Général de la SA DOCKS LYONNAIS
- Président du Conseil d'Administration de la SPPICAV CORE INVEST 2008
- Président et Administrateur de SHAFTESBURY CAPITAL MANAGERS SA

- Administrateur de 2c2i, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT GROUP (Luxembourg) SA, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA
 - Gérant et Associé de SHAFTESBURY (Luxembourg) HOLDINGS Sàrl et MDI HOLDINGS (Luxembourg) Sàrl
 - Gérant de ALLTI, PRIVAT, ALTISUD, HDIS, AMESBURY PROPERTY GROUP SARL, MCG INVESTMENTS Sàrl
 - Secretary and Director de DAMILLO Ltd et DAMILLO HOLDINGS Ltd
 - Director de WILSFORD INVESTMENTS Ltd
 - 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

■ *Monsieur Philippe CAMUS*

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS
 - Administrateur de 2c2i, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT GROUP (Luxembourg) SA, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA, SHAFTESBURY CAPITAL MANAGERS SA,
 - Gérant et Associé de SHAFTESBURY (LUXEMBOURG) HOLDINGS Sàrl,
 - Gérant des Sociétés BOCA Sàrl, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Germany) GmbH, SHAFTESBURY PROPERTY MANAGEMENT (Germany) GmbH, BC PATRIMOINE, INVESTISSEMENT GUADELOUPE 1992
 - Représentant de la SARL ALTISUD au Conseil d'Administration de la SPPICAV CORE INVEST 2008
 - Représentant de la SA DES DOCKS LYONNAIS au Conseil de Surveillance de SIPAREX CROISSANCE
- Rémunération globale brute : NEANT
 Nombre d'actions détenues : 86

■ *Monsieur Alain JULIARD*

- Administrateur 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)
 Nombre d'actions détenues : 10

■ *Monsieur Arnaud de MENIBUS*

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS
 - Président du Conseil de Surveillance de TIME EQUITY PARTNERS SAS
 - Président d'ASSETS AND EQUITY SAS et TIME INVESTORS SAS
 - Président du Directoire de YAM INVEST NV (Pays-Bas) et YAREAL INTERNATIONAL NV (Pays-Bas)
 - Administrateur de ISKANDER SA, VITTORIA ASSICURAZIONI Spa (Italie), VITTORIA IMMOBILIARE Spa (Italie), ISKANDER LUXEMBOURG
- Rémunération globale brute : 30 000 € (jetons de présence)
 Nombre d'actions détenues : 105

■ *Madame Laurel POLLEYS*

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS
- Administrateur de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA
- Représentant permanent de la SA des DOCKS LYONNAIS au Conseil d'Administration de la SPPICAV CORE INVEST 2008

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 5

■ *Monsieur Jacques GONTARD*

• Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS

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

Nombre d'actions détenues : 4 973

■ *Monsieur Elie KANTCHELOFF*

• Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS

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

Nombre d'actions détenues : 4 973

L'allocation de 120 000 euros de jetons de présence votée par l'Assemblée Générale du 29 mai 2008 a été répartie également entre les quatre Administrateurs indépendants.

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.

> RENOUVELLEMENT DE MANDATS

Le mandat de Membre du Conseil d'Administration de Monsieur Philippe CAMUS arrive à expiration avec la prochaine Assemblée. Le Conseil d'Administration propose le renouvellement de ce mandat pour une nouvelle durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée qui sera tenue en 2015 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

> JETONS DE PRÉSENCE

Le Conseil d'Administration vous propose de reconduire le montant de l'allocation globale au titre des jetons de présence pour l'exercice 2009, à la somme annuelle de 120 000 euros.

> CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

La convention de gestion d'actifs avec la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, Société ayant des Administrateurs communs avec votre Société, a fait l'objet d'une approbation par les Assemblées précédentes, et notamment par l'Assemblée du 29 mai 2008.

Elle comporte notamment une rémunération complémentaire dont le règlement s'effectue à hauteur de 34 %, majoré de la TVA totale, en numéraire, et à hauteur de 66 % en actions dans le cadre d'une augmentation de capital soumise annuellement à l'approbation des actionnaires dans la forme extraordinaire de l'assemblée.

Aux termes de la convention, le gestionnaire d'actifs s'est engagé à ne pas céder les titres ainsi remis pour plus de 1/5^e par année sur les cinq années suivant leur émission.

Pour 2008, il n'y a pas lieu à rémunération complémentaire et SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA a facturé au titre de la rémunération de gestion 4 530 K€ comptabilisée dans le résultat opérationnel courant, et au titre d'honoraires d'acquisition 640 K€ comptabilisés en frais d'acquisition des immobilisations. Il n'y aura donc pas lieu à augmentation de capital réservée.

En raison de la similitude des services fournis par ALLTI, ses moyens d'exploitation ont été intégrés à

SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA dans le cadre d'une convention régulièrement autorisée entre les deux Sociétés.

DOCKS LYONNAIS a facturé à SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA une somme de 33 K€ en 2008 contre 61 K€ en 2007 au titre de refacturation de charges.

La SARL ALLTI a facturé, à votre Société, au titre d'honoraires de gestion locatives 237 K€ et au titre d'honoraires de transactions locatives 7 K€.

Des avances en compte-courant et prêts d'associés ont été consentis à la société LES DOCKS LYONNAIS par l'Actionnaire majoritaire, la Sarl BOCA, et par la société SU EUROPEAN PROPERTIES, Actionnaire majoritaire de BOCA Sarl.

Le montant des charges financières comptabilisées au cours de l'exercice est de 1 631 K€ au titre des avances BOCA et 1 039 K€ au titre des avances de SU EUROPEAN PROPERTIES.

A l'effet de permettre l'apport des titres SI PRIVAT par DOCKS LYONNAIS à la SPPICAV CORE INVEST 2008, il a été procédé à une augmentation du capital de SI PRIVAT d'un montant de 188 072 602 euros souscrite par la SA DOCKS LYONNAIS, unique Associée.

Cette augmentation de capital a été réalisée par incorporation d'une créance de même montant. Cette créance avait fait l'objet en date du 26 novembre 2008, d'une cession par l'actionnaire majoritaire à la SA DOCKS LYONNAIS pour un montant de 188 073 K€ de valeur faciale, pour un prix de 135 500 K€ payable à la signature, avec un complément de prix d'un maximum de 52 481 K€ égal au montant perçu par la SA DOCKS LYONNAIS résultant 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.

Aucune charge relative à ce prix complémentaire éventuel n'a été comptabilisée en 2008.

> CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Le capital social était de 55 110 048 euros, divisé en 3 936 432 actions de 14 euros de nominal à l'ouverture de l'exercice.

Il a été porté à 55 809 796 euros par l'émission de 49 982 actions nouvelles réservées à SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA.

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 BOCA Sarl société de droit Luxembourgeois, contrôlée à parts égales par SHAFTESBURY INTERNATIONAL HOLDINGS S.A et UBS WEALTH MANAGEMENT – CONTINENTAL EUROPEAN PROPERTY FUND, détient le capital social à hauteur de 92,78%. Ses droits de vote sont de 92,70%.

Les salariés du Groupe, au 31 décembre 2008, détiennent individuellement 1 344 actions de votre Société 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.

Votre Conseil d'Administration n'a pas utilisé au cours de l'exercice 2008 les autorisations et

délégations accordées par l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 29 mai 2008 et il n'a pas utilisé non plus les délégations accordées par l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 20 juin 2007 qui arrivent à expiration le 20 août 2009.

Vous trouverez en annexe au présent rapport le tableau des délégations en cours de validité.

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.

Il vous est demandé, dans les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire, d'accorder des délégations au Conseil d'Administration en matière d'augmentation du capital social.

Si vous deviez les renouveler, il conviendrait de renouveler également la proposition d'augmentation de capital réservée collectivement aux Salariés.

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 passé avec NATIXIS, votre Société a acheté sur le marché 3 174 de ses propres actions au cours moyen de 64,29 euros et en a vendu 279 au cours moyen de 64,56 euros.

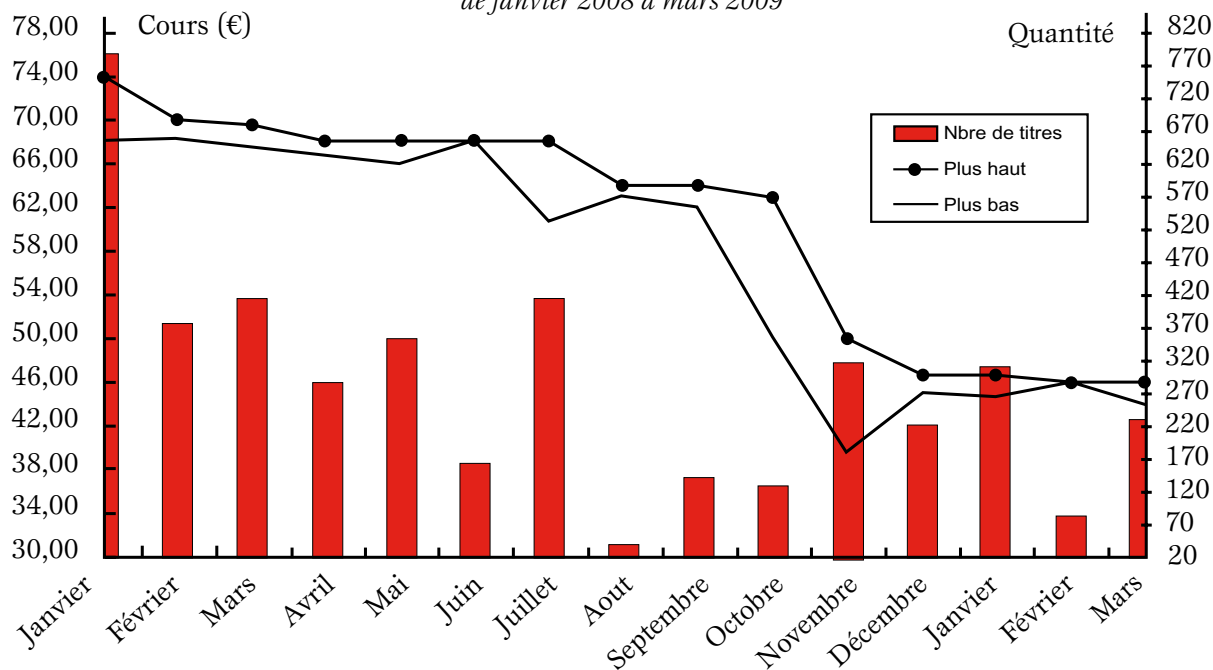
Il vous est également demandé de renouveler les pouvoirs du Conseil en la matière.

Au 31 décembre 2008, elle détient 4 631 de ses propres actions, représentant 0,12 % du capital social actuel, pour un montant de 316 632 euros.

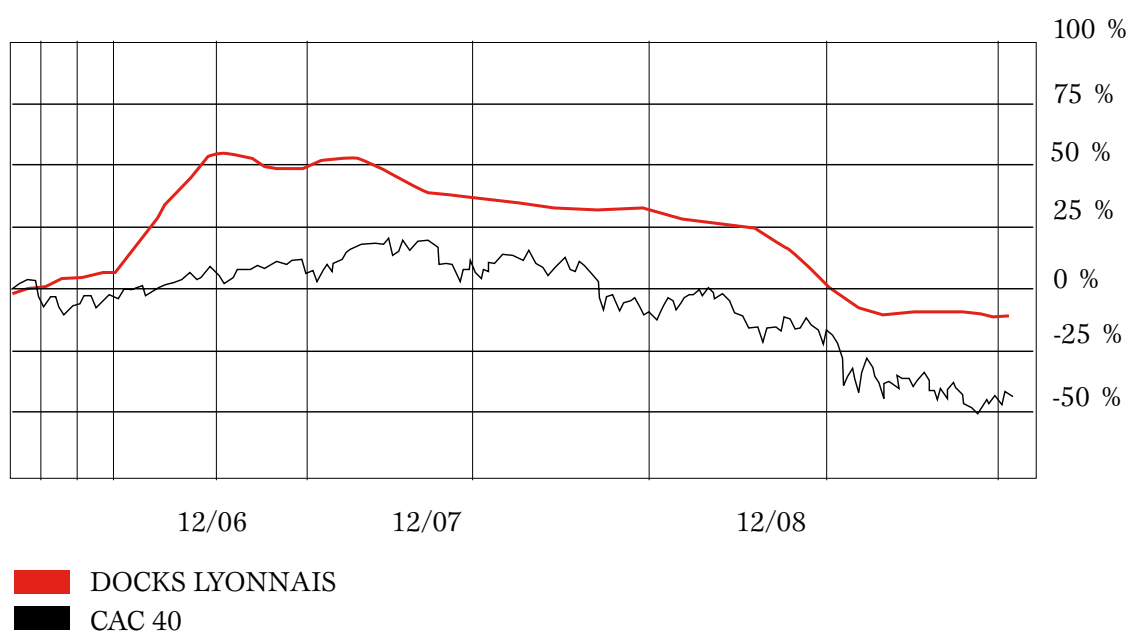
> BOURSE

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

*ÉVOLUTION DES COURS DE BOURSE DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ
ET DES QUANTITÉS DE TITRES ÉCHANGÉS
de janvier 2008 à mars 2009*



ÉVOLUTION COMPARÉE DU COURS AJUSTÉ DE L'ACTION DOCKS LYONNAIS ET DE L'INDICE CAC 40



> COMPTES CONSOLIDÉS

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 2008 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au 31 décembre 2008.

Les nouvelles normes comptables, amendements aux normes existantes et interprétations d'application obligatoires à partir du 1^{er} janvier 2009 n'ont pas d'incidence sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2008. Le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes, amendements ou interprétations qui entreront en vigueur après le 31 décembre 2008.

Concernant l'amendement de l'IAS 40, qui inclut les immeubles de placement en cours de construction, applicable à compter du 1^{er} janvier 2009, les impacts de ce changement vous sont présentés comme l'exige l'IAS 8 et développés dans l'Annexe.

La norme IFRS 8 – Secteurs opérationnels – dont l'application n'est obligatoire qu'à compter des exercices postérieurs au 31 décembre 2008 ne devrait pas avoir d'impact sur l'information donnée dans l'Annexe. Il est à noter que le bilan passif au 31 décembre 2007 n'est pas celui qui a été publié mais correspond au bilan passif retraité après reclassement en dettes d'exploitation des produits constatés d'avance correspondant aux loyers perçus d'avance qui figuraient en autres dettes pour 7 726 K€.

Les immeubles ont été réévalués en fonction d'expertises immobilières faites par des Experts indépendants courant 2008, et ces évaluations ont ensuite été actualisées en fin d'année 2008.

Lorsque des prises de contrôles sont intervenues dans des Sociétés immobilières à un coût supérieur à la quote-part de l'actif net comptable détenu par le Groupe, le supplément de prix effectivement payé, représentant la mise à la juste valeur des immeubles de placements, a été alloué aux immobilisations correspondantes après la prise en compte de passifs éventuels.

Les actifs immobiliers classés en « actifs destinés à être cédés » sont évalués au plus faible montant entre la juste valeur et la valeur nette comptable, nette des coûts de cessions.

2. CHIFFRE D'AFFAIRES ET RÉSULTATS

La dégradation de la conjoncture économique au 2^e semestre 2008, constatée par les expertises immobilières réalisées par des experts indépendants, a conduit à déprécier l'actif immobilier en cours de construction et classé en actifs corporels pour 82 065 K€ et a constaté une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement pour 105 608 K€.

L'impact total de la perte de valeur de ces actifs représente une dépréciation de 10,75 % de leur valeur au 31 décembre 2008.

Le Chiffre d'Affaires hors taxes global consolidé pour 2008 s'établit à 62 385 000 euros contre 58 900 000 euros en 2007.

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 765 000 euros.

Les revenus des immeubles se sont élevés à 61 620 000 euros, dont :

- 6 915 K€ pour CAP WEST,
- 17 070 K€ pour CAPITOLE,
- 5 016 K€ pour ANTONY PARC,
- 2 860 K€ pour CAP VAISE,
- 6 251 K€ pour COMMERCES GROLEE CARNOT,
- 19 475 K€ pour HAUSSMANN,
- 3 137 K€ pour CAP EST, depuis le 23 juillet 2008.

Au 31 décembre 2008 le taux d'occupation des surfaces disponibles à la location est de 94 %.

Les revenus des immeubles ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent, en raison de la mise en service d'immeubles nouveaux en cours d'exercice et de revenus sur année pleine d'immeubles acquis en 2007.

Le compte de résultat intègre une charge nette résultant de la variation de la juste valeur des immeubles de placement pour un montant de 105 608 K€ ainsi qu'une dotation pour dépréciation d'actif immobilier pour 82 065 K€.

Le résultat courant avant impôt est une perte de 143 607 000 euros contre un bénéfice de 29 953 000 euros pour l'exercice précédent et le résultat net consolidé une perte de 144 191 000 euros contre un bénéfice de 30 018 000 euros en 2007, égal au résultat consolidé quote-part du Groupe en absence d'intérêts minoritaires, soit un résultat par action négatif de 36,17 euros.

Les charges externes incluent les honoraires de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA, gestionnaire des actifs du Groupe LES DOCKS LYONNAIS.

ÉLÉMENTS D'ORDRE FINANCIER – EXPOSITION AUX RISQUES ET FINANCEMENT

Le coût de l'endettement est dû essentiellement au financement des immeubles.

Les emprunts auprès des Etablissements de Crédit s'établissent à 763 351 000 euros et les dettes aux Entreprises liées (BOCA) à 423 934 000 euros, soit un total de 1 187 285 000 euros.

Les dettes aux Entreprises liées correspondent aux avances subordonnées consenties au Groupe par l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl et sa société mère SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl. Elles sont rémunérées au taux maximal des avances en compte courant pour 287 394 K€ à échéance du 30/12/2012 et au taux fixe de 8 % pour 136 539 K€ à échéance du 21/11/2017.

Tous les éléments concernant les dettes financières sont donnés dans l'Annexe aux comptes consolidés, en ce compris les garanties conférées aux tiers.

Les principaux ratios significatifs de l'activité sont :

normes IFRS	Consolidé (en milliers d'euros)	
	31 décembre 2008	31 décembre 2007
ANR (Fonds propres)	178 453	338 677
Nombre d'actions ⁽¹⁾	3 986 414	⁽¹⁾ 3 986 414
ANR par action	44,77 €	84,96 €
Dettes Financières	1 187 285	1 040 837
Actifs Immobiliers	1 415 888	1 515 916
Ratio LTV ⁽²⁾ en %	83,86	68,66
Ratio Dettes financières / Fonds Propres	6,66	3,07
Trésorerie, équivalent de trésorerie et créances court terme	59 622	55 658
Endettement financier net	1 127 663	985 179
Gearing ⁽³⁾	6,32	2,91

⁽¹⁾ tient compte des 49 982 actions à émettre en règlement de la rémunération du gestionnaire d'actifs.

⁽²⁾ Le **ratio Loan to value** (LTV) est le rapport entre d'une part le montant ou l'encours en principal d'un prêt immobilier et d'autre part, la valeur de marché du ou des actifs immobiliers financés par ce prêt.

⁽³⁾ Le **Gearing** est le rapport entre l'endettement financier net et les fonds propres

La totalité du Chiffre d'Affaires est réalisée en euros. Le risque lié au change est inexistant.

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

Le Groupe a souscrit à due concurrence des financements et aux mêmes échéances que ceux-ci, plusieurs contrats de couverture réduisant l'exposition aux risques de taux et sous les formes suivantes :

■ Pour les prêts CAP WEST d'un nominal de 78 750 K€ et CAPITOLE d'un nominal de 199 000 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 4,20 % et un « FLOOR » à 2,85 % la première année puis 3,50 % et 4 % ;

■ Pour le prêt ANTONY PARK d'un nominal de 59 430 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 4,20 % ;

■ Pour le prêt CARNOT – GROLEE d'un nominal de 70 100 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 4,50 % ;

■ Pour le prêt HAUSSMANN d'un nominal de 268 000 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 4,50 %. Les sommes à percevoir au titre de ce contrat ont été provisionnées pour tenir compte de la défaillance de l'émetteur Lehman Brothers, ce dernier pourrait remettre en cause l'exercice futur du contrat ;

- Pour le prêt CAP EST d'un nominal de 100 000 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 5,00 % et un « FLOOR » à 3,50 % ;
- Et pour le prêt CAP 9 d'un nominal de 3 200 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 4,00 % .

RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

RATIOS ICR

Ce ratio, calculé par actif financé, 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 se maintienne dans une fourchette comprise entre 1,05 et 1,35 selon les contrats.

RATIOS DSCR

Ce ratio, calculé par actif financé, 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 se maintienne dans une fourchette comprise entre 1,05 et 1,15 selon les contrats.

RATIOS 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 compris dans une fourchette comprise entre 64,5 % à 85 %, suivant les contrats.

Le non respect de ces ratios entraîne la constitution de comptes de réserves ou le remboursement partiel du crédit, à défaut de remboursement immédiat de la dette.

AUTRES RISQUES

Le Groupe dispose des polices d'assurances nécessaires à la conduite de ses activités.

La société est soumise de par son statut SIIC à des obligations réglementaires quant au montant de son capital qui doit être supérieur à 15 M€ et quant au pourcentage de détention de son actionnariat qui doit être d'au moins 40 % dans le public à la date du 1^{er} janvier 2010.

A la date d'arrêté des comptes 2008, ce dernier critère n'est pas rempli et pourrait remettre en cause le régime SIIC pour le futur, s'il n'était pas respecté au 1^{er} janvier 2010, ainsi qu'il est exposé dans l'Annexe.

Le Groupe DOCKS LYONNAIS et SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) ont conclu un contrat de gestion patrimoniale. Au titre de ce contrat, et en contrepartie d'une exclusivité de gestion patrimoniale sur les actifs de la Société, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA s'est engagé à fournir de manière exclusive dans le cadre d'investissements core à la Société ses services de gestion patrimoniale notamment en matière de services liés à la sélection et à l'assistance dans l'acquisition d'actifs immobiliers entrant dans le champ de la politique d'investissement de la Société.

Le Groupe DOCKS LYONNAIS et SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA peuvent, sous certaines conditions, résilier le contrat en respectant un simple préavis. Le cas échéant, un remplacement du prestataire pourrait, du fait de la connaissance privilégiée du patrimoine de la Société et de ses locataires par celui-ci, 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.

APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDES - RESULTAT

Les capitaux propres consolidés, hors intérêts minoritaires, ressortent au 31 décembre 2008 à 178 453 000 euros avant distribution, soit 44,77 euros par action.

Le bilan, le compte de résultat, l'Annexe aux comptes consolidés, et le tableau sur les flux de trésorerie joints au présent rapport donnent de plus amples renseignements sur ces comptes, soumis à l'approbation des Actionnaires.

Le résultat net consolidé est une perte nette de 144 191 000 euros.

Il vous est demandé d'approuver ces comptes.

> RACHAT D' ACTIONS

Votre Conseil d'Administration n'a pas fait usage de l'autorisation conférée par votre Assemblée, sauf pour les besoins du contrat de liquidité.

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 cinquième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 mai 2008.

> RÉSOLUTIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

AUTORISATIONS FINANCIÈRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Sur les délégations conférées par l'Assemblée Générale du 20 juin 2007, seule la délégation relative à l'augmentation de capital par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription a été utilisée à hauteur de 219 852 645 euros, prime comprise, soit en nominal un montant de 39 503 660 euros s'imputant sur le plafond de délégation de 250 000 000 d'euros conféré par la douzième résolution de ladite Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2007.

Les autres délégations conférées par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2007 n'ont pas été utilisées, et elles ont une durée de 26 mois expirant le 20 août 2009.

En conséquence, le Conseil d'Administration vous propose d'annuler en tant que de besoin l'ensemble des délégations en cours de validité et de bien vouloir, pour une durée de 26 mois, lui déléguer tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes augmentations de capital ne pouvant excéder un montant total de 250 M€ en valeur nominale, avec maintien du droit préférentiel de souscription et pour la même somme, avec suppression du droit préférentiel de souscription, sans dépassement d'un plafond de 750 M€, avec faculté pour lui, dans tous les cas d'augmenter le nombre des titres à émettre en cas de réalisation d'une augmentation de capital, mais dans la limite du plafond global et pour la même durée de délégation.

Le Conseil d'Administration vous demande de l'autoriser à utiliser cette délégation en période d'offre publique d'achat et d'offre publique d'échange portant sur les titres de la Société.

Il sollicite également délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émissions, pour un montant maximum de 100 M€, cette délégation s'imputant également sur le plafond global de 750 M€.

Par ailleurs, en raison du contrat de liquidité mis en œuvre, et sous réserve de l'autorisation à conférer au Conseil d'Administration en Assemblée Générale Ordinaire à l'effet d'opérer sur les actions de la

Société, il vous est demandé de déléguer au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de réduire éventuellement le capital de la Société en annulation des actions qui pourraient être rachetées en application du contrat de liquidité, et ce pour une durée de 24 mois.

AUGMENTATION DE CAPITAL RÉSERVÉE AUX SALARIÉS

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.225-129-6 1er alinéa, il est soumis à l'Assemblée Générale Extraordinaire un projet de résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital dans les conditions prévues par l'article L.3332-18 du Code du Travail, les Salariés ne détenant pas collectivement 3 % des actions de la Société.

> ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS

La livraison de la première tranche de 4 000 m² SHON de l'immeuble d'activité et de bureaux dénommé « CAP 9 » à LYON et dont plus de 50 % sont déjà loués, a été effectuée le 27 février 2009. Les travaux de la deuxième tranche de 3 700 m² SHON (livrable au premier trimestre 2010) ont débuté le 9 février 2009.

La crise économique actuelle a eu pour conséquence la diminution de valeur de plusieurs actifs et a provoqué le non respect de certains ratios financiers. Afin d'y remédier, les actions suivantes ont été entreprises :

- Pour les prêts CAP WEST, un remboursement partiel à hauteur de 1 544 375 euros, a été effectué en février 2009 afin de mettre le ratio LTV en conformité avec les engagements pris ;
- Pour le 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 estimé à 5 000 K€ effectué par DOCKS LYONNAIS à SCI COMMERCES GRÔLEE CARNOT ;
- Pour le prêt CAP EST, une négociation est également engagée avec l'établissement prêteur sur le montant du remboursement à effectuer afin de respecter le ratio LTV.

> PERSPECTIVES D'AVENIR 2009 – CONCLUSION

Depuis le début de l'exercice, et en raison de la situation économique, le Groupe n'a procédé à aucun investissement nouveau.

Il demeure attentif à tout investissement ou opération entrant dans ses objectifs de qualité et de rentabilité.

Les constructions en cours de réalisation assureront la croissance des revenus locatifs et par conséquent une augmentation du résultat récurrent pour la période 2009 à 2010, années prévisionnelles de livraison.

La Société ne présente pas de besoins de financements à court terme sur les immeubles précédemment acquis (durée restante moyenne pondérée des financements de 4 ans et 9 mois) et bénéficie d'une trésorerie positive, ses flux financiers s'amélioreront encore au cours de l'année 2009, en raison de sa stratégie de couverture d'emprunts en mettant pleinement à profit les niveaux actuels des taux d'intérêt.

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 reste attentive à toute opportunité d'investissement dans le cadre d'un développement maîtrisé.

Nous remercions toutes les personnes collaborant à l'expansion de notre Groupe et affirmons notre confiance dans son avenir.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

> RAPPORT DU PRÉSIDENT

ARTICLE L.à225-37 du Code de Commerce

Comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2008

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 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 2008.

Les règles et les méthodes de travail sont, conformément à la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 9 janvier 2008 pour les valeurs moyennes et petites (VAMP'S), proportionnées à nos activités et à notre organisation, permettant de conduire aux décisions présentées et débattues par les Organes Dirigeants au cours de l'exercice écoulé sur les décisions sociales et les procédures de contrôle interne. Conformément aux dispositions de la Loi du 3 juillet 2008, ce rapport a été soumis à l'approbation du Conseil d'Administration en date du 1^{er} avril 2009.

Enfin, ce rapport tient compte des nouvelles recommandations du Code de Gouvernement d'Entreprise AFEP/MEDEF de décembre 2008.

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 a été porté à 7 Membres, savoir :

	Mandat expirant lors de la clôture de l'exercice clos
Madame Laurel POLLEYS	31.12.2011
Monsieur Arnaud de MENIBUS	31.12.2010
Monsieur Philippe CAMUS	31.12.2008
Monsieur Alain JULIARD	31.12.2012
Monsieur Jacques GONTARD	31.12.2012
Monsieur Elie KANTCHELOFF	31.12.2012
Monsieur Miles d'ARCY-IRVINE, Président et Directeur Général	31.12.2009

Le mandat d'Administrateur de Monsieur Philippe CAMUS arrive à expiration avec la prochaine Assemblée.

Les Administrateurs indépendants au sein du Conseil sont Messieurs Alain JULIARD, Arnaud de MENIBUS, Jacques GONTARD et Elie KANTCHELOFF.

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.

Règlement Intérieur du Conseil d'Administration

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration a été adopté le 26 septembre 2006, et tend à instituer un cadre déontologique précisant notamment les devoirs des Administrateurs, les conflits d'intérêts potentiels, les modalités du cumul des mandats, 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, les règles d'attribution des jetons de

présence alloués aux Administrateurs selon le critère de l'assiduité (dans la limite du montant global des jetons de présence arrêté par l'Assemblée Générale des Actionnaires).

Dans sa délibération du 22 janvier 2008, le Conseil d'Administration a modifié le Règlement Intérieur pour le compléter par la prévision d'une information préalable des Membres du Comité d'Investissement par la mise à disposition des mêmes documents que ceux présentés aux Membres du Conseil d'Administration.

Dans sa délibération du 29 août 2008, le Conseil d'Administration a modifié le Règlement Intérieur afin de rendre plus aisé et plus rapide la consultation de ses Membres, et pour adopter des dispositions cohérentes avec le changement de Président du Conseil d'Administration.

Dans sa délibération du 8 décembre 2008, le Conseil d'Administration a décidé d'adhérer aux recommandations AFEP/MEDEF sur la rémunération des Mandataires des Sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un Marché Réglementé du Code de Gouvernement d'Entreprise.

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 est de dix jours environ.

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 2008.

Présidence des séances du Conseil

Toutes les séances du Conseil tenues au cours de l'exercice 2008 ont été présidées par les Présidents successifs du Conseil d'Administration, Monsieur Philippe CAMUS pour les séances des 22 janvier, 18 mars et 29 mai 2008, et Monsieur Miles d'ARCY IRVINE à compter de la séance du Conseil d'Administration du 29 août 2008.

Visioconférence et Téléconférence

Au cours de l'exercice 2008 il a été recouru tant au procédé de visioconférence qu'à celui de téléconférence, dans le respect des dispositions statutaires et de celles du Règlement Intérieur.

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 du 18 mars 2008 et du 29 août 2008, 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.

Évaluation du fonctionnement du Conseil

La composition du Conseil, dont l'effectif qui n'a pas été accru en 2008, et les relations qu'entretiennent ses Membres, ne rendent pas nécessaire la mise en place d'une procédure formelle d'évaluation de son fonctionnement. Les Administrateurs discutent librement avec le Président de toutes propositions relatives à la tenue des séances.

Rémunération - Jetons de présence

Les administrateurs ne perçoivent ni rémunération ni avantage en nature.

Il a été versé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 au titre des jetons de présence une somme de 120 000 euros, identique à l'allocation globale votée pour l'exercice 2007.

Cette allocation globale est répartie également entre les 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 présents à toutes les délibérations du Conseil d'Administration.

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, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA.

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 2008, il n'a pas été constitué de Comité supplémentaire.

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 donne un avis consultatif.

Il est composé de deux Membres Titulaires nommés pour une durée indéterminée par le Conseil.

Chacun des Membres Titulaires peut déléguer un Suppléant.

Les Membres du Comité d'Investissement, toujours en fonction, sont UBS Wealth Management Continental European Property Fund (représentée par Monsieur Thomas QUINN) et Monsieur Philippe CAMUS.

Le Comité d'Investissement, consulté à l'occasion de chaque investissement auquel il a été procédé depuis sa mise en place le 26 septembre 2006, 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 composé de quatre Membres au plus. Il travaille en relation étroite avec les Commissaires aux Comptes de la Société.

Le premier Comité d'Audit, toujours en fonction, est composé de :

- Monsieur Elie KANTCHELOFF, Président du Comité d'Audit et Administrateur indépendant de DOCKS LYONNAIS
- Monsieur Miles d'ARCY IRVINE, Président & Directeur Général de DOCKS LYONNAIS
- Monsieur Philippe CAMUS, Administrateur de DOCKS LYONNAIS

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

La participation de la moitié au moins des Membres du Comité d'Audit est nécessaire à la validité des réunions.

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 2008, le Comité d'Audit s'est réuni le 3 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 l'option par la Société au Régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées.

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 18 mars 2008.

Le Comité d'Audit s'est réuni également le 29 août 2008 à PARIS préalablement à la délibération du Conseil d'Administration ayant arrêté les comptes semestriels.

1.3 Information des Administrateurs

Le Président du Conseil fournit aux Administrateurs, dans un délai suffisant, l'information leur permettant d'exercer pleinement leur mission, les convocations sont accompagnées, le cas échéant, des informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission préalablement à la tenue 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 donné lecture du 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 à 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. Les séances du Conseil d'Administration donnent lieu à des réunions 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.

Les Commissaires aux Comptes de la Société sont convoqués à toutes les réunions du Conseil d'Administration.

En 2008, le Conseil d'Administration s'est réuni à sept reprises, les :

- le 22 janvier 2008 ;
- le 18 mars 2008 ;
- le 29 mai 2008 (2 séances) ;
- le 29 août 2008 ;
- le 20 novembre 2008 ;
- le 8 décembre 2008.

1.5 Consultations écrites

En outre, est intervenue au cours de l'exercice une consultation écrite le 9 octobre 2008 qui a porté sur l'acceptation de la désignation faite par SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA, gestionnaire des actifs de notre Société, de Monsieur Ulrich Steffen RITTER, son Président et Directeur Général, en qualité de Directeur Clé (Key Manager) dans le cadre de la convention de gestion d'actifs du 6 septembre 2007, préalablement approuvée par le Comité d'Investissement.

Tous les Membres du Conseil d'Administration ont répondu favorablement.

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 2008, le Conseil a notamment :

- examiné les comptes annuels de la Société et les comptes consolidés de l'exercice 2007 ;
- autorisé les conventions réglementées ;
- examiné et arrêté les comptes semestriels de l'exercice 2008 ;
- approuvé les opérations stratégiques et les acquisitions d'actifs immobiliers, tant par la Société que par les Filiales, ainsi que leur financement ;
- modifié les dispositions du Règlement Intérieur ;
- décidé la constitution d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable dénommée CORE INVEST 2008 au moyen de l'apport de la totalité des parts de la SI PRIVAT après augmentation du capital social de cette dernière.

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 ayant fait l'objet de la loi du 3 juillet 2008.

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 2008, qui doit 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.

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 du Conseil d'émettre au nom de la Société des cautions, avals et garanties à des fins spécifiques d'investissements par les filiales ou des 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 de limite aux pouvoirs de Directeur Général de Monsieur Miles d'ARCY IRVINE, Président du Conseil d'Administration de la Société, désigné à ces fonctions par délibération du Conseil d'Administration du 29 mai 2008.

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).

2.1 Organisation

Les projets d'acquisition, comme 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 est ensuite 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 des acquisitions.

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.

2.2 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 ;
- Opérations de désinvestissement ;
- Suivi et application des décisions des Assemblées Générales ;
- 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 SHAF'TESBURY 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

Le 1^{er} avril 2009

**TABEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCES ET DE POUVOIRS
ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

Date assemblée	Résolutions	Nature des titres	Forme	Droit préférentiel de souscription (dps)	Plafond ou montant global	Expiration des autorisations et délégations	Particularités	Etendue des pouvoirs	Utilisation en 2007
20.06.07	12 ^e Résolution	Valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital	Numéraire et compensation de créance	Oui	Capital social : 250 000 000 € Valeurs représentatives des créances : 750 000 000 €	20 août 2009		Délégation	Sur capital nominal 39 503 660 €
20.06.07	14 ^e Résolution	Valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital	Numéraire et compensation de créance	Faculté de suppression	Complément à ceux visés à la 12 ^e résolution	20 août 2009		Délégation	NEANT
20.06.07	15 ^e Résolution	Actions	Incorporation de valeurs communes Incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport		100 000 000 € (s'imputant sur le plafond de 250 000 000 € de la 12 ^e résolution)	20 août 2009		Délégation	NEANT



EXERCICE 2008

COMPTES SOCIAUX



> BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2008

(en milliers d'euros)

ACTIF		31.12.2008			31.12.2007
		Brut	Amortiss. ou dépréciation	Net	Net
Immobilisations incorporelles	§ 3.1	14 383	5 639	8 744	14 380
Terrains		52 438	2 185	50 253	53 350
Constructions		68 925	7 058	61 867	65 041
Autres immobilisations corporelles		35	35	0	4
Immobilisations en cours		5 781	0	5 781	1 431
Immobilisations corporelles	§ 3.2	127 179	9 278	117 901	119 826
Autres participations		233 303	22 280	211 023	97 594
Créances rattachées à des participations		135 080	14 547	120 533	123 315
Autres titres immobilisés		2	0	2	2
Prêts		212	0	212	220
Autres immobilisations financières		4 934	101	4 833	4 194
Immobilisations financières ⁽¹⁾	§3.3	373 531	36 928	336 603	225 325
ACTIF IMMOBILISÉ		515 093	51 845	463 248	359 531
Créances					
Clients et comptes rattachés	§ 3.4	465	17	448	13 506
Autres créances	§ 3.4	586	0	586	2 986
Divers					
Valeurs mobilières de placement	§ 3.5	7 195	121	7 074	17 401
Disponibilités		572	0	572	35
ACTIF CIRCULANT		8 818	138	8 680	33 928
Charges constatées d'avance	§ 3.7.1	1 415	0	1 415	1 337
Charges à répartir	§ 3.7.2	557	0	557	416
COMPTES DE RÉGULARISATION		1 972	0	1 972	1 753
TOTAL GÉNÉRAL		525 883	51 983	473 900	395 212

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

120 541

123 315

> BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2008

(en milliers d'euros)

PASSIF (avant répartition)		31.12.2008	31.12.2007
Capital social		55 810	55 110
Primes d'émission, de fusion, d'apport		183 699	179 675
Réserves de réévaluation		32 325	38 716
Réserve légale		639	574
Autres réserves		6 061	210
Report à nouveau		1 504	918
Résultat de l'exercice		(113 600)	1 291
Subventions d'investissement		0	14
Provisions réglementées		609	148
CAPITAUX PROPRES	§ 3.8	167 047	276 656
Provisions pour risques		67 517	0
Provisions pour charges		220	220
PROVISIONS	§ 3.9	67 737	220
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	§ 3.11.1	64 199	60 170
Emprunts et dettes financières diverses	§ 3.11.2	166 881	38 081
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	§ 3.12	1 842	9 498
Dettes fiscales et sociales	§ 3.13	3 547	8 680
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		492	737
Autres dettes	§ 3.14	1 068	1 170
DETTES⁽²⁾		238 029	118 336
Produits constatés d'avance	§ 3.15	1 087	0
COMPTES DE RÉGULARISATION		1 087	1
TOTAL GÉNÉRAL		473 900	395 212

⁽¹⁾ Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques 75 254

⁽²⁾ Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an 10 849 31 147

> COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2008

(en milliers d'euros)

		2008	2007
Chiffre d'affaires hors taxes	§ 4.1	8 136	8 248
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	§ 4.2	1	325
Autres produits	§ 4.3	5 860	10 917
Produits d'exploitation		13 997	19 490
Autres achats et charges externes	§ 4.4	7 582	11 240
Impôts et taxes	§ 4.5	890	749
Salaires et traitements		0	0
Charges sociales		0	(2)
Dotations aux amortissements	§ 4.6	2 830	2 850
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	§ 4.6	2 200	4
Dotations aux provisions		0	0
Autres charges		120	293
Charges d'exploitation		13 622	15 134
Résultat d'exploitation		375	4 356
Produits financiers de participations	§ 4.7	5 212	5 069
Produits des autres valeurs mobilières		209	107
Reprises sur dépréciations		1 618	3
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		695	537
Produits financiers		7 734	5 716
Dotations financières aux dépréciations	§ 4.8	107 330	3 982
Intérêts et charges assimilées	§ 4.8	6 287	4 057
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement		270	183
Charges financières		113 887	8 222
Résultat financier		(106 153)	(2 506)
RÉSULTAT COURANT AVANT I.S.		(105 778)	1 850
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0	1
Produits exceptionnels sur opérations en capital		137 155	463
Reprises sur provisions et dépréciations		0	0
Produits exceptionnels		137 155	464
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		0	1
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		144 359	573
Dotations exceptionnelles dépréciations et provisions		461	148
Charges exceptionnelles		144 820	722
Résultat exceptionnel	§ 4.9	(7 665)	(258)
Impôt sur les bénéfices	§ 4.10	157	301
BÉNÉFICE NET		(113 600)	1 291

> ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX 2008

Annexe au bilan avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2008, dont le total est de 473 900 170 euros, et au compte de résultat de l'exercice, dont le total des produits est de 158 885 724 euros, et dégagant une perte de 113 599 857 euros.

L'exercice a une durée de douze mois, identique à celle de l'exercice précédent, couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008.

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

1 - ÉVÈNEMENTS DE L'EXERCICE

1.1 Actionnariat

Le capital de la société LES DOCKS LYONNAIS a été augmenté le 29 mai 2008 de la somme de 700 K€ à laquelle correspond une prime d'émission globale de 4 024 K€ pour un nombre d'actions émises de 49 982. Ces actions ont été intégralement souscrites par la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) dans le cadre d'une augmentation de capital réservée pour respecter les modalités de paiement des honoraires complémentaires prévus au contrat d'Asset Management (cf. § 5.4).

1.2 Investissements de l'exercice

Au cours de l'année 2008, la société LES DOCKS LYONNAIS a :

- Par l'intermédiaire de sa filiale Sci FONTENAY LES 2 GARES, pris livraison et pleine propriété, le 23 juillet 2008, de l'immeuble « CAP EST » situé à Fontenay-sous-Bois, qui avait été acquis en VEFA le 15 juin 2007. Cet immeuble de bureaux d'une surface utile d'environ 27 200 m², construit par Meunier, est loué au GIE AXA sur un bail de 9 ans fermes pour un loyer annuel hors taxes de 7,33 M€. Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit consenti par les établissements bancaires Dekabank et Bayern LB pour un montant total en principal de 100 M€ et le solde par apport de l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl.
- Poursuivi la réalisation, sur un terrain lui appartenant à Lyon 9^e, de l'immeuble d'activité et de bureaux dénommé « CAP 9 », composé de 2 tranches de 4 000 m² shon (livrable au premier trimestre 2009, dont 40 % sont déjà commercialisés) et 3 700 m² SHON (livrable au premier trimestre 2010) et pour lequel un financement a été mis en place avec le groupe

CIC-Lyonnaise de Banque pour un montant total utilisable de 12,6 M€. Le montant utilisé au 31 décembre 2008 est de 5,02 M€. Les frais relatifs au financement de la construction de cet ensemble immobilier sont incorporés au coût de construction pour 189 K€.

- Par l'intermédiaire de sa filiale Sci TOUR MOZART, supervisé et financé l'avancement de la construction de « LA TOUR MOZART ». Cet immeuble, 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 et destiné à accueillir le futur siège de Bouygues Télécom en 2010. Les premiers versements liés au financement de l'acquisition de cet immeuble ont été assurés par apport de l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl pour un montant de 250,2 M€.

- Créée en octobre 2008, les sociétés civiles immobilières SUPPORT D'INVESTISSEMENT 5, SUPPORT D'INVESTISSEMENT 6 et SUPPORT D'INVESTISSEMENT 7 dont elle détient 99,90 % du capital social.

1.3 Organisation financière

- 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€, à été cédée à la SA DOCKS LYONNAIS 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 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.

Au titre de ce complément de prix, aucune charge n'a été comptabilisée au 31 décembre 2008.

- Consécutivement à cette cession de créance, SU EUROPEAN PROPERTIES a accordé à la SA DOCKS LYONNAIS, 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.

- Le 28 novembre 2008, le capital social de la Sarl SI PRIVAT a été augmenté d'un montant de 188 073 K€ par la SA DOCKS LYONNAIS, unique associé. Cette augmentation de capital a été réalisée par incorporation d'une créance de même montant.

- En décembre 2008, « CORE INVEST 2008 », Organisme de Placement Collectif Immobilier, a été constituée sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, régie notamment par les dispositions du Code de Commerce relatives aux Sociétés Commerciales, au Code Monétaire et Financier, ainsi que par un Prospectus Simplifié et une Note Détaillée. Cette Société, constituée principalement de l'apport de la totalité des parts sociales détenues par la SA LES DOCKS LYONNAIS dans la SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PRIVAT, détiendra directement des immeubles ainsi que des participations dans des Sociétés à prépondérance immobilière et un portefeuille de valeurs mobilières du secteur immobilier. L'actif immobilier de la SI PRIVAT est constitué par un immeuble 6/8 Boulevard Haussmann à Paris (75009). Lors de la constatation de l'apport, la cession des titres SI PRIVAT à CORE INVEST 2008 a dégagé une perte de 6 684 K€ classée en résultat exceptionnel.

1.4 Activité

La dégradation de la conjoncture économique au 2^e semestre 2008 a conduit à déprécier les actifs immobiliers soit directement, soit par l'intermédiaire des Sci dédiées. Une dépréciation de 2 185 K€ a donc été constatée sur les immeubles dont 1 719 K€ sur ANTONY PARC. Les titres FONTENAY LES 2 GARES ont été dépréciés pour 17 621 K€ pour tenir compte de la perte de valeur de son immeuble CAP EST.

Une évaluation par les experts immobiliers de l'actif détenu par la Sci TOUR MOZART a été effectuée le 18 mars 2009 et sur la base de cette expertise immobilière, la valeur de l'immeuble, acquis en VEFA, ressort à 419 000 K€ (méthode des DCF). Le prix de revient à l'achèvement, au 31 décembre 2008, est estimé à 501 065 K€. L'écart de valeur de 82 065 K€ a été pris en compte dans la Sci TOUR MOZART qui a comptabilisé une dépréciation du même montant au 31 décembre 2008. De ce fait, la situation nette devenant négative, le compte courant existant de 14 548 K€ a été provisionné en totalité et une provision pour risque a été constituée pour 67 517 K€.

2 -RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les règles et les méthodes comptables respectent le Code de Commerce et notamment le principe de la continuité de l'exploitation. Par dérogation, les différences temporaires d'impôt concernant les revenus non éligibles au régime SIIC sont comptabilisées dans les comptes sociaux (cf. § 3.7.1 et § 4.10) afin de rattacher à l'exercice l'impôt réellement dû.

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.

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.

Les frais financiers relatifs aux constructions en cours sont incorporés au coût de construction.

3 -NOTES SUR LE BILAN

3.1 Immobilisations incorporelles

Ce poste enregistre :

- le mali technique provenant de la transmission universelle de patrimoine de la filiale Sarl MS CAPITOLE à la société. Du fait des apports à la valeur net comptable, la valeur nette des titres de la société « absorbée » s'est avérée supérieure à l'actif net comptable apporté. Ce mali correspond à la plus value latente sur les actifs reçus, à savoir les titres de la Sci MS CAPITOLE (valeur comptable 59 189 K€). La société a procédé à un test d'évaluation de ce mali technique en retenant des expertises immobilières indépendantes effectuées pour les actifs immobiliers détenus au cours du quatrième trimestre 2008. Une perte de valeur ayant été constatée, une dotation aux dépréciations a été enregistrée en résultat financier pour un montant de 5 638 K€. La Sci MS CAPITOLE détient un ensemble immobilier de plus de 65 000 m² situé à Nanterre.

(en milliers d'euros)

Identification du bien	Valeur comptable sociale	Valeur réelle	Mali dégagé	Provision pour dépréciation	Mali Net
SCI Capitole	56 720	71 100	14 380	5 638	8 742
TOTAL	56 720	71 100	14 380	5 638	8 742

- des logiciels informatiques pour 4 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 %

- L'amortissement des immeubles est calculé, pour les immeubles de placement comme pour ceux utilisés dans le cadre de l'exploitation, 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.

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

ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUTES

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2007	Accroisst.	Dimin.	31.12.2008
Terrains	53 350		912	52 438
Constructions	69 487	639	1 201	68 925
Autres immo.	35			35
Immo en cours	1 431	⁽¹⁾ 4 350		5 781
TOTAL	124 303	4 989	2 113	127 179

⁽¹⁾ dont construction immeuble 31 rue Gorge de Loup 4 306 K€.

ÉVOLUTION DES AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2007	Accroisst.	Dimin.	31.12.2008
Constructions	4 446	2 736	125	7 057
Autres immo.	31	4		35
TOTAL	4 477	2 740	125	7 092

ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2007	Accroisst.	Dimin.	31.12.2008
Terrains	53 350		⁽²⁾ 3 097	50 253
Constructions	65 041	639	3 813	61 867
Autres immo.	4		4	0
Immo en cours	1 431	⁽¹⁾ 4 350		5 781
TOTAL	119 826	4 989	6 914	117 901

⁽¹⁾ dont construction immeuble 31 rue Gorge de Loup 4 306 K€.

⁽²⁾ dont provisions pour dépréciation des immeubles 2 185 K€.

La société a procédé aux tests d'évaluation de son patrimoine immobilier à partir d'expertises immobilières indépendantes effectuées au cours du 4^e trimestre 2008. Des pertes de valeur ayant été constatées, des provisions pour dépréciation ont été enregistrées pour un montant de 2 185 K€ et ont été affectées aux terrains.

La valeur hors droits des immeubles selon ces expertises s'élève à 121 160 K€.

3.3 Immobilisations financières

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2007	Accroisst.	Dimin.	31.12.2008
Titres de part.	101 373	⁽¹⁾ 274 748	⁽²⁾ 142 818	233 303
C/C Ent. liées	123 315	14 957	3 192	135 080
Autres titres immo.	2			2
Prêts	220		8	212
Autres immo.	4 200	⁽³⁾ 734		4 934
TOTAL	229 110	290 439	146 018	373 531

⁽¹⁾ dont 135 500 K€ augmentation capital SI PRIVAT et 136 517 K€ titres CORE INVEST 2008

⁽²⁾ dont 142 366 K€ apport titres SI PRIVAT à CORE INVEST 2008

⁽³⁾ dont actions propres 182 K€

Titres de participation

■ Mouvements significatifs

- Le 3 mars 2008 et dans le cadre de la politique de simplification de structure du Groupe, la Sci SUPER GAMBETTA a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine au profit de la SA LES DOCKS LYONNAIS avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008.

- Le 25 septembre 2008, le capital social de la Sarl ALTISUD a été augmenté d'un montant de 2 495 000 euros par création de 24 950 parts nouvelles de 100 euros chacune de nominal toutes souscrites par la SA LES DOCKS LYONNAIS, associée unique.

- Le 28 novembre 2008, le capital social de la Sarl SI PRIVAT a été augmenté d'un montant de 188 072 602 € par la SA LES DOCKS LYONNAIS, unique associé. Cette augmentation de capital a été réalisée par incorporation d'une créance de même montant. Cette créance avait fait l'objet, en date du 26 novembre 2008, d'une cession par l'actionnaire majoritaire à la SA LES DOCKS LYONNAIS pour un montant de 188 073 K€ et pour un prix de 135 500 K€ payable à la signature, avec un complément de prix qui sera égal au montant perçu par la SA LES DOCKS LYONNAIS et 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€. Aucune charge relative à ce prix complémentaire n'a été comptabilisée en 2008.

- Le 8 décembre 2008, la SA LES DOCKS LYONNAIS a apporté à la constitution de la SPPICAV CORE INVEST 2008 la totalité des parts sociales qu'elle détenait dans la SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PRIVAT. Cet apport a été évalué 135 682 K€. A cette valeur d'apport se sont rajoutés des frais d'acquisition de titres pour 835 K€.

ÉVOLUTION DES PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2007	Accroiss.	Dimin.	31.12.2008
Titres de participations	3 779	⁽¹⁾ 19 463	962	22 280
C/c entreprises liées	0	⁽²⁾ 14 548		14 548
Titres actions propres	7	94		101
TOTAL	3 786	34 105	962	36 929

⁽¹⁾ dont 17 621 K€ sur titres SCIFONTENAY LES 2 GARES

⁽²⁾ compte courant Sci TOUR MOZART (cf § 1.4)

■ Dépréciations

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, ou immeubles en VEFA (évaluation des immeubles au 31 décembre 2008 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 fond de commerce estimé à 2 années d'honoraires de gestion des immeubles historiques (Cap Vaise à Lyon 9^e).

3.4 Créances

Les créances de l'actif circulant sont toutes à moins d'un an. La créance d'impôt de 175 K€ sur le Trésor Public résulte de l'application au 01/01/2005 des nouveaux règlements comptables relatifs aux immobilisations et à leurs amortissements. Les amortissements par composants ont généré une créance d'impôt récupérable par 1/5.

(valeur brute en milliers d'euros)

Type	31.12.2007	31.12.2008
Clients	13 511	⁽¹⁾ 465
Impôt société	228	0
Etat T.V.A.	2 283	367
I.S. amort. composants	349	175
Autres créances	125	44
TOTAL	16 496	1 051

⁽¹⁾ dont factures à émettre : 323 K€ concernant les entreprises liées.

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	31.12.2007	Accroiss.	Dimin.	31.12.2008
Titres plac. cotés	365	18	114	269
Titres plac. non cotés	148			148
Sicav et FCP	17 461	66 824	77 507	6 778
TOTAL	17 974	66 842	77 621	7 195

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 2008. Les moins-values latentes sont constatées sous forme de provision (cf § 3.6). Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées. La valeur boursière au 31 décembre 2008 des titres cotés ou assimilés s'élève à 6 927 K€, pour une valeur nette comptable de 7 047 K€.

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

3.6 Dépréciations

Les dépréciations s'analysent comme suit

(en milliers d'euros)

Dépréciations	31.12.2007	Dotations	Reprises	31.12.2008
Clients	4	14	1	17
Titres de Plact	573	70	522	121
TOTAL	577	84	523	138

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

3.7 Comptes de régularisation actif

3.7.1 Charges constatées d'avance

Elles comprennent principalement :

- 337 K€ d'impôt supporté par la Société correspondant au résultat fiscal bénéficiaire transmis par des sociétés fiscalement transparentes non éligibles SIIC, pour des résultats non distribués,
- 879 K€ de solde des primes versées, d'un montant initial de 1 315 K€, concernant les contrats de couverture du financement d'ANTONY PARK, 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 (cf § 3.11).

3.7.2 Charges à répartir

558 K€ correspondant aux frais d'émissions, d'un montant initial de 751 K€, des emprunts ayant financé les immeubles ANTONY PARK et CAP 9. Ces frais sont étalés sur 7 ans, soit la durée des emprunts (cf § 3.11).

3.8 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.

Il a été augmenté le 29 mai 2008 d'un montant de 699 748 euros pour le porter de 55 110 048 euros à 55 809 796 euros, par émission de 49 982 actions nouvelles émises au prix de 94,507 euros par action, dont 14 euros de nominal assorti d'une prime d'émission de 80,507 euros, soit une prime d'émission globale de 4 023 900,87 euros.

L'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl détient 92,78 % du capital et 92,70 % des droits de vote. Au 31 décembre 2008, 3 435 actions ont un droit de vote double.

La Société détient 4 631 de ses propres actions pour un montant de 316 632 euros dans le cadre du contrat de liquidité signé avec NATIXIS au cours du second semestre 2007. L'assemblée du 11 juin 2009 proposera de distribuer un dividende de 0,30 euro par action, soit un montant de 1 195 924,20 euros.

Capitaux propres	Nombres d'actions	Capital	Réserves et subventions	Résultat et report à nouveau	Total
Au 31.12.2007	3 936 432	55 110 048	219 337 305	2 209 066	276 656 419
Dividendes distribués				-1 180 930	-1 180 930
Affectation du résultat			64 556	- 64 556	0
Augmentation Capital	49 982	699 748	4 023 901		4 723 649
Amortissement dérogatoire			460 958		460 958
Mouvements exercice			-14 187	1 037	-13 150
Résultat exercice 2008				-113 599 857	-113 599 857
Au 31.12.2008	3 986 414	55 809 796	⁽¹⁾ 223 872 533	-112 635 240	167 047 089

⁽¹⁾ La réserve distribuable liée au régime SIIC est de 5 818 485 € au 31.12.2008.

3.9 Provisions

Ces provisions s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)

Provisions	31.12.2007	Dotations	Reprises	31.12.2008
Pour Risques	0	67 517	0	67 517
Pour Charges	220	0	0	220
Total	220	67 517	0	67 737

La provision pour risques a été constituée à la suite de la perte de valeur de l'actif immobilier détenu par la Sci TOUR MOZART (cf § 1.4)

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

3.10 Passifs éventuels

3.10.1 Statut SIIC

La société est soumise de par son statut SIIC à des obligations réglementaires quant au montant de son capital qui doit être supérieur à 15 millions d'euros et quant au pourcentage de détention de son actionnariat qui doit être d'au moins 40 % dans le public à la date du 1^{er} janvier 2010. A la date d'arrêté des comptes, ce dernier critère n'est pas rempli et pourrait remettre en cause pour le futur le régime SIIC.

La loi de finance 2009 précise les conséquences d'une suspension ou d'une sortie définitive du régime SIIC :

les actionnaires des SIIC ayant opté pour le régime d'exonération avant le 1^{er} janvier 2007 devaient au plus tard le 1^{er} janvier 2009 remplir l'obligation, imposée par l'Article 208 C du CGI, de détenir moins de 60 % des droits de vote ou du capital social de la SIIC seul ou avec un groupe d'actionnaires agissant de concert.

L'entrée en vigueur de cette condition de détention de 60 % a été repoussée au 1^{er} janvier 2010. Dès lors la SIIC a jusqu'à la clôture de l'exercice dans lequel elle ne respecte pas ce seuil maximal de 60 % pour se mettre en conformité.

Conséquences de la suspension du régime :

Si la SIIC ne respecte pas l'obligation de détention, elle aura droit à une période de suspension du régime pendant l'exercice où cette condition n'est pas respectée, applicable une seule fois au cours des 10 années suivant son option. Cette sortie sera temporaire à condition que le plafond de détention soit de nouveau respecté avant la clôture de l'exercice considéré.

Pendant la période de suspension, elle deviendrait imposable à l'impôt sociétés au taux de droit commun sur l'ensemble de son activité, sous réserve

désormais des plus-values de cession d'immeubles pour lesquelles des règles particulières sont prévues (plus-value imposable diminuée du montant des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés) et qui seraient taxées à 19 %.

La sortie temporaire du régime d'exonération pendant la période de suspension n'entraîne pas la perte du statut SIIC pendant cette période. La SIIC, conservant son statut de SIIC, peut donc continuer, pendant cette période, à acquérir des immeubles sous le régime de l'article 210 E du CGI.

Par ailleurs, la suspension du régime n'entraîne pas la rupture de l'obligation de maintien dans le régime d'exonération pendant 5 ans des filiales de la SIIC qui ont acquis des biens immobiliers ayant bénéficié des dispositions de l'article 210 E du CGI.

Les conséquences fiscales du retour dans le régime d'exonération, après la période de suspension d'un exercice, qui résultent du changement de régime fiscal sont assouplies : l'imposition des plus-values latentes au taux de 19 % sur les actifs du secteur exonéré est limitée aux plus-values acquises durant la période de suspension. Les plus-values latentes du secteur taxable ne font pas l'objet d'une imposition immédiate à condition qu'aucune modification ne soit apportée aux écritures comptables.

Conséquences de la sortie définitive du régime :

Si, à l'issue de la période de suspension d'un exercice, le plafond de détention du capital n'est pas respecté, la sortie du régime est définitive.

En plus du complément d'imposition des plus-values taxées lors de l'option initiale, c'est-à-dire impôt au taux commun avec déduction de l'exit tax acquittée, de nouvelles sanctions ont été créées :

- taxation des résultats antérieurement exonérés et non distribués,
- 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 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.

La nature de cette taxation supplémentaire n'a pas encore été précisée.

La société ne satisfait pas aux obligations de détention et risque la suspension du statut SIIC. Le bénéfice du régime fiscal des SIIC est conditionné au respect de plusieurs obligations pouvant être contraignantes pour le Groupe. La perte de l'éligibilité au régime fiscal

des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter le rendement, l'activité, les résultats et la situation financière du Groupe.

3.10.2 Cession de créance PRIVAT par l'actionnaire majoritaire de BOCA Sàrl

La cession de créance, en date du 26 novembre 2008, par l'actionnaire majoritaire à la SA LES DOCKS LYONNAIS, prévoit un éventuel complément de prix, égal au produit perçu par la SA LES 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 2008. La valeur de l'actif immobilier a fait l'objet d'une expertise immobilière et aucune variation de valeur n'ayant été constatée, aucun passif susceptible de générer une sortie de trésorerie au titre du complément de prix n'a été relevé à cette date. (cf § 1.3)

3.11 Dettes

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

3.11.1 Emprunts

(en milliers d'euros)

	Total	- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Emprunts Ets Crédit	64 199	1 279	57 898	5 022
Dettes financières diverses	166 881	2 621	27 720	⁽¹⁾ 136 540
Total	231 080	3 900	85 618	141 562

⁽¹⁾ dette vis-à-vis de SU European Properties, actionnaire majoritaire de BOCA Sàrl

Emprunts souscrits en cours d'exercice5 506 K€
Emprunts remboursés en cours d'exercice1 477 K€

Au 31 décembre 2008, la totalité de la dette financière nette est à taux variable.

3.11.1.1 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 ;

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 2008, 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 identique 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 834 K€ (Cf § 3.7.1). La valeur au 31 décembre 2008 de cet instrument est de 460 K€.

3.11.1.2 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	4 814	208
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 conventionnel 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.

- 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 % .

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.

Ces ratios seront applicables à compter du prochain exercice pour le RCI ou à compter de l'achèvement des travaux pour le ratio d'endettement consolidé.

- afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture de 50 % du montant utilisable de la tranche 1 a été mis en place sous la forme d'un « cap » à 4,00 % . Nominal : 3 200 K€ (durée et échéance identique 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

45 K€ (Cf § 3.6.1). La valeur au 31 décembre 2008 de cet instrument est de 32 K€.

3.11.2 Dettes financières diverses

Elles comprennent des comptes courants d'entreprises liées pour un montant de 166 881 K€, dont 27 720 K€ avec la société de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de votre société et 136 540 K€ avec la société SU EUROPEAN PROPERTIES, actionnaire majoritaire de BOCA Sàrl. La dette vis-à-vis de l'actionnaire majoritaire résulte du financement obtenu par le rachat de créance sur SI PRIVAT pour 135 500 K€ auxquels s'ajoutent les intérêts capitalisés pour 1 040 K€. Cette cession de créance est assortie d'un éventuel complément de prix (Cf § 3.3 et 3.10.2).

3.12 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Les dettes fournisseurs s'élèvent à 603 K€, dont 446 K€ envers la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT France, société gérant les actifs des DOCKS LYONNAIS.

Elles comprennent des factures à recevoir pour 1 239 K€ dont 422 K€ pour SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT France.

Les dettes fournisseurs sont à moins d'un an.

3.13 Dettes fiscales et sociales

Elles comprennent essentiellement l'Exit tax pour 3 204 K€.

3.14 Autres dettes

Elles comprennent principalement les dépôts de garantie versés par les locataires pour un montant de 905 K€.

3.15 Produits constatés d'avance

Ils correspondent aux loyers du 1^{er} trimestre 2009 payés par les locataires en 2008 pour un montant de 1 087 K€.

4 -NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué essentiellement de revenus des immeubles pour 8 136 K€ contre 8 248 K€ en 2007, dont 5 016 K€ pour l'immeuble ANTONY PARC contre 5 185 K€ en 2007.

4.2 Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges

Il s'agit des reprises de provisions sur clients douteux pour 1 K€.

4.3 Autres produits

Ils comprennent pour 3 660 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 2 190 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, gestionnaire des actifs des DOCKS LYONNAIS pour 4 530 K€ et par les autres entreprises liées pour 246 K€.

4.5 Impôts et taxes

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

4.6 Dotations aux amortissements et provisions

La dotation aux amortissements des constructions est de 2 736 K€. Les charges à répartir correspondant aux frais d'émissions d'emprunts ont généré une charge de 89 K€. Les provisions pour dépréciation d'un montant de 2 200 K€ résultent pour 2 185 K€ des dépréciations constatées sur les immeubles pour prendre en compte les pertes de valeurs confirmées par des expertises immobilières (Cf § 3.2).

4.7 Produits financiers

Les produits financiers relatifs aux entreprises liées sont des dividendes pour 425 K€ et des intérêts de comptes courants pour 4 787 K€.

4.8 Charges financières

Elles comprennent :

- des dépréciations pour 107 330 K€ dont :
 - 67 517 K€ pour risque TOUR MOZART (cf § 1.4),
 - 14 548 K€ pour C/C TOUR MOZART (cf § 1.4),
 - 5 638 K€ pour le mali technique (cf § 3.1),
 - 19 463 K€ afférentes aux titres de participations (cf § 3.3),
 - 94 K€ sur les actions propres détenues,
 - 70 K€ pour les valeurs mobilières de placement.

- des intérêts d'emprunts pour 3 037 K€,
- des intérêts de comptes courants des entreprises liées pour 3 056 K€ dont 2 670 K€ avec notre actionnaire majoritaire.

4.9 Résultat exceptionnel

Ce résultat comprend essentiellement :

- Perte sur cessions d'actif immobilier ... 196 K€
- Perte sur cessions d'actif financier ... 6 688 K€ résultant de l'apport des titres de la Sarl SI PRIVAT à la SPPICAV CORE INVEST 2008 pour 6 684 K€,
- Dotation amortissement dérogatoire ... 461 K€
- Mise au rebut d'agencements immobiliers ... 320 K€

4.10 Répartition de l'impôt société par type de résultat

En raison de l'adoption du régime SIIC, la société n'est plus imposable sur son activité immobilière et sur les revenus de ses filiales immobilières éligibles aux régimes SIIC. Elle reste imposable à l'impôt société au taux de 33,33 % sur ses autres revenus (essentiellement financiers). Elle peut déduire la quote-part de ses charges communes imputables à cette activité taxable.

Les différences temporaires d'impôt ont généré un produit d'impôt différé de 17 K€.

Il n'y a pas d'impôt exigible au titre de l'exercice, par contre la déduction par cinquième des amortissements par composant a donné lieu à une reprise d'une créance d'impôt de 174 K€.

(en milliers d'euros)

Résultat	Avant Impôt	IS	Après Impôt
Exploitation	375	-174	201
Financier	-106 153	17	-106 136
Courant	-105 778	-157	-105 935
Exceptionnel	-7 665		-7 665
Net	-113 443	-157	-113 600

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

Engagements donnés :

- Nantissement :
 - 99,90 % des titres de la Sci CAP WEST
 - 99,90 % des titres de la Sci Commerces Grolée Carnot
 - 100 % des titres de la Sci MS CAPITOLE
 - 100 % des titres de la Sci FONTENAY LES 2 GARES
- Sur Emprunt Morgan Stanley :
 - Hypothèque conventionnelle : 62 402 K€
 - Privilège sur prêteur de deniers : 58 093 K€
- Sur Emprunt CIC :
 - Hypothèque conventionnelle : 13 230 K€
 - Convention Gage espèces 5 069 K€
- Conservation des Immeubles :
 - La Société s'est engagée à conserver l'immeuble ANTONY PARC jusqu'au 7 Août 2011.

La Société s'est engagée à construire, sur un terrain lui appartenant, un immeuble d'activité et de bureaux de 4 000 m² SHON à Lyon 9^e pour un budget prévisionnel de 6 400 K€ hors taxes, dont 5 386 K€ figurent au bilan en immobilisations en cours et lors d'une deuxième tranche à venir, 3 700 m² shon pour un budget de 6 200 K€ hors taxes, dont 352 K€ figurent au bilan en immobilisations en cours.

Engagements reçus :

Cautions bancaires locataires : 911 K€

(en milliers d'euros)

	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
loyers sous bail ferme	5 991	7 218	226

5.3 Entreprises liées

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.

Au titre de ses différentes missions, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA perçoit 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 0,8 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ni supérieur à 1,5 % 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 ;
 - Le contrat conclu en 2006 avec le gestionnaire d'actifs, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, a fait l'objet d'un avenant en 2007. Celui-ci est venu préciser les modalités d'application du contrat et plus particulièrement au niveau de la rémunération complémentaire. Le gestionnaire d'actifs perçoit une rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés placés sous sa gestion qui n'est versée que lorsque le « return on equity » cumulé depuis le 1^{er} janvier 2006 et calculé à partir des distributions de dividendes et de la valeur d'actif net (NAV) à la fin de chaque année, aura dépassé un taux négociable annuellement. Le taux 2006 était de 8 %, les taux 2007 et 2008 sont fixés à 7,25 %.
- Cette rémunération complémentaire annuelle d'un montant de 15 %, calculée sur le « return on equity » supérieur au taux négocié annuellement, sera payée à hauteur de 34 % en liquidités et pour 66 % sous forme de souscription d'actions de la Société par voie de compensation avec les sommes dues à SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA.

Le nombre d'actions à émettre sera déterminé sur la base de la valeur d'actif net (NAV) à la fin de chaque

exercice, définie au contrat avec le gestionnaire, retraitée des dettes d'associés.

A ce titre la NAV désigne la somme des valeurs nettes de tous les investissements, calculées de la manière suivante :

Le prix d'acquisition de chaque bien immobilier ou investissement est minoré du passif hypothécaire et des dettes et provisions (hormis les prêts d'actionnaires considérés pour les besoins du calcul comme des capitaux propres) et majoré de tous les bénéfices nets non distribués, et majoré ou minoré le cas échéant de l'ajustement annuel de la valeur des biens immobiliers résultant de la procédure d'évaluation des valeurs de marché. Il est tenu compte des frais et honoraires encourus pour conclure une acquisition.

Aucune rémunération complémentaire n'est due à SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA au titre de l'exercice 2008 en raison d'un « return on equity » cumulé depuis le 1^{er} janvier 2006 inférieur au taux appliqué.

Pour 2008, SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA a facturé :

- rémunération de gestion.....4 530 K€
- honoraires d'acquisition.....640 K€
- rémunération complémentaire0 K€ (payable sous forme d'actions pour 66 %)

Corrélativement, ces rémunérations ont été facturés par DOCKS LYONNAIS à ses filiales, suivant des conventions signées avec elles, 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 :

- rémunération de gestion.....3 660 K€
- rémunération complémentaire0 K€

Les rémunérations de gestion et complémentaire sont comptabilisées en résultat d'exploitation.

En 2008, DOCKS LYONNAIS a facturé à SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA 33 K€ contre 61 K€ en 2007 représentant les moyens mis à disposition de la société SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France).

La SARL ALLTI a facturé au titre d'honoraires de gestion locative 237 K€ et au titre d'honoraires de transaction locative 7 K€.

5.4 Avec l'Actionnaire majoritaire

Le montant des charges financières comptabilisé au cours de l'exercice est de 2 670 K€ contre 900 K€ en 2007, se répartissant comme suit :

- avec la société de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de votre Société pour 1 631 K€.

- avec la société SU EUROPEAN PROPERTIES, actionnaire majoritaire de BOCA Sàrl pour 1 039 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, 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

Mandataire social	2007	2008
M. Jacques GONTARD	7 500 €	30 000 €
M. Elie KANTCHELOFF	7 500 €	30 000 €
M. Alain JULIARD	7 500 €	30 000 €
M. Arnaud de MENIBUS	0 €	30 000 €
TOTAL	22 500 €	120 000 €

5.6 Honoraires des commissaires aux comptes

La charge relative aux honoraires de commissaires aux comptes est de 237 K€ pour l'année 2008, dont 219 K€ directement liés à l'examen et la certification des comptes individuels et consolidés.

5.7 Evénements Post-clôture

La livraison de la première tranche de 4 000 m² SHON de l'immeuble d'activité et de bureaux dénommé « CAP 9 » et dont plus de 50 % sont déjà loués, a été effectuée le 27 février 2009. Les travaux de la deuxième tranche de 3 700 m² SHON (livrable au premier trimestre 2010) ont débuté le 9 février 2009.

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 la Société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte du dernier exercice clos	Divid. Comptabi. par la Sté au cours de l'exercice	Observ.
				brute	nette						
<i>I – Renseignements détaillés</i>											
<i>A – FILIALES</i>											
S.C.I.F.E.C. 2 rue de la Fraternelle Lyon 9°	360	1	50,00	3 446	2 478			444	850	425	31.12.08
M.S.CAPITOLE SCI 2 rue de la Fraternelle Lyon 9°	6 751	-45 735	100,00	^(a) 59 189	59 189	14 754		21 390	-966		31.12.08
S.C.I. COMMERCES GROLEE CARNOT 2 rue de la Fraternelle Lyon 9°	1	-3 378	99,90	1	1	54 432		6 357	-2 029		31.12.08
S.C.I. TOUR MOAZRT 2 rue de la Fraternelle Lyon 9°	1	-4	99,90	1	0	^(b) 14 548			-82 068		31.12.08
S.C.I.FONTENAY LES 2 GARES 2 rue de la Fraternelle Lyon 9°	1 683	20 383	100,00	24 257	6 636	3 246		1 877	-15 431		31.12.08
S.C.I. CAP WEST 2 rue de la Fraternelle Lyon 9°	1	-4 889	99,90	1	1	38 997		8 884	-1 692		31.12.08
S.C.I. SUPPORT INVEST 3 2 rue de la Fraternelle Lyon 9°	1	-2	99,90	1	1	256			-6		31.12.08
S.C.I. SUPPORT INVEST 4 2 rue de la Fraternelle Lyon 9°	1	-2	99,90	1	1	256			-6		31.12.08
S.C.I. SUPPORT INVEST 5 2 rue de la Fraternelle Lyon 9°	1		99,90	1	1	254			-5		31.12.08
S.C.I. SUPPORT INVEST 6 2 rue de la Fraternelle Lyon 9°	1		99,90	1	1	254			-5		31.12.08
S.C.I. SUPPORT INVEST 7 2 rue de la Fraternelle Lyon 9°	1		99,90	1	1	254			-5		31.12.08
CORE INVEST 2008 100 Esplanade du Général de Gaulle 92400 Courbevois	137 182	14	98,91	135 682	135 682				-37		31.12.08
SARL A.L.L.T.I. 2 rue de la Fraternelle Lyon 9°	110	191	66,66	1 598	467			607	43		31.12.08
SARL ALTISUD 2 rue de la Fraternelle Lyon 9°	2 500	-6	100,00	2 500	1 823	3 112			-684		31.12.08
IMMOBILIÈRE ET FINANCIÈRE DOCKS LYONNAISS.N.C. 2 rue de la Fraternelle Lyon 9°	15	960	99,00	5 147	3 465	1 116			-9		31.12.08
<i>B – PARTICIPATIONS</i>											
S.C.I. IMMOSCIZE PREMIÈRE 2 rue de la Fraternelle Lyon 9°	1 990	3	17,63	641	441			50	57		31.12.08
<i>II – Renseignements globaux</i>											
Autres Filiales et participations			2	2	1 200						31.12.08

^(a) non inclus mali technique de 14 380 K€ figurant en immobilisations incorporelles (cf § 3.1) déprécié à hauteur de 5 638 K€.

^(b) montant du compte courant entièrement provisionné.

> RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

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

Nature des indications	2004	2005	2006	2007	2008
SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	15 259 188	⁽²⁾ 15 455 188	⁽⁴⁾ 15 606 388	⁽⁵⁾ 55 110 048	⁽⁶⁾ 55 809 796
b) Nombre d'actions émises	1 089 942	1 103 942	1 114 742	3 936 432	3 986 414
RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d'affaires H.T.	2 552 732	2 661 714	4 866 125	8 248 399	8 135 800
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	3 415 753	2 939 088	5 481 183	8 430 230	(1 884 656)
c) Impôt sur les bénéfices	916 219	704 753	452 151	301 091	157 092
d) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	2 046 108	1 422 652	2 540 099	1 291 112	(113 599 857)
e) Montant des bénéfices distribués	⁽¹⁾ 540 932	⁽³⁾ 4 124 545	2 786 855	1 180 930	⁽⁷⁾ 1 195 924
RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	2,29	2,02	4,51	2,07	(0,51)
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	1,88	1,29	2,28	0,33	(28,50)
c) Dividende versé par action	⁽¹⁾ 0,49	⁽³⁾ 3,70	2,50	0,30	⁽⁷⁾ 0,30
PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	4	4	3	0	0
b) Montant de la masse salariale	186 740	224 319	117 221	0	0
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	86 255	83 028	75 466	0	0

⁽¹⁾ Ce montant comprend le dividende courant de 0,21 € par action et le dividende exceptionnel de 0,28 € par action

⁽²⁾ Augmentations de capital par levées d'options de souscription d'actions par le personnel du groupe

⁽³⁾ Ce montant comprend le dividende courant de 0,25 € par action et le dividende exceptionnel de 3,45 € par action

⁽⁴⁾ Augmentations de capital par levées d'options de souscription d'actions par le personnel du groupe

⁽⁵⁾ Augmentation de capital souscrite à hauteur de 2 812 773 actions par l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl.

⁽⁶⁾ Augmentation de capital souscrite à hauteur de 49 982 actions par le gestionnaire d'actifs SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT France

⁽⁷⁾ Montant proposé par le Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale des actionnaires



EXERCICE 2008

COMPTES CONSOLIDÉS



> BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2008

(en milliers d'euros)

ACTIF (normes IFRS)		31.12.2008			31.12.2007
		Brut	Amortiss. ou dépréciation	Net	Net
ACTIF NON COURANT					
Immobilisations incorporelles	§ 4.1	904	501	403	400
Actifs corporels	§ 4.2	360 065	82 121	277 944	409 542
Immeubles de placement	§ 4.3	1 137 944	0	1 137 944	1 106 374
Immobilisations financières	§ 4.4	124	0	124	14
Autres actifs non courants	§ 4.4	7 321	0	7 321	4 492
Autres actifs destinés à la vente	§ 4.4	3 335	0	3 335	3 613
Instruments de couverture	§ 4.4	957	0	957	12 413
TOTAL DE L'ACTIF NON COURANT		1 510 650	82 622	1 428 028	1 536 847
ACTIF COURANT					
Clients	§ 4.5/6	5 975	232	5 743	4 075
Autres créances	§ 4.5	38 105	0	38 105	67 963
Actifs d'impôt exigible		0	0	0	283
Actifs financiers à court terme	§ 4.7	353	0	353	518
Trésorerie et équivalent de Trésorerie	§ 4.7	59 269	0	59 269	55 140
TOTAL DE L'ACTIF COURANT		103 702	232	103 470	127 979
TOTAL ACTIF		1 614 352	82 854	1 531 498	1 664 826

> BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2008

(en milliers d'euros)

PASSIF (normes IFRS)		31.12.2008	31.12.2007*
Capital social	§ 4.8	55 810	55 110
Réserves consolidées		266 834	253 549
Résultat, part du Groupe		-144 191	30 018
TOTAL CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		178 453	338 677
Intérêts minoritaires		0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES		178 453	338 677
PASSIF NON COURANT			
Impôt à payer	§ 4.18	60	3 027
Impôt différé passif	§ 4.17	886	2 408
Avance Associés	§ 4.11	423 925	378 633
Dettes financières long terme	§ 4.11	753 778	653 984
Instruments de couverture	§ 4.14	14 262	0
Subventions publiques		107	121
TOTAL PASSIF NON COURANT		1 193 018	1 038 173
PASSIF COURANT			
Provisions courantes	§ 4.9	233	234
Dettes financières court terme	§ 4.11	9 581	8 220
Dettes d'exploitation	§ 4.15	16 341	*15 489
Autres Dettes	§ 4.16	130 359	*260 789
Impôt à payer	§ 4.18	3 513	3 243
TOTAL PASSIF COURANT		160 027	287 976
TOTAL PASSIF		1 531 498	1 664 826

* Les Produits constatés d'avances correspondants aux loyers et charges perçus d'avances ont été reclassés d'Autres dettes en Dettes d'exploitation pour 7 726 K€.

> COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ
 AU 31 DÉCEMBRE 2008
 Aux normes IFRS

(en milliers d'euros)

		31.12.2008	31.12.2007
Revenus des immeubles	§ 5.1	61 620	58 294
Prestations de service		765	606
Chiffre d'affaires hors taxes		62 385	58 900
Achats consommés		0	50
Charges de personnel		-287	-285
Charges externes	§ 5.2	-9 371	-12 088
Impôts et taxes	§ 5.2	-1 562	-812
Dotations aux amortissements		-8	-18
Variation nette des provisions	§ 5.3	-82 187	239
Juste valeur immeubles de placement	§ 5.4	-105 608	15 303
Autres produits et charges d'exploitation	§ 5.5	52 958	162
Résultat opérationnel courant		-83 680	61 452
Autres produits et charges opérationnels		-15	-983
Résultat opérationnel		-83 695	60 469
Produits de trésorerie		2 682	1 726
Coût de l'endettement financier brut	§ 5.6	-62 088	-31 970
Coût de l'endettement financier net		-59 406	-30 244
Autres produits et charges financiers		-506	-272
Résultat courant avant impôts		-143 607	29 953
Charge d'impôt	§ 5.10	-250	55
Résultat sur actifs cédés		-334	10
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		0	0
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		-144 191	30 018
Dont part du Groupe		-144 191	30 018
Résultat par action		-36,17	7,63
Résultat dilué par action		-36,21	7,53*

* Il tient compte des 49 982 actions à créer en paiement de la rémunération complémentaire du gestionnaire d'actifs.

ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)

	Capital	Réserves consolidées	Juste valeur des instruments financiers	Paiement fondé sur des achats	Part du Groupe	Part des Minoritaires
Au 01/01/2007	15 606	66 985	-1 848	*1 138	81 881	0
Dividende versé - 2,50 € / action		-2 787				
Résultat exercice		30 018				
Paiement fondé sur des actions				*3 586		
Ajustement de juste valeur des instruments financiers			5 484			
Augmentation de capital	39 504	179 626				
Annulation Actions propres		-135				
Juste valeur actif corporel		1 500				
Au 31/12/2007	55 110	275 207	3 636	4 724	338 677	0
Dividende versé - 0,30 € / action		-1 181				
Résultat exercice		-144 191				
Paiement fondé sur des actions				*-4 724		
Augmentation de capital	700	4 024				
Ajustement de juste valeur des instruments financiers			-14 681			
Divers		11				
Annulation Actions propres		-182				
Au 31/12/2008	55 810	^(a) 133 688	-11 045	0	^(b) 178 453	0

* Paiement fondé sur des actions intégralement effectué sur l'exercice 2008 par augmentation de Capital 700K€ et Prime 4 024K€.

^(a) dont -7 548 K€ concernant les ajustements de juste valeur des instruments financiers enregistrés en résultat (dont -9 162 K€ en résultat 2008)

^(b) impact total de l'ajustement de juste valeur des instruments financiers en capitaux propres : -11 045 -7 548 = -18 593 K€

État des produits et charges comptabilisées sur l'exercice

	2008	2007
Résultat de la période	-144 191	30 018
Produits et charges reconnus directement en capitaux propres	-14 681	10 569
<i>Paiement fondé sur les actions</i>		3 585
<i>Juste valeur actif corporel</i>		1 500
<i>Juste valeur sur les Instruments Financiers</i>	-14 681	5 484
TOTAL	-158 872	40 587

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS aux normes IFRS	31.12.2008	31.12.2007
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉ À L'ACTIVITÉ		
Résultat net consolidé	-144 191	30 019
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :	202 068	-14 250
- Subventions	-14	0
- Provision fonds de commerce ALLTI	0	500
- Amortissements	9	18
- Provisions (à l'exclusion des provisions sur actif circulant)	82 063	-298
- Juste Valeur des Immeubles	105 608	-15 304
- Variation des impôts différés	-215	-354
- Amortissements frais sur Instruments financiers	4 981	2 092
- Juste valeur Instruments financiers	9 163	-1 614
- Actualisation des dettes	122	237
- Plus-values de cessions	18	483
- Résultat sur activités cédées	334	-10
- Quote-part Résultat des sociétés mises en équivalence	0	0
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	57 877	15 769
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0	13
Variation du besoin de fonds de roulement lié à l'activité :	26 288	-26 090
- Stock	0	0
- Créances d'exploitation	28 191	-33 023
- Dettes d'exploitation	474	6 933
- Impôt	-2 542	0
- Variation actifs financiers court terme	166	0
FLUX DE TRÉSORERIE NET GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	84 165	-10 308
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	-220 743	-574 708
Cessions d'immobilisations	1 930	2 189
Variation des prêts et avances consenties	-2 942	-260
Autres flux liés aux actifs destinés à la vente	-57	1 150
Incidence des variations de périmètre	-229	-20 894
FLUX DE TRÉSORERIE NET LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	-222 040	-592 523
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 180	-2 787
Augmentations de capital en numéraire	0	219 137
Paiement fondé sur des actions	0	3 586
Emission d'emprunts	105 022	268 000
Emission Avances d'associés	233 493	168 850
Remboursement Avances d'associés	-188 073	0
Frais sur emprunts	-3 461	-5 655
Remboursements d'emprunts	-4 932	-22 778
Variation Intérêts courus non échus	1 515	0
FLUX DE TRÉSORERIE NET LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	142 384	628 353
Autres flux liés aux actions propres	-181	-135
VARIATION DE TRÉSORERIE	4 328	25 387
Trésorerie d'ouverture	54 867	29 479
Trésorerie de clôture	59 194	54 867

> ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS 31.12.2008

PRÉAMBULE

Le Groupe des DOCKS LYONNAIS est une société foncière qui gère un patrimoine immobilier de 269 000 m² environ.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 1^{er} avril 2009 et ne seront définitifs qu'après approbation par l'Assemblée Générale du 11 juin 2009.

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

La Société a opté pour le statut des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) le 28 avril 2006, avec effet au 1^{er} janvier 2006.

1 - ÉVÈNEMENTS DE L'EXERCICE

1.1 Actionnariat

Le capital de la société LES DOCKS LYONNAIS a été augmenté le 29 mai 2008 de la somme de 700 K€ à laquelle correspond une prime d'émission globale de 4 024 K€ pour un nombre d'actions émises de 49 982. Ces actions ont été intégralement souscrites par la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) dans le cadre d'une augmentation de capital réservée pour respecter les modalités de paiement des honoraires complémentaires prévus au contrat d'Asset Management (Cf § 2.4.11 et § 5.8.2).

1.2 Investissements de l'exercice

Au cours de l'année 2008, le groupe a :

- Par l'intermédiaire de sa filiale SCI FONTENAY LES 2 GARES, pris livraison et pleine propriété, le 23 juillet 2008, de l'immeuble « CAP EST » situé à Fontenay-sous-Bois, qui avait été acquis en VEFA le 15 juin 2007. Cet immeuble de bureaux, d'une surface utile d'environ 27 200 m², construit par Meunier, est loué au GIE AXA sur un bail de 9 ans fermes pour un loyer annuel hors taxes de 7,33 M€. Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit consenti par les établissements bancaires Dekabank et Bayern LB pour un montant total en principal de 100 M€ et le solde par apport de l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl.
- Poursuivi la réalisation, sur un terrain lui appartenant à Lyon 9^e, de l'immeuble d'activité et de bureaux dénommé « CAP 9 », composé de

2 tranches de 4 000 m² shon (livrable au premier trimestre 2009, dont 40 % sont déjà commercialisés) et 3 700 m² shon (livrable au premier trimestre 2010) et pour lequel un financement a été mis en place avec le groupe CIC-Lyonnaise de Banque pour un montant total de 12,6 M€. Le montant utilisé au 31 décembre 2008 est de 5,02 M€. Les frais relatifs au financement de la construction de cet ensemble immobilier sont incorporés au coût de construction pour 189 K€.

- Par l'intermédiaire de sa filiale SCI TOUR MOZART, supervisé et financé l'avancement de la construction de la « TOUR MOZART ». Cet immeuble, 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 et destiné à accueillir le futur siège de Bouygues Télécom en 2010. Les premiers versements liés au financement de l'acquisition de cet immeuble ont été assurés par apport de l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl pour un montant de 250,2 M€.

- Créé en octobre 2008, les sociétés civiles immobilières SUPPORT D'INVESTISSEMENT 5, SUPPORT D'INVESTISSEMENT 6 et SUPPORT D'INVESTISSEMENT 7.

1.3 Organisation financière

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€, à été cédée à la SA DOCKS LYONNAIS 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 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.

Au titre de ce complément de prix, aucune charge n'a été comptabilisée au 31 décembre 2008 (cf 4.10.2). Le produit de 52 573 K€ constaté à l'occasion de cette cession de créance a été comptabilisé dans le poste autres produits et charges d'exploitation. Il est à noter que toute revalorisation de l'actif considéré pendant cette période d'application

du prix complémentaire à hauteur de 52 573 K€ donnera lieu à une charge d'un montant équivalent représentant le complément de prix à verser.

Au cas où aucune revalorisation de l'actif ne serait constatée avant le 31 décembre 2017, aucune dette ne serait due au titre du prix complémentaire.

Consécutivement à cette cession de créance, SU EUROPEAN PROPERTIES a accordé à la SA DOCKS LYONNAIS, 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.

Le 28 novembre 2008, le capital social de la Sarl SI PRIVAT a été augmenté d'un montant de 188 073 K€ par la SA DOCKS LYONNAIS, unique associé. Cette augmentation de capital a été réalisée par incorporation d'une créance de même montant.

En décembre 2008, « CORE INVEST 2008 », Organisme de Placement Collectif Immobilier, a été constituée sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, régie notamment par les dispositions du Code de Commerce relatives aux Sociétés Commerciales, au Code Monétaire et Financier, ainsi que par un Prospectus Simplifié et une Note Détaillée. Cette Société, constituée principalement de l'apport de la totalité des parts sociales détenues par la SA LES DOCKS LYONNAIS dans la SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PRIVAT, détiendra directement des immeubles ainsi que des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière et un portefeuille de valeurs mobilières du secteur immobilier. L'actif immobilier de la SI PRIVAT est constitué par un immeuble 6/8 Boulevard Haussmann à PARIS (75009). Le résultat interne de cette opération d'apport a été neutralisé dans les comptes consolidés.

1.4 Activité

La dégradation de la conjoncture économique au 2^e semestre 2008, constatée par les expertises immobilières réalisées par des experts indépendants, a conduit à déprécier l'actif immobilier en cours de construction et classé en actifs corporels pour 82 065 K€ et à constater une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement pour 105 608 K€.

L'impact total de la perte de valeur de ces actifs représente une dépréciation de 10,75 % de leur valeur au 31 décembre 2008.

2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2008 sont établis sur la base des principes de comptabilisation et d'évaluation des normes IFRS adoptés par l'Union Européenne au 31 décembre 2008.

2.2 Principes de préparation

Les nouvelles normes comptables, amendements des normes existantes et interprétations d'application obligatoires à partir du 1^{er} janvier 2009 n'ont pas d'incidence sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2008. Le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes, amendements ou interprétation qui entreront en vigueur après le 31 décembre 2008. Concernant l'amendement de IAS 40, qui inclut les immeubles de placement en cours de construction dans le champ d'application de cette norme, applicable de manière prospective à compter du 1^{er} janvier 2009, du fait de l'option par le Groupe à la méthode de la juste valeur pour ce type d'immeubles, les impacts de ce changement vous sont présentés, comme l'exige IAS 8 au § 4.2.

La norme IFRS 8 – Secteurs opérationnels – dont l'application n'est obligatoire qu'à compter des exercices postérieurs au 31 décembre 2008 ne devrait pas avoir d'impact sur l'information donnée en annexe.

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 2007. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm).

Il est à noter que le bilan passif au 31/12/2007 n'est pas celui qui a été publié mais correspond au bilan passif retraité après reclassement en dettes d'exploitation des produits constatés d'avance correspondant aux loyers perçus d'avance qui figuraient en autres dettes pour 7 726 K€.

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 paiements en actions et la valorisation des instruments financiers. 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.

La crise financière 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.

Cette crise financière dont l'effet sur l'immobilier est considérable, et plus particulièrement sur les immeubles « importants » de la région Parisienne, a un impact négatif très significatif sur la valorisation des immeubles de placement et VEFA au 31 décembre 2008.

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 dont le Groupe exerce un contrôle conjoint, sont consolidées par intégration proportionnelle. 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 2008.

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition.

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 d'évaluation

2.4.1 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.

2.4.2 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 ATISREAL Expertise, 32 rue Jacques Ibert 92309 Levallois et FCC EXPERTS, 20 Avenue de Wagram 75008 Paris, effectuées au cours du 4^e trimestre 2008.

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

2.4.3 Autres immobilisations corporelles

La construction de l'immeuble CAP 9, au 31 rue Gorge de Loup à Lyon 9^e, est comptabilisée en immobilisation en cours.

Le terrain est évalué à la juste valeur. Les frais relatifs au financement de la construction de cet ensemble immobilier sont incorporés au coût de construction.

2.4.3.1 Acquisition immeuble en VEFA

Dans le cadre d'une VEFA, le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution.

A la signature de l'acte, la valeur du terrain est comptabilisée à l'actif du bilan, en contrepartie d'une dette sur immobilisation pour la partie du terrain non couverte par les règlements effectués.

Au cours de la phase de construction et jusqu'à la livraison, le compte « constructions en cours » enregistre l'état d'avancement des travaux, la dette sur les travaux non encore réglés figurant en « dette sur immobilisations » au passif du bilan.

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.

2.4.4 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.

2.4.5 Actifs destinés à être cédés

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, de logements et d'un commerce.

2.4.6 Créances

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 la Société.

2.4.7 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.

2.4.8 Valeurs mobilières de déplacement

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.

2.4.9 Trésorerie et équivalent de trésorerie

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

2.4.10 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.

2.4.11 IFRS 2 - Paiement fondé sur les actions

SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA perçoit une rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés placés sous sa gestion qui ne sera versée que lorsque le « return on equity » cumulé depuis le 1^{er} janvier 2006 et calculé à partir des distributions de dividendes et de la valeur d'actif net (NAV) à la fin de chaque année, aura dépassé un taux négociable annuellement. Le taux 2006 est de 8 %, les taux 2007 et 2008 sont fixés à 7,25 %.

Cette rémunération complémentaire annuelle d'un montant maximum de 15 %, calculée sur le « return on equity » supérieur au taux fixé ci-dessus, sera payée sous forme de souscription d'actions de la Société par voie de compensation avec les sommes ainsi dues par la Société à SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA pour les 66 % de son montant hors taxes, et pour 34 % en liquidités.

Le nombre d'actions à émettre sera déterminé sur la base de la valeur d'actif net (NAV) à la fin de chaque exercice définie au contrat avec le gestionnaire, retraitée des dettes d'associés.

A ce titre, la NAV désigne la somme des valeurs nettes de tous les investissements, calculées de la manière suivante : le prix d'acquisition de chaque bien immobilier ou investissement est minoré du passif hypothécaire et des dettes et provisions (hormis les prêts d'actionnaires considérés pour les besoins du calcul comme des capitaux propres) et majoré de tous les bénéfices nets non distribués, et majoré ou minoré le cas échéant de l'ajustement annuel de la valeur des biens immobiliers résultant de la procédure d'évaluation des valeurs de marché. Il est tenu compte des frais et honoraires encourus pour conclure une acquisition.

La juste valeur des services rendus est comptabilisée

en charges. La partie payable en actions, soit les 66 %, est comptabilisée en Capitaux Propres, dans le compte Réserves consolidées. Lors de l'émission des actions, les sommes sont transférées en capital pour le nominal et en prime d'émission pour le solde.

2.4.12 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.

2.4.13 Dettes financières et avances d'associés

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.

2.4.14 Autres dettes

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

2.4.15 Actualisation des actifs et passifs non courants

Les actifs et passifs non courants ayant une échéance déterminée et un montant significatif, ont été actualisés au taux de 4 %.

2.4.16 Informations sectorielles

Le Groupe assure la gestion immobilière de son parc constitué principalement de bureaux, situés essentiellement en région Parisienne et dans une moindre proportion dans le Grand Lyon. Le parc comprend aussi des locaux à usage de commerces et d'activités, d'appartements, d'appartements meublés avec services et une résidence hôtelière.

Les caractéristiques économiques propres à ce patrimoine, ne permettent pas de distinguer des composantes significatives, qui seraient caractérisées par une rentabilité ou un risque spécifique.

2.4.17 Présentation du compte de résultat

Le Groupe a appliqué la recommandation du compte de résultat par nature du CNC 2004-R.02 du 27 octobre 2004.

■ 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 OPÉRATIONNELLES

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 OPÉRATIONNELS

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

■ COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER

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

■ 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'IMPÔT

La Société a opté pour le statut des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) le 28 avril 2006, avec effet au 1^{er} janvier 2006. Ce statut prévoit notamment :

- moyennant le versement d'une « exit tax » de 16,5 % calculée sur la base réévaluée des actifs, que les actifs éligibles sont libérés totalement de l'impôt société ultérieur sur leurs revenus et leurs plus values de cession,
- qu'au moins 85 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles doivent être distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,
- et qu'au moins 50 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribués avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

En raison de l'adoption du régime SIIC, le Groupe n'est plus imposable sur son activité immobilière et sur les revenus de ses filiales immobilières éligibles aux régimes SIIC. Il reste imposable à l'impôt société au taux de 33,33 % sur ses autres revenus (essentiellement financiers) et sur ses filiales non éligibles au régime SIIC.

Sur l'activité du Groupe soumise à l'impôt société, des impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable sur l'ensemble des différences futures entre les résultats comptable et fiscal dans les comptes individuels ou sur des retraitements de consolidation. Ces différences temporelles génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés. Ils sont évalués au taux de droit commun en vigueur à la clôture.

■ RÉSULTAT 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, augmenté du montant estimé des actions à émettre au titre du contrat avec le gestionnaire d'actifs et diminué des actions propres détenues.

2.4.18 Tableau de flux de trésorerie

Le Groupe applique la recommandation du tableau des flux de trésorerie nette du CNC 2004-R.02 du 27 octobre 2004.

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

La trésorerie englobe les équivalents de trésorerie.

3 - PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

3.1 Mouvements de périmètre

3.1.1 Mouvements de l'exercice

- Les mouvements du périmètre résultent d'opérations de restructuration interne, à savoir une opération pour simplifier la structure, des constitutions de nouvelles filiales et des cessions internes de titres.
- Le 3 mars 2008 et dans le but de simplifier la structure du Groupe, il a été procédé à la transmission universelle du patrimoine de la Sci SUPER GAMBETTA au profit de la SA DOCKS LYONNAIS avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008, sans rapport d'échanges et sans augmentation de capital de la Société.

■ En octobre 2008, le Groupe a constitué les Sci SUPPORT D'INVESTISSEMENT 5, Sci SUPPORT D'INVESTISSEMENT 6 et Sci SUPPORT D'INVESTISSEMENT 7 qui sont détenues à 100 %.

Leur seul actif est une participation dans la SPPICAV CORE INVEST 2008 prise à la constitution de celle-ci en décembre 2008.

■ En décembre 2008, le Groupe a constitué une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable SPPICAV CORE INVEST 2008. Cette société a été constituée par apport de l'intégralité des parts de la filiale SI PRIVAT par DOCKS LYONNAIS et par des apports en numéraire faits par d'autres filiales du Groupe. Cette filiale est détenue à 100 % par le Groupe (cf § 1.3).

3.1.2 Suivi des regroupements d'entreprise 2007

■ Le 15 juin 2007, la Société a acquis auprès d'AXA et pour 24,028 millions d'euros, l'intégralité des parts de la Société Colisée Portefeuille renommée SCI FONTENAY LES 2 GARES, propriétaire d'un immeuble en état futur d'achèvement dénommé « CAP EST » situé à Fontenay-sous-Bois.

Ce regroupement d'entreprise a été comptabilisé selon la méthode du coût d'acquisition.

Le Groupe avait procédé à une évaluation provisoire de la juste valeur des actifs et des passifs au 31 décembre 2007.

Compte tenu de l'option SIIC exercée par la SCI FONTENAY LES 2 GARES, à effet au 1^{er} janvier 2008, l'écart d'évaluation sur l'immeuble en cours de construction a été recalculé et s'élève à 12 014 K€, après constatation du montant de l'exit tax, soit 128 K€ et d'un ajustement sur le prix d'acquisition de 229 K€.

Il en a résulté une régularisation de -950 K€ sur la valeur de l'immeuble en cours de construction (cf § 4.2) et de -1 307 K€ sur l'impôt différé passif (cf § 4.17), sans impact sur le résultat de la période.

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 31/12/08	% au 31/12/07
■ 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 IMMOSCIZE 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 SUPER GAMBETTA 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 311 223 044	0 %	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	100,00 %	100,00 %

> > >

> > >

	% au 31/12/08	% au 31/12/07
■ SCI SUPPORT INVESTISSEMENT 3 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 494 109 853	100,00 %	100,00 %
■ SCI SUPPORT 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 5 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 508 537 297	100,00 %	0,00 %
■ SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 6 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 508 604 485	100,00 %	0,00 %
■ SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 7 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 508 605 060	100,00 %	0,00 %
■ 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 %	0,00 %

4 - NOTES SUR LE BILAN

4.1 Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2007	Acquisitions	Cessions	31.12.2008
Fonds de commerce	900			900
Logiciels	5	4	5	4
TOTAL	905	4	5	904

AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2007	Accroiss.	Diminution	31.12.2008
Fonds de commerce	500			500
Logiciels	5	1	5	1
TOTAL	505	1	5	501

Sur la base des tests de dépréciation effectués sur le fonds commercial au 31 décembre 2008, aucun indice de perte de valeur complémentaire n'a été relevé.

4.2 Immobilisations corporelles

ACTIFS CORPORELS

(en milliers d'euros)

Type	31-12 2007	Reclas- sement	Accroiss.	Régul. Fontenay	31-12 2008
VEFA Terrain					
immo en cours	407 015	(1)(2)-129 941	78 104	(4)-950	(3) 354 228
Immeuble exploitation	932	(2)-932			0
Immo en cours	1 587	-156	4 349		5 780
Autres immo corpo.	57				57
TOTAL	409 591	-131 029	82 453	950	360 065

(1) Livraison de l'immeuble CAP EST par la SCI FONTENAY LES 2 GARES et comptabilisation en immeuble de placement pour 130 873 K€.

(2) Virement de poste à poste à la suite de la démolition.

(3) Dont constructions en cours pour 70 156 K€ et terrains pour 280 439 K€ concernant la Sci TOUR MOZART.

(4) Ecart d'acquisition acquisition Fontenay (cf 3.1.2).

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2007	Accroiss.	Diminution	31.12.2008
Immeuble en VEFA* (terrain)	0	82 065		82 065
Autres immo.	49	7		56
TOTAL	49	82 072		82 121

* Sur la base d'une évaluation effectuée par les experts immobiliers de l'actif détenu par la Sci TOUR MOZART, la valeur de l'immeuble, acquis en VEFA, ressort à 419 000 K€ (méthode des DCF). Le prix de revient à l'achèvement est estimé, au 31 décembre 2008, à 501 065 K€. L'écart de valeur de 82 065 K€ a fait l'objet d'une dépréciation pour le même montant au 31 décembre 2008 sur la valeur du terrain.

IMPACT AMENDEMENT IAS 40 AU 01/01/2009

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes, amendements ou interprétation qui entreront en vigueur après le 31 décembre 2008. L'impact de l'application de l'amendement de IAS 40, qui inclut les immeubles de placement en cours de construction dans le champ d'application de cette norme, applicable de manière prospective à compter du 1^{er} janvier 2009, serait :

- sur le résultat un produit de 1 168 K€, soit :
 - une variation positive de juste valeur de 1 168 K€ sur l'immeuble CAP 9 à Lyon 9^e,
 - une variation négative de juste valeur de 82 065 K€ sur l'immeuble en VEFA TOUR MOZART, variation compensée par une reprise de provision pour dépréciation du même montant.

■ sur l'actif du bilan un impact de 1 168 K€, soit :
 - une diminution du poste actif corporel de 9 370 K€ et une augmentation de poste immeubles de placement de 10 538 K€ pour l'immeuble CAP 9 à Lyon 9^e,

- un reclassement du poste actif corporel au poste immeubles de placement de la valeur nette de l'immeuble en VEFA TOUR MOZART, soit 268 530 K€.

4.3 Immeubles de placement

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2007	Profit sur Juste Valeur	Perte sur Juste Valeur	Reclas- sement ⁽¹⁾	Acquisition	Cessions	31.12.2008
Im. Placement	1 106 374	9 762	115 370	131 051	8 073	1 946	1 137 944
TOTAL	1 106 374	9 762	115 370	131 051	8 073	1 946	1 137 944

⁽¹⁾ Livraison de l'immeuble CAP EST par la Sci FONTENAY LES 2 GARES et comptabilisation en immeuble de placement pour 130 873 K€.

4.4 Autres postes de l'Actif non courant

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2007	31.12.2008
Immo financière	14	124
Autres actifs Non courants	428	336
Autres actifs Non courants gagés	4 064	6 985
Autres actifs destinés à la vente	3 613	3 335
Instruments de couvertures	⁽¹⁾ 12 413	⁽¹⁾ 957
TOTAL	20 532	11 737

⁽¹⁾ Cf § 4.14 Instruments financiers

4.5 Actif courant

(Valeur brute en milliers d'euros)

Type	31.12.2007	31.12.2008
Clients	4 184	5 975
Impôt société	283	
Etat T.V.A. ^(a)	59 477	31 980
Autres Créances	^(b) 8 486	^(b) 6 125
TOTAL	72 430	44 080

^(a) Dont remboursement demandé sur la TVA pour 17 761 K€ et TVA sur fournisseurs sur immos pour 41 300 K€ en 2007 et remboursement demandé sur la TVA pour 10 800 K€ et TVA sur fournisseurs sur immos pour 19 916 K€ en 2008.

^(b) Dont avances notaires pour 5 349 K€ en 2007 et 5 215 K€ en 2008.

4.6 Dépréciation

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

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2007	Dotations	Reprises	31.12.2008
Comptes clients	109	169	46	232
Total actif circulant	109	169	46	232

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

4.7 Valeurs mobilières de placement

Répartition :

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

(en milliers d'euros)

	2007	2008
Actif financier court terme :		
Titres de placement cotés	314	148
Titres de placement non cotés	205	205
Sous total	519	353
Equivalent de Trésorerie :		
OPCVM de Trésorerie	42 998	52 102
TOTAL	43 517	52 455

4.8 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.

Il a été augmenté le 29 mai 2008 d'un montant de 699 748 euros pour le porter de 55 110 048 euros à 55 809 796 euros, par émission de 49 982 actions nouvelles émises au prix de 94,507 euros par action, dont 14 euros de nominal assorti d'une prime d'émission de 80,507 euros, soit une prime d'émission globale de 4 023 900,87 euros.

L'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl détient 92,78 % du capital et 92,70 % des droits de vote.

Actions à vote double :

Au 31 décembre 2008, 3 435 actions ont un droit de vote double.

Actions propres :

La Société détient 4 631 de ses propres actions pour un montant de 316 632 euros dans le cadre du contrat de liquidité signé avec NATIXIS au cours du second semestre 2007.

Les réserves distribuables s'élèvent au 31 décembre 2008 à 6 028 408 euros, dont réserve distribuable liée au régime SIIC 5 818 485 euros.

L'Assemblée du 11 juin 2009 proposera de distribuer un dividende de 0,30 euro par action, soit un montant de 1 195 924,20 euros.

Gestion du capital :

Informations sur la gestion du capital :

- Le groupe assure la rémunération de ses actionnaires par la distribution annuelle d'un dividende.
- Pour ses opérations d'acquisitions, le groupe a recours aux avances en compte courant de son actionnaire majoritaire dont tout ou partie est destiné à être incorporé au capital.
- Il n'est pas tenu compte dans les capitaux propres des mouvements sur les instruments financiers.
- La société est soumise de par son statut SIIC à des obligations réglementaires quant au montant de son capital qui doit être supérieur à 15 millions d'euros et quant au pourcentage de détention de son actionnariat qui doit être d'au moins 40 % dans le public à la date du 1^{er} janvier 2010. A la date d'arrêté des comptes, ce dernier critère n'est pas rempli et pourrait remettre en cause pour le futur le régime SIIC (cf § 4.10.1).

Actions à créer au profit de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) :

La Société est soumise à une obligation contractuelle avec son gestionnaire d'actif dont une partie de sa rémunération est payable en actions.

Aucune rémunération complémentaire n'est due à SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA au titre de l'exercice 2008.

4.9 Provisions courantes

Evolution sur l'exercice

(en milliers d'euros)

Provisions	31.12.2007	Dotations	Reprises	31.12.2008
Avantages aux personnels	14		1	13
Risque litige Cap Vaise Lyon 9 ^e	220			220
TOTAL	234		1	233

Les litiges connus de la société et représentant un risque sont provisionnés. Le risque litige Cap Vaise, consécutif à des dégâts occasionnés par des travaux mitoyens, n'a pas connu d'évolution sur l'exercice.

4.10 Passifs éventuels

4.10.1 Statut SIIC

La société est soumise de par son statut SIIC à des obligations réglementaires quant au montant de son capital qui doit être supérieur à 15 millions d'euros et quant au pourcentage de détention de son actionnariat qui doit être d'au moins 40 % dans le public à la date du 1^{er} janvier 2010. A la date d'arrêté des comptes, ce dernier critère n'est pas rempli et pourrait remettre en cause pour le futur le régime SIIC.

La perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter le rendement, l'activité, les résultats et la situation financière du Groupe.

La loi de finance 2009 précise les conséquences d'une suspension ou d'une sortie définitive du régime SIIC :

Les actionnaires des SIIC ayant opté pour le régime d'exonération avant le 1^{er} janvier 2007 devaient au plus tard le 1^{er} janvier 2009 remplir l'obligation, imposée par l'Article 208 C du CGI, de détenir moins de 60 % des droits de vote ou du capital social de la SIIC seul ou avec un groupe d'actionnaires agissant de concert.

L'entrée en vigueur de cette condition de détention de 60 % a été repoussée au 1^{er} janvier 2010. Dès lors la SIIC a jusqu'à la clôture de l'exercice dans lequel elle ne respecte pas ce seuil maximal de 60 % pour se mettre en conformité.

Conséquences de la suspension du régime:

Si la SIIC ne respecte pas l'obligation de détention, elle aura droit à une période de suspension du régime pendant l'exercice où cette condition n'est pas respectée, applicable une seule fois au cours des 10 années suivant son option. Cette sortie sera temporaire à condition que le plafond de détention soit de nouveau respecté avant la clôture de l'exercice considéré.

Pendant la période de suspension, elle deviendrait imposable à l'impôt sociétés au taux de droit commun sur l'ensemble de son activité, sous réserve désormais des plus-values de cession d'immeubles pour lesquelles des règles particulières sont prévues

(plus-value imposable diminuée du montant des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés) et qui seraient taxées à 19 %.

La sortie temporaire du régime d'exonération pendant la période de suspension n'entraîne pas la perte du statut SIIC pendant cette période. La SIIC, conservant son statut de SIIC, peut donc continuer, pendant cette période, à acquérir des immeubles sous le régime de l'article 210 E du CGI.

Par ailleurs, la suspension du régime n'entraîne pas la rupture de l'obligation de maintien dans le régime d'exonération pendant 5 ans des filiales de la SIIC qui ont acquis des biens immobiliers ayant bénéficié des dispositions de l'article 210 E du CGI.

Les conséquences fiscales du retour dans le régime d'exonération, après la période de suspension d'un exercice, qui résultent du changement de régime fiscal sont assouplies : l'imposition des plus-values latentes au taux de 19 % sur les actifs du secteur exonéré est limitée aux plus-values acquises durant la période de suspension. Les plus-values latentes du secteur taxable ne font pas l'objet d'une imposition immédiate à condition qu'aucune modification ne soit apportée aux écritures comptables.

Conséquences de la sortie définitive du régime :

Si à l'issue de la période de suspension d'un exercice, le plafond de détention du capital n'est pas respecté, la sortie du régime est définitive.

En plus du complément d'imposition des plus-values taxées lors de l'option initiale, c'est-à-dire impôt au taux commun avec déduction de l'exit tax acquittée, de nouvelles sanctions ont été créées :

- taxation des résultats antérieurement exonérés et non distribués,
- 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 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.

La nature de cette taxation supplémentaire n'a pas encore été précisée.

La société ne satisfait pas aux obligations de détention et risque la suspension du statut SIIC. Le bénéfice du régime fiscal des SIIC est conditionné au respect de plusieurs obligations pouvant être contraignantes pour le Groupe. La perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles

modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter le rendement, l'activité, les résultats et la situation financière du Groupe.

4.10.2 Cession de créance SI PRIVAT par l'actionnaire majoritaire

La cession de créance, en date du 26 novembre 2008, par l'actionnaire majoritaire de BOCA Sàrl à la SA DOCKS LYONNAIS prévoit un éventuel complément de prix 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 2008. La valeur de l'actif immobilier a fait l'objet d'une expertise immobilière et aucune variation de valeur n'ayant été constatée, aucun passif susceptible de générer une sortie de trésorerie au titre du complément de prix n'a été relevé à cette date (cf § 1.3).

4.11 Dettes financières

4.11.1 Dettes entreprises liées

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 2008 leur montant est de 423 933 K€. Elles sont rémunérées au taux maximal des avances en compte courant pour 287 394 K€ et au taux fixe de 8 % pour 136 539 K€.

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

	Total	Moins de un an	un an à cinq ans	Plus de cinq ans
Dettes entreprises Liées (société mère)	423 933	8	287 386	136 539

la suivante :

Avances souscrites en cours d'exercice 233 493 K€
 Avances remboursées en cours d'exercice 188 193 K€

4.11.2 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 ⁽¹⁾	763 351	9 573	498 149	255 629

⁽¹⁾ dont 75 K€ de concours courants

Emprunts souscrits en cours d'exercice... 105 022 K€
Emprunts remboursés en cours d'exercice ... 4 932 K€

Le groupe dispose de facilités de crédit non utilisées à hauteur de 8 400 K€ au taux euribor + 0,80 % à échéance 2013.

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

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

Le financement de l'acquisition des parts de la Sci COLISÉE 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 Sàrl.

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€.

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 DEKABANG au titre de sureté et de garantie des intérêts conventionnels et des accessoires du crédit d'acquisition ayant effet jusqu'au 15 juillet 2014.

4.12.2 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	4 814	208
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 conventionnel 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.

4.12.3 Financement de l'acquisition de l'immeuble en VEFA « LA TOUR MOZART »

Les premiers financements de l'acquisition de l'immeuble en VEFA « LA TOUR MOZART » ont été assurés par des prêts d'associé de l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl pour un montant de 250 219 K€.

4.12.4 Risques sur les financements souscrits durant l'exercice

Immeuble « CAP EST »

Risque de taux d'intérêts

L'emprunt souscrit est à taux variable (base EURIBOR 3M) augmenté d'une marge de 1,00 %. 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 identique au prêt) moyennant une prime versée de 2 045 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 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 2008 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 2008 ce ratio est respecté.

- Ratio LTV :

Ce ratio mesure le rapport entre l'encours du crédit et la valeur de marché de l'immeuble. Il doit être inférieur ou égal à 75 %. La baisse de la valeur de l'immeuble a eu pour effet de faire passer ce ratio au dessus du seuil des 75 % maximum. Par conséquent, la société pourrait être amenée à procéder à un remboursement partiel du crédit d'un montant de 13,75M€, afin de maintenir un ratio LTV de 75 % maximum. Ce remboursement partiel devrait intervenir au plus tard 10 jours après la remise par la société du prochain certificat de ratios financiers prévu le 15 avril 2009.

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, un contrat de couverture de 50 % du montant utilisable de la tranche 1 a été mis en place sous la forme d'un « cap » à 4,00 % : Nominal : 3 200 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 45 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.

- 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 %.

Ces ratios seront applicables à compter du prochain exercice pour le RCI ou à compter de l'achèvement de la construction pour le ratio d'endettement maximal consolidé.

4.13 Emprunts antérieurs à 2008 – Engagements et risques associés

4.13.1 Financement de l'acquisition de l'immeuble « CAP WEST »

Le prix d'acquisition de l'immeuble « Cap West » et les frais d'acquisition y afférent 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 1 000 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 identique au prêt) moyennant une prime versée de 800 K€.

4.13.2 Financement de l'acquisition de l'ensemble immobilier « 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 identique au prêt) moyennant une prime versée de 1 930 K€.

4.13.3 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 :

- 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 ;
- 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.

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 identique au prêt) moyennant une prime versée de 1 270 K€.

4.13.4 Financement de l'acquisition de locaux commerciaux à Lyon

Le Groupe a acquis en décembre 2006 18 900 m² de locaux commerciaux dans les rues Grôlée 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 compris 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 identique au prêt) moyennant une prime versée de 991 K€.

4.13.5 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 4.10.2).

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 EUR 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 a été mis en place sous la forme d'un « cap » à 4,50 % : Nominal : 268 000 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 3 431 K€. La juste valeur du contrat a été considérée comme nulle par prudence, pour tenir compte de la défaillance de l'émetteur Lehman Brothers, ce dernier pourrait remettre en cause l'exercice futur du contrat.

4.13.6 Risques sur les financements antérieurs à 2008

Risque de taux d'intérêts

Les emprunts souscrits sont à taux variable (base EURIBOR 3M) augmenté d'une marge comprise entre 0,505 % et 1,30 %.

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.

Immeuble « CAP WEST »

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 1,35. Un avenant à la convention de crédit a été signé précisant la méthode de calcul de ce ratio et plus particulièrement en incluant dans le revenu net les sommes disponibles sur le compte de réserve. Le ratio est respecté en appliquant ce mode de calcul.

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 1,15. Un avenant à la convention de crédit a été signé précisant la méthode de calcul de ce ratio et plus particulièrement en incluant dans le revenu net les sommes disponibles sur le compte de réserve. Le ratio est 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 à la fin de l'exercice, il a été décidé de rembourser en février 2009, à hauteur de 1 544 375 euros, l'emprunt pour que ce ratio soit de nouveau respecté.

Immeuble « 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 2008, tous les critères sont respectés.

Immeubles « GROLEE-CARNOT »

Locaux Commerciaux Lyon

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 2008, 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 2008, le ratio n'étant pas respecté, les excédents de trésorerie ont été bloqués.

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 2008, 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. Afin de respecter ce ratio, il a été nécessaire de verser sur un compte de réserve la somme de 341 K€.

4.14 Instruments Financiers

Il s'agit d'instruments dérivés simples « swap, cap, floor » couvrant les emprunts du Groupe.

Les taux d'intérêts fixes des contrats de couverture « CAP » sont de 4 % à 5 %.

Les taux d'intérêts fixes des contrats de couverture « FLOOR » sont de 3,5 % à 4 %.

Etant qualifié de couverture de flux, les écarts de juste valeur constatés au 31 décembre 2008 ont été comptabilisés en capitaux propres pour leur partie efficace avec un impact négatif de 14 681 K€ sur l'exercice. La part inefficace est une perte de 9 163 K€ enregistrée en résultat.

Le groupe a recours à un expert pour évaluer ses instruments financiers à chaque clôture.

(en milliers d'euros)

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	Recyclage en résultat
Sa DOCKS LYONNAIS Antony Park Morgan Stanley	59 430	07/08/06	07/08/13	Cap à 4,20 %	460	-381	-6	-375	250
Sa Docks Lyonnais CAP 9 Cic - Slb	3 200	21/07/09	21/07/15	Cap à 4,00 %	32	-13	-6	-7	3
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 4,00 % ⁽¹⁾	-3 038	-3 566	-2 490	-1 076	372
Sci Ms Capitele Le Capitele Hypo Real Estate B.I.	199 000	30/06/06	30/06/13	Collar Cap à 4,20 % Floor à 4,00 % ⁽¹⁾	-8 375	-9 608	-6 574	-3 035	1 412
Sci Commerces Grolée Carnot Carnot-Grolée Société Générale	70 100	19/12/06	19/12/13	Cap à 4,50 %	467	-238	0	-238	283
Sci Fontenay les 2 Gares Cap Est Bayern Lb Dekabank	100 000	23/07/09	15/07/13	Cap à 5,00 % Floor à 3,50 %	-2 856	-4 787	-2 098	-2 690	68
SOUS TOTAL					-13 310	-18 593	-11 174	-7 421	2 388
Contrat provisionné en 2008 Sarl Si Privat 6/8 Bd Haussmann Lehman Brothers	268 000	16/02/07	15/01/14	Cap à 4,50 %	0	-2 191	-449	-1 742	87
TOTAL					-13 310	-20 784	-11 623	-9 163	2 475

⁽¹⁾ Floor à 2,85 % la 1^{ère} année puis 3,50 % et 4 %.

4.15 Dettes d'exploitation

(en milliers d'euros)

	2007	2008
Fournisseurs	⁽¹⁾ 5 536	⁽¹⁾ 2 842
Dettes fiscales et sociales	⁽²⁾ 2 227	⁽²⁾ 2 567
Loyers constatés d'avance	7 726	10 932
TOTAL	15 489	16 341

⁽¹⁾ Dont envers la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) gestionnaire des actifs :

- Dette fournisseur = 446 K€ contre 439 K€ en 2007
- Fournisseurs, facture à recevoir = 422 K€ contre 3 835 K€ en 2007

⁽²⁾ Principalement TVA à payer

Les dettes fournisseurs sont à moins d'un an.

4.16 Autres Dettes

(en milliers d'euros)

	2007	2008
Dépôts de Garantie versés par les locataires	7 134	7 118
Fournisseurs d'Immobilisations	⁽¹⁾ 252 757	⁽¹⁾ 122 714
Clients avoirs à émettre	0	490
Divers	898	37
TOTAL	260 789	130 359

⁽¹⁾ Avancement sur les achats en VEFA (cf § 2.4.3.1)
- Tour Mozart = 118 409 K€ contre 157 397 K€ en 2007
- Fontenay = 94 604 K€ en 2007, livré en 2008

4.17 Impôt différé Passif

(en milliers d'euros)

	PASSIF non courant
Montant au 31.12.2007	2 408
Regroupement d'entreprise Fontenay	-1 307
Produit d'impôt différé	-215
Montant au 31.12.2008	886

4.18 Impôt à payer

(en milliers d'euros)

	PASSIF non courant*	PASSIF courant
Impôt société à payer		158
Exit taxes	60	3 355
TOTAL	60	3 513

* L'exit taxe a été actualisé au taux annuel de 4 %.

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)

	2007	2008	Remarques
Immeuble Haussmann	20 501	19 475	Baisse liée aux renégociations des baux en 2008
Immeuble Le Capitole	15 634	17 070	
Immeuble Cap West	6 818	6 915	
Immeuble Antony Park	5 185	5 016	
Immeuble Cap Est	0	3 137	Livré 07/2008
Immeuble Commerces Grôlée Carnot	6 509	6 251	
Immeuble Cap-Vaise Lyon	2 693	2 860	
Autres Immeubles	954	896	Baisse liée aux cessions en 2008
TOTAL	58 294	61 620	

Au 31 décembre 2008 le taux d'occupation des surfaces disponibles à la location est de 94 %.

5.2 Charges externes et Impôts et Taxes

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, les charges locatives et les taxes foncières.

Montants nets :

(en milliers d'euros)

	2007	2008	Dont locaux non loués en 2008
Immeuble Haussmann	0	0	0
Immeuble Le Capitole	394	449	374
Immeuble Cap West	0	169	114
Immeuble Antony Park	10	524	406
Immeuble Cap Est	0	0	0
Immeuble Commerces Grôlée Carnot	1	315	142
Immeuble Cap-Vaise Lyon et locaux Lyon	215	155	82
TOTAL	620	1 612	1 118

Les charges externes comprennent des prestations réalisées par la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT France, gestionnaire des actifs du Groupe des DOCKS LYONNAIS pour 4 530 K€ en 2008 contre 9 354 K€ en 2007.

5.3 Variation nette des provisions

Evolution sur l'exercice

(en milliers d'euros)

Provisions	31.12.2007	31.12.2008
Clients douteux	+ 109	-123
Avantage au personnel	-3	+ 1
Risque social	+ 133	0
Dépréciation actif immobilier*	0	-82 065
TOTAL	239	- 82 187

* Sur la base d'une évaluation effectuée par les experts immobiliers de l'actif détenu par la Sci TOUR MOZART, la valeur de l'immeuble, acquis en VEFA, ressort à 419 000 K€ (méthode des DCF). Le prix de revient à l'achèvement est estimé, au 31 décembre 2008, à 501 065 K€. Il en résulte un écart de 82 065 K€ qui a été affecté à la valeur du terrain.

5.4 Juste valeur immeubles de placement

Selon expertises immobilières réalisées au cours du quatrième trimestre 2008 par des experts indépendants, les Cabinets ATISREAL Expertise, 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 2007 et celle au 31 décembre 2008. Il en résulte une augmentation de valeur de 9 762 K€ et des pertes de valeur de 115 370 K€ soit un impact négatif global sur le résultat de 105 608 K€, détaillé ci-après :

> > >

(en milliers d'euros)

> > >

	Incidence de la variation de juste valeur
Immeuble Haussmann	-39 000
Immeuble Le Capitole	-36 142
Immeuble Cap West	- 12 148
Immeuble Antony Park	- 7 209
Immeuble Cap Est	-15 873
Immeuble Commerces	
Grolée Carnot	+ 9 762
Autres Immeubles	- 4 998
TOTAL	-105 608

5.5 Autres produits et charges d'exploitation

Ils comprennent, pour 52 573 K€, le produit réalisé à l'occasion de la cession de la créance détenue par SU EUROPEAN PROPERTIES sur la Sarl SI PRIVAT à la SA DOCKS LYONNAIS, d'une valeur de 188 073 K€ et cédée pour un prix de 135 500 K€ (cf § 1.3).

Il est à noter que toute revalorisation de l'actif considéré pendant la période d'application du prix complémentaire donnera lieu à une charge d'un montant maximum de 52 573 K€ représentant le complément de prix à verser.

Au cas où aucune revalorisation de l'actif ne serait constatée avant le 31 décembre 2017, aucune charge ne serait due au titre du prix complémentaire.

5.6 Coût de l'endettement financier brut

Le coût de l'endettement est dû essentiellement aux financements des immeubles dont :

	2007	2008	Remarques
Immeuble Haussmann	9 857	23 532	
Immeuble Le Capitole	10 154	9 937	
Immeuble Cap West	4 308	4 206	
Immeuble Antony Park	3 097	2 893	
Immeuble Commerces			
Grolée Carnot	3 277	3 809	
Immeuble Cap Est	0	3 017	Acquis 07/2008
Autres	1 277	14 694	Dont financement Tour Mozart 12 130 K€
TOTAL	31 970	62 088	

5.7 Personnel du Groupe

Il n'y a pas eu de variation par rapport à l'exercice précédent. L'effectif moyen de l'exercice est de 9 personnes et le Groupe emploie à la clôture de l'exercice 9 personnes dont 1 cadre.

5.8 Information sur les parties liées

5.8.1 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, 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 :

Mandataire social	2007	2008
M. Jacques GONTARD	7 500 €	30 000 €
M. Elie KANTCHELOFF	7 500 €	30 000 €
M. Alain JULIARD	7 500 €	30 000 €
M. Arnaud de MENIBUS	0 €	30 000 €
TOTAL	22 500 €	120 000 €

5.8.2 Avec SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France)

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.

Au titre de ses différentes missions, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA perçoit 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 0,8 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ni supérieur à 1,5 % 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 complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés placés sous sa gestion qui n'est versée que lorsque le « return on equity » cumulé depuis le 1^{er} janvier 2006 et calculé à partir des distributions de dividendes et de la valeur d'actif net (NAV) à la fin de

chaque année aura dépassé un taux négociable annuellement. Le taux 2006 était de 8 % et de 7,25 % à compter du 1^{er} janvier 2007.

Cette rémunération complémentaire annuelle d'un montant de 15 %, calculée sur le « return on equity » supérieur au taux négocié annuellement, sera payée à hauteur de 34 % en liquidités et pour 66 % sous forme de souscription d'actions de la Société par voie de compensation avec les sommes dues à SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA.

Aucune rémunération complémentaire n'est due à SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA au titre de l'exercice 2008 en raison d'un « return on equity » cumulé depuis le 1^{er} janvier 2006 inférieur au taux appliqué.

Pour 2008, SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA a facturé :

- Rémunération de gestion 4 530 K€ comptabilisée dans le résultat opérationnel courant contre 3 905 K€ en 2007.
- Honoraires d'acquisition 640 K€ comptabilisés en frais d'acquisition des immobilisations contre 4 579 K€ en 2007.
- Aucune rémunération complémentaire comptabilisée en 2008 contre 5 112 K€ en 2007 dont 3 374 K€ payable en actions.

En 2008, DOCKS LYONNAIS a facturé à SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA 33 K€ contre 61 K€ en 2007 représentant les moyens mis à disposition de la société SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT France.

5.8.3 Avec l'Actionnaire majoritaire

Le montant des charges financières comptabilisé au cours de l'exercice est de 23 776 K€ contre 3 021 K€ en 2007, se répartissant comme suit :

- avec la société de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de votre société pour 1 631 K€ ;
- avec la société SU EUROPEAN PROPERTIES, actionnaire majoritaire de BOCA Sàrl pour 22 145 K€.

5.9 Honoraires des commissaires aux comptes

La charge relative aux honoraires de commissaires aux comptes est de 292 K€ pour l'année 2008, dont 273 K€ directement liés à l'examen et la certification des comptes individuels et consolidés.

5.10 Impôt sur les bénéfices

En raison de l'adoption du régime SIIC, le groupe n'est plus imposable sur son activité immobilière et sur les revenus de ses filiales immobilières éligibles aux régimes SIIC. Il reste imposable à l'impôt société au taux de 33,33 % sur ses autres revenus (essentiellement financiers). Il peut déduire la quote part de ses charges communes imputables à cette activité taxable.

Le montant de l'impôt à décaisser au titre de l'exercice est de 291 K€.

L'impôt de la période se répartit de la manière suivante :

Charge d'impôt.....	465 K€*
Impôt différé	<u>-215 K€</u>
	250 K€**

*Dont 174 K€ correspondant à la reprise par cinquième de l'impôt sur les amortissements par composants.

** Dont régularisation IS sur 2007 de 17 K€.

Calcul de la preuve d'impôt :

Résultat sociétés intégrées avant impôt.....	
.....	-143 941 K€
Résultat SIIC non soumis	-145 236 K€
Résultat soumis à l'IS.....	1 295 K€
Charges non déductibles	-7K€
Déficit imputé	588 K€
Résultat imposable au taux de 33,33 % ...	700 K€
Charge d'impôt au taux de 33,33 %	233 K€
Régularisation IS sur 2007	17 K€
Charge d'impôt	250 K€

Le Groupe dispose de déficits reportables non activés pour une durée illimitée pour 130 K€.

6 - INFORMATION IFRS 7 SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1 Classement des instruments financiers

(en milliers d'euros)

POUR L'EXERCICE 2007	Classements Instruments Financiers	Valeur nette comptable	Juste Valeur
ACTIF			
Immo Financières	D	14	14
Autres Actifs non courants	B	4 492	4 492
Autres Actifs destinés à la vente	A	3 613	3 613
Instruments de couverture	E	12 413	12 413
Clients	D	4 075	4 075
Autres Créances	D	67 963	67 963
Actifs d'impôt exigible	D	283	283
Actifs Financiers à court terme	B*	519	519
Trésorerie et équivalent de Trésorerie	B*	55 140	55 140
PASSIF			
Impôt à payer	D	6 270	6 270
Impôt différé passif	D	2 408	2 408
Avances Associés	D	378 633	378 633
Dettes financières long terme	C	653 984	653 984
Subventions Publiques	C	121	121
Dettes financières court terme	C	8 220	8 220
Dettes d'exploitation**	D	15 489	15 489
Autres dettes**	D	260 789	260 789

POUR L'EXERCICE 2008	Classements Instruments Financiers	Valeur nette comptable	Juste Valeur
ACTIF			
Immo Financières	D	124	124
Autres Actifs non courants	B	7 321	7 321
Autres Actifs destinés à la vente	A	3 335	3 335
Instruments de couverture	E	957	957
Clients	D	5 743	5 743
Autres Créances	D	38 105	38 105
Actifs d'impôt exigible	D	0	0
Actifs Financiers à court terme	B*	353	353
Trésorerie et équivalent de Trésorerie	B*	59 269	59 269
PASSIF			
Impôt à payer	D	3 573	3 573
Impôt différé passif	D	886	886
Avances Associés	D	423 925	423 925
Dettes financières long terme	C	753 778	753 778
Instruments de couverture	E	14 262	14 262
Subventions Publiques	C	107	107
Dettes financières court terme	C	9 581	9 581
Dettes d'exploitation	D	16 341	16 341
Autres dettes	D	130 359	130 359

* : Sur l'exercice, le groupe a enregistré un gain net de variation de juste valeur de 457 K€ due principalement à une reprise de provision suite à la cession d'un fond commun de trésorerie dynamique ayant subi l'impact de la crise des subprime.

** : les produits constatés d'avances correspondants aux loyers et charges perçus d'avances ont été reclassés d'Autres dettes en Dettes d'exploitation pour 7 726 K€.

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 selon efficacité.

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 2008 la dette financière du Groupe nette s'élève à 703,7 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.

La majorité des dettes financières nettes est protégée du risque de variation des taux directeurs par des instruments de couverture :

- 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 4,50 % pour HAUSSMANN sur un montant de 268 000 K€. Les sommes à percevoir 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.

Sensibilité au risque de Taux

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2008 (taux de l'Euribor 3 mois au 31 décembre 2008 = 2,892 %) et des couvertures en place :

- une hausse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 1 982 K€ soit 7,72 % pour une augmentation des taux de 17,3 %,
- une hausse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 4 355 K€ soit 16,97 % pour une augmentation des taux de 34,6 %,
- une hausse complémentaire de 100 points de base, aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 4 776 K€ soit 18,6 % pour une augmentation des taux de 34,6 %.

Au total, l'impact négatif annuel d'une hausse des taux de 200 points de base serait de l'ordre de 9 131 K€, soit 35,59 % pour une augmentation des taux de 69,2 %.

- une baisse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 1 982 K€ soit 7,72 % pour une diminution des taux de 17,3 %,

- une baisse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 3 964 K€ soit 15,40 % pour une diminution des taux de 34,6 %,

- une baisse complémentaire de 100 points de base, aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 3 964 K€ soit 14,6 % pour une diminution des taux de 34,6 %.

Au total, l'impact positif annuel d'une baisse des taux de 200 points de base serait de l'ordre de 7 926 K€, soit 30,89 % pour une diminution de 69,2 %.

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. § 4.12.4, §4.13.6 et § 8).

ANALYSE DES ÉCHÉANCES CONTRACTUELLES À COURT TERME

<i>en milliers d'euros</i>	Moins de 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 12 mois
ACTIF COURANT			
Clients	5 743		
Autres créances	24 834	7 121	6 150
Actifs financiers à court terme	353		
Trésorerie et équivalent de trésorerie	59 269		
Total	90 199	7 121	6 150
PASSIF COURANT			
Provisions courantes			233
Dettes financières à court terme	6 514	1 106	1 961
Dettes d'exploitation	15 672	76	593
Autres dettes *	52 503	43 450	34 406
Impôt à payer		158	3 355
Total	74 689	44 790	40 548

* Couvert par l'engagement de l'actionnaire majoritaire et les lignes de trésorerie disponibles

6.2.4 Risque de contrepartie

Le Groupe effectue des transactions financières avec des banques de 1^{er} 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 352 388 euros au 31 décembre 2008. 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 deux principaux locataires représentent environ 30 % du total des revenus des immeubles en 2008 contre 35 % en 2007.

Notre actionnaire majoritaire finance en partie nos investissements, le groupe est dépendant de son soutien pour ses investissements futurs.

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 du Conseil d'Administration du 10 septembre 2007. Au titre de ce contrat, et en contrepartie d'une exclusivité de gestion patrimoniale sur les actifs de la Société, conférée par la Société à SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, cette dernière s'est engagée à fournir de manière exclusive dans le cadre d'investissements core à la Société ses services de gestion patrimoniale notamment en matière de services liés à la sélection et à l'assistance dans l'acquisition d'actifs immobiliers entrant dans le champ de la politique d'investissement de la Société.

La Société et SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA peuvent, sous certaines conditions, résilier le contrat en respectant un simple préavis. Le cas échéant, un remplacement de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA pourrait, du fait de la connaissance privilégiée du patrimoine de la Société et de ses locataires par SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, 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.

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.

L'immeuble TOUR MOZART acquis en VEFA est entièrement pré loué avec des baux d'une durée ferme de neuf années.

7 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.1 Engagements reçus

(en milliers d'euros)	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Loyer sous bail ferme	55 214	132 821	26 819

Cautions bancaires locataires : 13 117 K€.

Garantie de loyers : 3 035 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 : 324 424 K€.

7.2 Engagements donnés

■ nantissement :

- 100 % des titres de la SCI CAP WEST
- 100 % des titres SCI COMMERCES CARNOT GROLEE
- 100 % des titres SCI MS CAPITOLE
- 100 % des titres SARL SI PRIVAT
- 100 % des titres SCI FONTENAY LES 2 GARES

■ valeurs biens Hypothéqués pour un total de 842 592 K€ :

- Immeuble CAP WEST : 107 825 K€
- Immeuble CAPITOLE : 200 130 K€
- Immeuble ANTONY PARC : 62 402 K€
- Immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT : 76 605 K€
- Immeuble 6/8 BD HAUSSMANN : 281 400 K€
- Immeuble CAP EST : 101 000 K€
- Immeuble CAP 9 : 13 230 K€

- Privilège prêteur de deniers pour un total de 567 391 K€, soit :

Immeuble CAP WEST : 76 781 K€

Immeuble ANTONY PARC : 58 093 K€

Immeuble COMMERCE GROLEE CARNOT : 70 100 K€

Immeuble 6/8 BD HAUSSMANN : 262 417 K€

Immeuble CAP EST : 100 000 K€

- Garanties données pour un montant total de 28 335 K€, soit :

Immeuble CAP WEST : 3 000 K€

Immeuble ANTONY PARC : 2 669 K€

Immeuble CAPITOLE : 2 632 K€

Immeuble COMMERCE GROLEE CARNOT : 10 866 K€

Immeuble 6/8 BD HAUSSMANN : 6 948 K€

Immeuble CAP EST : 2 220 K€

- Garantie Paiement à première demande sur immeuble en VEFA TOUR MOZART : 324 424 K€

- Conservation des Immeubles :

Le Groupe s'est engagé à conserver, soit :

- Immeuble ANTONY PARC

jusqu'au 7 août 2011,

- Immeuble 6/8 Bd HAUSSMANN jusqu'au 6 février 2012.

Le Groupe s'est engagé à construire sur un terrain lui appartenant, un immeuble d'activité et de bureaux de 4 000 m² shon à Lyon 9^e pour un budget prévisionnel de 6 400 K€ hors taxes, dont 5 386 K€ figurent au bilan en immobilisations en cours et lors d'une deuxième tranche à venir 3 700 m² shon pour un budget de 6 200 K€ hors taxes, dont 352 K€ figurent au bilan en immobilisations en cours.

Le Groupe a engagé des travaux de restructuration de l'immeuble CAPITOLE pour un montant total de 12 000 K€. Au 31 décembre 2008, 915 K€ ont été constatés en immobilisations en cours correspondant au paiement d'honoraires professionnels pour un début des travaux en 2009.

Des travaux de maintenance et entretien pour un montant total de 1 800 K€ s'étalant jusqu'en 2014 sont également prévus pour l'immeuble COMMERCE GROLEE CARNOT. 123 K€ ont été dépensés sur ce poste au titre de l'année

2008. Le budget consacré pour ce même immeuble aux indemnités d'évictions des locataires est de 12 500 K€. Au 31 décembre 2008 le solde de cette enveloppe s'élève à 6 362 K€.

Enfin, le Groupe a entrepris, dans l'immeuble CAP WEST, les travaux de construction d'un auditorium dont le coût prévisionnel est de 2 000 K€ et des travaux d'amélioration des stationnements pour un coût de 450 K€. Au 31 décembre 2008, le montant comptabilisé en immobilisation en cours est de 148 K€.

7.3 Société Consolidante

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

8 – EVENEMENTS POST-CLOTURE

La livraison de la première tranche de 4 000 m² SHON de l'immeuble d'activité et de bureaux dénommé « CAP 9 » et dont plus de 50 % sont déjà loués, a été effectuée le 27 février 2009. Les travaux de la deuxième tranche de 3 700 m² SHON (livrable au premier trimestre 2010) ont débuté le 9 février 2009.

La crise économique actuelle, ayant eu pour conséquence la diminution de valeur de plusieurs actifs, a provoqué le non respect de certains ratios financiers. Afin de remédier à ces cas de défaut, les actions suivantes ont été entreprises :

- pour l'immeuble CAP WEST, concernant le ratio LTV, celui-ci n'étant plus respecté à la fin de l'exercice, un remboursement partiel, à hauteur de 1 544 375 euros, a été effectué en février 2009 afin de le mettre en conformité avec les engagements pris (cf 4.13.6),

- pour l'immeuble COMMERCE GROLEE CARNOT, un avenant à la convention de crédit est en cours de négociation avec l'établissement prêteur afin d'intégrer dans les calculs de ratios financiers un apport de fonds propres supplémentaires estimé à 5 000 K€ (cf 4.13.6),

- pour l'immeuble CAP EST, une négociation est également engagée avec l'établissement prêteur sur le montant du remboursement à effectuer afin de respecter le ratio LTV (cf 4.12.4).

> RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

*Comptes Annuels -
Exercice clos le 31 décembre 2008*

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 2008, 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 la note 1.3 de l'annexe « Organisation financière » qui décrit les

conséquences de l'acquisition par votre société de la créance détenue sur votre filiale SI PRIVAT, et précise les incidences du complément de prix sur les comptes de résultat futurs.

II - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise financière qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement. La très grande volatilité sur les marchés financiers demeurés actifs, la raréfaction des transactions sur des marchés financiers devenus inactifs ainsi que le manque de visibilité sur le futur créent des conditions spécifiques cette année pour la préparation des comptes, particulièrement au regard des estimations comptables qui sont requises en application des principes comptables. Ces conditions sont décrites dans la note 1.4 de l'annexe « Activité ». C'est dans ce contexte que nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de Commerce :

- 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 2008. Nous avons examiné les méthodologies d'évaluation retenues par les experts et vérifié les calculs de dépréciations incidents.
- comme indiqué dans les notes de l'annexe 3.3, paragraphe « Dépréciation », 1.4 « Activité », et 3.1 « Immobilisations incorporelles », votre société déprécie les titres de participation, les créances rattachées et les mali techniques éventuels, et comptabilise des provisions pour risque, 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 assurés du caractère raisonnable de ces estimations comptables qui s'appuient principalement sur des expertises immobilières indépendantes récentes.
- comme indiqué dans la note 3.10.2 de l'annexe, la société a procédé à l'estimation de l'éventuel complément de prix au 31 décembre 2008 prévu dans le contrat de cession de la créance SI PRIVAT. Nous avons validé l'approche retenue.

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 - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé 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 ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Lyon et Charbonnières,
le 29 avril 2009
Les Commissaires aux Comptes

COMMISSARIAT CONTRÔLE AUDIT
C.C.A. représenté par Bernard CHABANEL
REQUET MABRO
Commissariat aux comptes
représenté par Pascal LEVIEUX

> RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

*Comptes consolidés –
Exercice clos le 31 décembre 2008*

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 2008, 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 la note

1.3 de l'annexe « Organisation financière » qui décrit les conséquences de l'acquisition par votre société de la créance détenue sur votre filiale SI PRIVAT, et précise les incidences du complément de prix sur les comptes de résultat futurs.

II – JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise financière qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement. La très grande volatilité sur les marchés financiers demeurés actifs, la raréfaction des transactions sur des marchés financiers devenus inactifs ainsi que le manque de visibilité sur le futur créent des conditions spécifiques cette année pour la préparation des comptes, particulièrement au regard des estimations comptables qui sont requises en application des principes comptables. Ces conditions sont décrites dans les notes de l'annexe 1.4 « Activité », 2.2 « Estimations et jugements » et 8 « Evénements post-clôture ». C'est dans ce contexte que nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de Commerce :

- la note 2.4.2 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.
- comme décrit dans la note 2.4.3.1 de l'annexe « acquisition immeuble en VEFA », les immeubles en cours de constructions sont au coût historique en fonction de l'avancement des travaux, les sommes non réglées sont comptabilisées en autres dettes. Ils font l'objet de tests de dépréciation sur la base d'expertises immobilières indépendantes.

Nous nous sommes assurés du caractère adéquat du traitement à travers des données techniques obtenues de la société et vérifié que les valeurs nettes comptables sont au plus égales aux valeurs des expertises immobilières.

- comme décrit dans la note 2.4.8 de l'annexe les valeurs mobilières de placement sont inscrites à leur juste valeur. Les valeurs non cotées sont éventuellement dépréciées pour tenir compte de la valeur de négociation probable. Nous avons validé les calculs effectués pour évaluer le portefeuille au 31 décembre 2008.

- les notes 2.4.7 et 2.4.13 de l'annexe relatives aux règles et méthodes d'évaluation traitent de l'évaluation des passifs financiers ainsi que des 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.

- comme indiqué dans la note 4.10.2 de l'annexe, la société a procédé à l'estimation de l'éventuel complément de prix au 31 décembre 2008 prévu dans le contrat de cession de la créance SI Privat. Nous avons validé l'approche retenue.

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 - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi des informations données dans le rapport de gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Lyon et Charbonnières,
le 29 avril 2009
Les Commissaires aux Comptes

COMMISSARIAT CONTRÔLE AUDIT
C.C.A. représenté par Bernard CHABANEL
REQUET MABRO
Commissariat aux comptes
représenté par Pascal LEVIEUX

> RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

*sur les conventions et engagements réglementés
Exercice clos le 31 décembre 2008*

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L.225-40 du Code de Commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions et d'engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. 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.

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.

■ Avec la société SU EUROPEAN PROPERTIES, actionnaire majoritaire de la société BOCA Sàrl, 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 2008.

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 2008 1 039 K€

Apport en compte-courant dans le cadre de la constitution de la SPPICAV CORE INVEST

Dans le cadre de la constitution en décembre 2008, de « CORE INVEST 2008 », Organisme de Placement Collectif Immobilier, sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, votre société a accordé des avances en compte-courant à d'autres sociétés du groupe, associées à cette opération.

Filiale concernée	Montant apporté
ALTISUD	250 000 euros
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 3	250 000 euros
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 4	250 000 euros
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 5	250 000 euros
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 6	250 000 euros
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 7	250 000 euros

Modalités : rémunération au taux maximal des avances d'associés fiscalement déductible

*Personne intéressée : SA LES DOCKS LYONNAIS
représentée par Monsieur Miles d'ARCY IRVINE*

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de Commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

■ Avec la Société SHAFTEsbury ASSET MANAGEMENT (France) SA

La Société SHAFTEsbury ASSET MANAGEMENT (France) SA coordonne et contrôle la gestion et l'exploitation des immeubles assurés par les administrateurs de biens de votre société. Le contrat conclu en 2006 avec le gestionnaire d'actifs, SHAFTEsbury ASSET MANAGEMENT (France) SA, a fait l'objet d'un avenant en 2007. Celui-ci est venu préciser les modalités d'application du contrat et plus particulièrement au niveau de la rémunération complémentaire.

Au titre de ses différentes missions, SHAFTEsbury ASSET MANAGEMENT (France) SA perçoit 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 0,8% de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ni supérieur à 1,5% de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ;
- 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;
- une rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés sous gestion de SHAFTEsbury ASSET MANAGEMENT (France) SA qui ne sera versée à cette dernière que lorsque le return on equity, cumulé depuis le 1^{er} janvier 2006 et calculé à partir des distributions de dividendes et de la valeur d'actif nette à la fin de chaque année, aura dépassé un taux négociable annuellement. Le taux 2006 était de 8% et le taux depuis le 1^{er} janvier 2007 a été fixé à 7,25%. Cette

rémunération complémentaire annuelle d'un montant maximum de 15%, calculée sur le return on equity supérieur au taux négocié annuellement sera payée à hauteur de 34% en liquidités et pour 66% sous forme de souscription d'actions de la Société par voie de compensation avec les sommes ainsi dues par la Société DOCKS LYONNAIS à SHAFTEsbury ASSET MANAGEMENT (France) SA.

- le nombre d'actions à émettre chaque année sera déterminé sur la base de la valeur d'actif net (NAV) à la fin de chaque exercice définie au contrat avec le gestionnaire, retraitée des dettes d'associés. Le nombre d'actions devra être soumis à l'approbation de l'assemblée des actionnaires.

Sur l'exercice 2008 la rémunération de SHAFTEsbury ASSET MANAGEMENT (France) SA se décompose comme suit :

- rémunération de gestion 4 530 K€
- honoraires d'acquisition 640 K€
- rémunération complémentaire de la période 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008 (payable sous forme d'actions pour 66%) 0 K€

Le nombre d'actions émises en 2008 concernant la rémunération complémentaire au titre de la période 1^{er} janvier 2006 – 31 décembre 2007 est de 49 982 actions (selon la valeur de l'actif réévalué au 31 décembre 2007) pour 4 723 620 euros.

■ Avec la société BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de votre société

La société BOCA Sàrl 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 1 631 K€.

Au 31 décembre 2008, ces avances rémunérées s'élèvent à 27 720 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 2008, votre société a ainsi pris en produit :

En K€	Rémunération de gestion	Rémunération complémentaire
CAP WEST	440	-
SCI MS CAPITOLE	1 010	-
SI PRIVAT	1 390	-
SCI COMMERCES		
GROLÉE CARNOT	530	-
SCI MOZART	150 *	-
SCI FONTENAY		
LES 2 GARES	140	-
	3 660	-

* La refacturation de la SCI MOZART est forfaitaire durant la construction de l'immeuble.

Fait à Lyon et Charbonnières,
 le 29 avril 2009
 Les Commissaires aux Comptes

COMMISSARIAT CONTRÔLE AUDIT
 C.C.A. représenté par Bernard CHABANEL
 REQUET MABRO
 Commissariat aux comptes
 représenté par Pascal LEVIEUX

> RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

*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 2008*

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 2008.

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 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 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 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 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 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 L.225-37 du Code de Commerce.

Fait à Lyon et Charbonnières,
le 29 avril 2009
Les Commissaires aux Comptes

COMMISSARIAT CONTRÔLE AUDIT
C.C.A. représenté par Bernard CHABANEL
REQUET MABRO
Commissariat aux comptes
représenté par Pascal LEVIEUX

> RÉSOLUTIONS SOUMISES AU VOTE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 11 JUIN 2009

1. De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION (approbation des comptes sociaux de l'exercice 2008)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008, comprenant le

bilan, le compte de résultat et l'annexe, se soldant par une perte nette de 113 599 857,09 euros, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou décrites dans ces rapports et prend acte que les comptes annuels comportent des charges non déductibles fiscalement (article 39-4 du Code Général des Impôts) pour un montant de 873 euros correspondant à des amortissements excédentaires.

Elle approuve particulièrement la constitution, au titre de l'exercice, d'une réserve SIIC de 5 851 358,05 euros dont le montant distribuable est de 5 818 485,05 euros égal au total de la réserve distribuable SIIC au 31 décembre 2008.

En conséquence, elle donne quitus de leur mandat aux Membres du Conseil d'Administration.

DEUXIÈME RÉSOLUTION (approbation des comptes consolidés de l'exercice 2008)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, se soldant par une perte nette de 144 191 000 euros, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou décrites dans ces rapports.

TROISIÈME RÉSOLUTION (affectation du résultat)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide :

d'affecter la perte nette de l'exercice,
qui s'élève à 113 599 857,09 €
diminuée du report à nouveau distribuable
de 1 503 760,40 €
en report à nouveau pour 112 096 096,69 €

L'Assemblée Générale donne acte de la déclaration faite par le Conseil d'Administration relative aux distributions effectuées au titre des trois exercices précédents.

QUATRIÈME RÉSOLUTION (distribution de dividendes)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constatant l'existence d'une réserve distribuable SIIC d'un montant de 5 818 485,05 euros constituée en application de l'article 208C du Code Général des Impôts, étant observé que le capital et les réserves légales ne sont pas affectées et que les dispositions des statuts ne s'y opposent pas, décide de prélever sur ladite réserve une somme de 1 195 924,20 euros à l'effet de répartir un dividende unitaire de 0,30 euro pour chacune des 3 986 414 actions de 14 euros de nominal chacune composant le capital social.

La mise en paiement du dividende est fixée au 29 juin 2009.

Au cas où, lors de la mise en paiement, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

L'Assemblée Générale précise, conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts que les revenus distribués dans le cadre de la présente résolution sont éligibles pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France à la réfaction prévue à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts.

Pour les dividendes versés à des personnes physiques résidentes, les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social de 2 % et contribution additionnelle à ce prélèvement) seront prélevés à la source.

Ce dividende peut en outre, si les titres concernés ne sont pas inclus dans un Plan d'Épargne en Actions (PEA), faire l'objet d'une option pour le prélèvement libératoire de 18 %, option qui doit être formulée au plus tard le jour de l'encaissement du dividende.

Le dividende est prélevé en totalité sur la réserve exonérée d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208C du Code Général des Impôts.

L'Assemblée Générale donne acte de la déclaration faite par le Conseil d'Administration relative

aux distributions effectuées au titre des trois exercices précédents.

CINQUIÈME RÉSOLUTION (approbation des conventions réglementées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, et les Actionnaires intéressés ne prenant pas part au vote, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les Conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve les nouvelles conventions dont il fait état, ainsi que la poursuite au cours de l'exercice 2008 des conventions antérieurement autorisées.

SIXIÈME RÉSOLUTION (autorisations à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration à opérer en Bourse ou autrement sur les actions de la Société conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce, ainsi qu'à celles du Règlement n° 2273/2003 de la Commission Européenne du 22 décembre 2003 et du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF »), dans les conditions suivantes :

Ces opérations pourront être effectuées à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur, et notamment en vue de la réalisation des objectifs suivants :

- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement agissant de manière indépendante dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers du 23 septembre 2008 figurant en Annexe à la décision de l'Autorité des Marchés Financiers du 1^{er} octobre 2008 ;
- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des

dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de Commerce ;

- l'attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux dans le cadre des articles L.225-197-1 et suivants du Code de Commerce ;
- l'attribution d'actions à des salariés et, le cas échéant, des mandataires sociaux au titre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en œuvre de tout plan d'épargne d'entreprise, dans les conditions prévues par la loi, notamment dans le cadre des articles L.3.332-16 et suivants du Code du Travail ;
- l'achat d'actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- l'annulation des actions ainsi rachetées dans les limites fixées par la loi et sous la condition suspensive de l'adoption de la onzième résolution soumise à la présente assemblée.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourront être effectués par tous moyens autorisés par la réglementation en vigueur. Ces moyens incluent notamment les opérations de gré à gré, les cessions de blocs et l'utilisation de tout instrument financier dérivé, négocié sur un marché réglementé ou de gré à gré et la mise en place de stratégies optionnelles (achat et vente d'options d'achat et de vente et toutes combinaisons de celles-ci).

Ces opérations pourront être réalisées aux périodes que le Conseil d'Administration appréciera y compris en période d'offre publique, dans le respect de la réglementation en vigueur. La part du programme de rachat pouvant être effectuée par négociation de blocs pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront être effectuées à tout moment, y compris en période d'offre publique, dans les limites permises par la réglementation applicable, dans les limites exposées ci-après :

- prix maximum d'achat : 100 euros ;
- prix minimum de vente : 30 euros ;
- en cas d'opérations sur le capital de la Société, et notamment en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves et attribution gratuite

d'actions, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement d'actions, les prix ci-dessus seront ajustés par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions composant le capital après l'opération ;

- le montant maximum du programme d'achat ne pourra, en tout état de cause, pas excéder 398 641 400 euros.

Les achats d'actions propres réalisés par la Société devront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions propres que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas, à quelque moment que ce soit, 10 % des actions composant le capital de la Société, ou 5 % des actions composant le capital de la Société s'agissant des actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport, ces pourcentages s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale ; et
- le nombre d'actions propres que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société.

En vue de mettre en œuvre la présente autorisation, l'assemblée générale des actionnaires confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, établir tous documents, notamment d'information, effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'AMF et tous autres organismes et d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

La présente délégation est valable pour une durée de 18 mois à compter de la date de la présente assemblée et le Conseil d'Administration pourra déléguer ses pouvoirs au Directeur Général en application du troisième alinéa de l'article L.225-209 du Code de Commerce.

La présente délégation remplace toute délégation précédente portant sur le même objet et annule celle objet de la cinquième résolution

de l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 29 mai 2008.

SEPTIÈME RÉOLUTION (jetons de présence)

L'Assemblée Générale des Actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur la proposition du Conseil d'Administration, décide de fixer le montant de l'allocation au titre des jetons de présence pour l'exercice 2009 et les exercices ultérieurs à la somme annuelle de cent vingt mille (120 000) euros.

HUITIÈME RÉOLUTION (mandat d'administrateur de Monsieur Philippe CAMUS)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constatant que le mandat de Membre du Conseil d'Administration de Monsieur Philippe CAMUS arrive à expiration avec la présente Assemblée, décide de renouveler ledit mandat pour une nouvelle durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée tenue en 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

2. De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

NEUVIÈME RÉOLUTION (autorisation donnée à une distribution de réserves)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, sous réserve du vote de la quatrième résolution de la présente Assemblée tendant à décider la distribution d'un dividende prélevé sur une réserve, prenant acte que le capital et les réserves légales ne sont pas affectées par la distribution proposée et que les dispositions des statuts ne s'y opposent pas, se déclare favorable à cette distribution.

DIXIÈME RÉOLUTION (autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants, L.225-138 et suivants du Code de Commerce et L.3.331-1 et suivants du Code du Travail :

- délègue au Conseil d'Administration l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, d'un montant nominal maximal égal à 3 % du capital social actuel par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (autres que des actions de préférence) réservées aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de Commerce ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation autorisée par la présente assemblée générale et ne s'imputera sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital ;

- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société émise en application de la présente autorisation ;

- décide, en application de l'article L.3 332-19 du Code du Travail, que la décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3.332-25 et L.3.332-26 du Code du Travail est supérieure ou égale à dix ans ;

■ décide que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution à titre gratuit d'actions ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (autre que des actions de préférence), étant entendu que (I) l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement ou, le cas échéant, de la décote, ne pourra pas excéder les limites légales et réglementaires et (II) les actionnaires de la Société renoncent à tout droit (notamment d'attribution) sur les titres susceptibles d'être émis gratuitement en application la présente résolution ;

■ décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente Assemblée ;

■ décide que dans les limites fixées ci-dessus, le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, notamment à l'effet de :

(I) arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ou attribution gratuite d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

(II) déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;

(III) procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;

(IV) fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;

(V) prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne entreprise ou la modification de plans existants ;

(VI) arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions ou attributions gratuites réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;

(VII) déterminer, s'il y a lieu, le montant des sommes à incorporer au capital dans la limite ci-dessus fixée, le ou les postes des capitaux propres où elles sont prélevées ainsi que les conditions de leur attribution ;

(VIII) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en

cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;

(IX) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ;

(X) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

La présente délégation n'en remplace aucune en vigueur, la septième résolution proposée à l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 29 mai 2008 ayant été repoussée.

ONZIÈME RÉSOLUTION (autorisation donnée au Conseil d'Administration de réduire le capital de la Société conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de Commerce sous réserve de l'adoption de la sixième résolution autorisant le Conseil d'Administration à opérer sur les actions de la Société)

L'Assemblée Générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur la réduction de capital et après avoir constaté l'adoption de la sixième résolution par la présente Assemblée :

■ autorise, avec faculté de subdélégation dans les seules conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, le Conseil d'Administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, aux époques qu'il appréciera, les actions de la Société détenues par celle-ci dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de rachats décidés par la Société, et de réduire corrélativement le capital en imputant la différence entre la valeur d'achat des actions annulées et leur

valeur nominale sur les primes et réserves disponibles ;

- décide de limiter le montant global des actions annulées et de la réduction corrélative du capital à un montant maximal de 10 % du capital par périodes de 24 mois ;
- autorise le Conseil d'Administration à constater la réalisation de la ou des réduction(s) de capital, modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités requises ;
- prend acte de ce qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la Société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre.

La présente délégation remplace toute délégation précédente portant sur le même objet et annule cette dernière pour sa partie non utilisée, et notamment celle ayant fait l'objet de la huitième résolution de l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 29 mai 2008.

DOUZIÈME RÉOLUTION (délégation de compétence pour 26 mois au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation de capital par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, pour un montant maximum de 250 millions d'euros.)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

- délègue au Conseil d'Administration, en application des dispositions des articles L.225-129 à L.225-129-6 et L.228-91 à L.228-92 du Code de Commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence), de valeurs mobilières donnant droit à des actions

ainsi que de toutes autres valeurs mobilières (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émises à titre gratuit ou onéreux, donnant accès au capital de la Société ;

- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de 250 000 000 € (deux cent cinquante millions d'euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;

- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de 750 000 000 € (sept cent cinquante millions d'euros) ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ;

- décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L.225-129-2 du Code de Commerce ;

- décide que la souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances ;

- décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible ; en outre, le Conseil d'Administration aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ;
 - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;
- constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ; et
- décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, dans les conditions fixées par l'article L.225-129-4 du Code de Commerce, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
 - fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
 - déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
 - suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
 - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de

toute autre opération portant sur les capitaux propres ;

- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

En outre, le Conseil d'Administration pourra procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts.

En cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès au capital de la Société, le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Directeur Général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, dans les conditions fixées par l'article L.225-129-4 du Code de Commerce, notamment pour décider de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; le Conseil d'Administration pourra également modifier, pendant la durée de vie des valeurs mobilières concernées, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables.

La présente délégation remplace toute délégation précédente portant sur le même objet et annule cette dernière pour sa partie non utilisée, et notamment la délégation conférée par la douzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 20 juin 2007.

TREIZIÈME RÉSOLUTION (délégation donnée au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation de capital par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant maximum de 250 millions d'euros)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance des termes du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129 à L.225-129-6, L.225-135, L.225-136, L.228-91 à L.228-93 du Code de Commerce :

- délègue au Conseil d'Administration sa compétence de décider l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en monnaie étrangère, et par appel public à l'épargne (I) d'actions ordinaires de la Société et (II) de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence de la Société) ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou donnant droit à l'attribution de titres de créances ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou autres valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation de compétence ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que la souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital

pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances ;

- délègue au Conseil d'Administration la faculté d'apprécier si les émissions d'actions ou autres valeurs mobilières réalisées en vertu de la présente délégation de compétence, comporteront un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires dans les conditions qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L.225-135 du Code de Commerce ;
- prend acte que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquelles les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation pourront le cas échéant donner droit ;
- autorise le Conseil d'Administration à réaliser les émissions de valeurs mobilières (autres que les actions) en euros, en toute autre devise ayant cours légal ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies ;
- décide que, conformément aux dispositions de l'article L.225-136 du Code de Commerce, le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation de compétence sera fixé selon les modalités fixées par la loi et les règlements ;
- décide que le montant nominal total des augmentations de capital de la Société, immédiates et/ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation ne pourra dépasser un plafond de 250 000 000 € (deux cent cinquante millions d'euros), étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global de 250 000 000 € (deux cent cinquante millions d'euros) applicable aux augmentations de capital fixé dans la douzième résolution soumise à la présente assemblée.

Il est précisé que le plafond visé au paragraphe précédent est fixé compte tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les intérêts des titulaires des droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;

- décide que le montant brut total des émissions de titres de créances qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra pas dépasser un plafond de 750 000 000 € (sept cent cinquante millions d'euros) (ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies).

Pour le calcul du plafond visé au paragraphe précédent, la contre-valeur en euros de la valeur nominale des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société émises en devises étrangère sera appréciée à la date de la décision d'émission ;

- décide que le Conseil d'Administration pourra utiliser la présente délégation de compétence à l'effet de procéder à l'émission de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital social de la Société en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la Société, en application de l'article L.225-148 du Code de Commerce, sur les titres d'une autre Société admis sur l'un des marchés visés par ledit article L.225-148 du Code de Commerce, étant précisé que le Conseil d'Administration aura en particulier à fixer les parités d'échange ainsi que, le cas échéant, la soulte en espèces à verser aux actionnaires qui apporteront leurs titres à l'offre publique d'échange initiée par la Société,

- décide que, le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

- déterminer les modalités de l'augmentation de capital, et notamment arrêter les dates, délais, modalités et conditions de souscription, de livraison, de libération et de jouissance des

actions, conformément aux termes de la présente résolution et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,

- sur sa seule décision, et s'il le juge opportun, imputer les frais d'augmentations de capital sur le montant des primes y afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au niveau minimum requis par la loi,

- d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à l'admission aux négociations et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ; et

- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts et autres formalités requises ;

- prend acte de ce qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la Société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre.

La présente délégation remplace toute délégation précédente portant sur le même objet et annule cette dernière pour sa partie non utilisée, et notamment celle objet de la quatorzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 20 juin 2007.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION (délégation donnée 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)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration :

- délègue au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du Code de Commerce, l'ensemble

des compétences nécessaires à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des douzième et treizième résolutions de la présente assemblée, pendant un délai et selon des modalités conformes aux dispositions légales et réglementaires, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et sous réserve des plafonds prévus dans la résolution en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée ;

- décide que la présente autorisation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente Assemblée ;

- décide que le montant nominal des augmentations de capital et des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur les plafonds globaux d'augmentation de capital et d'émission de valeurs mobilières représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société fixés par la résolution de la présente assemblée en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée.

QUINZIÈME RÉSOLUTION (délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de décider d'augmenter le capital social de la société par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-130 du Code de Commerce, après avoir pris connaissance des termes du rapport du Conseil d'Administration :

- délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour décider d'augmenter, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, le capital social de la Société par l'incorporation au capital, successive

ou simultanée, de tout ou partie des réserves, bénéfiques ou primes d'émission, de fusion ou d'apport, par création et attribution gratuite d'actions ou par élévation du nominal des actions existantes ou par une combinaison de ces deux procédés ;

- décide que le montant nominal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être décidées par le Conseil d'Administration et réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, ne pourra excéder un montant maximum de deux cent millions (200 millions) d'euros, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation de compétence s'imputera sur le plafond global fixé dans la douzième résolution soumise à la présente assemblée ;

- décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;

- décide que le Conseil d'Administration disposera, conformément à la loi et dans les limites fixées par la présente résolution, de tous les pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et notamment à l'effet de fixer les modalités de la ou des augmentations de capital et, le cas échéant, décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits au plus tard 30 jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier d'actions attribuées, ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir, en constater la réalisation, procéder à la modification des statuts et toute autre formalité nécessaire ou utile ;

- prend acte de ce qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la Société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre.

La présente délégation remplace toute délégation précédente portant sur le même objet et annule cette dernière pour sa partie non utilisée, et notamment celle objet de la quinzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 20 juin 2007.

3. De la compétence de l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire

SEIZIÈME RÉSOLUTION (pouvoirs pour formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblée Générale Extraordinaire, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts et publications prescrits par la Loi.

> RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Monsieur Miles d'ARCY IRVINE,
Président Directeur général
de DOCKS LYONNAIS.

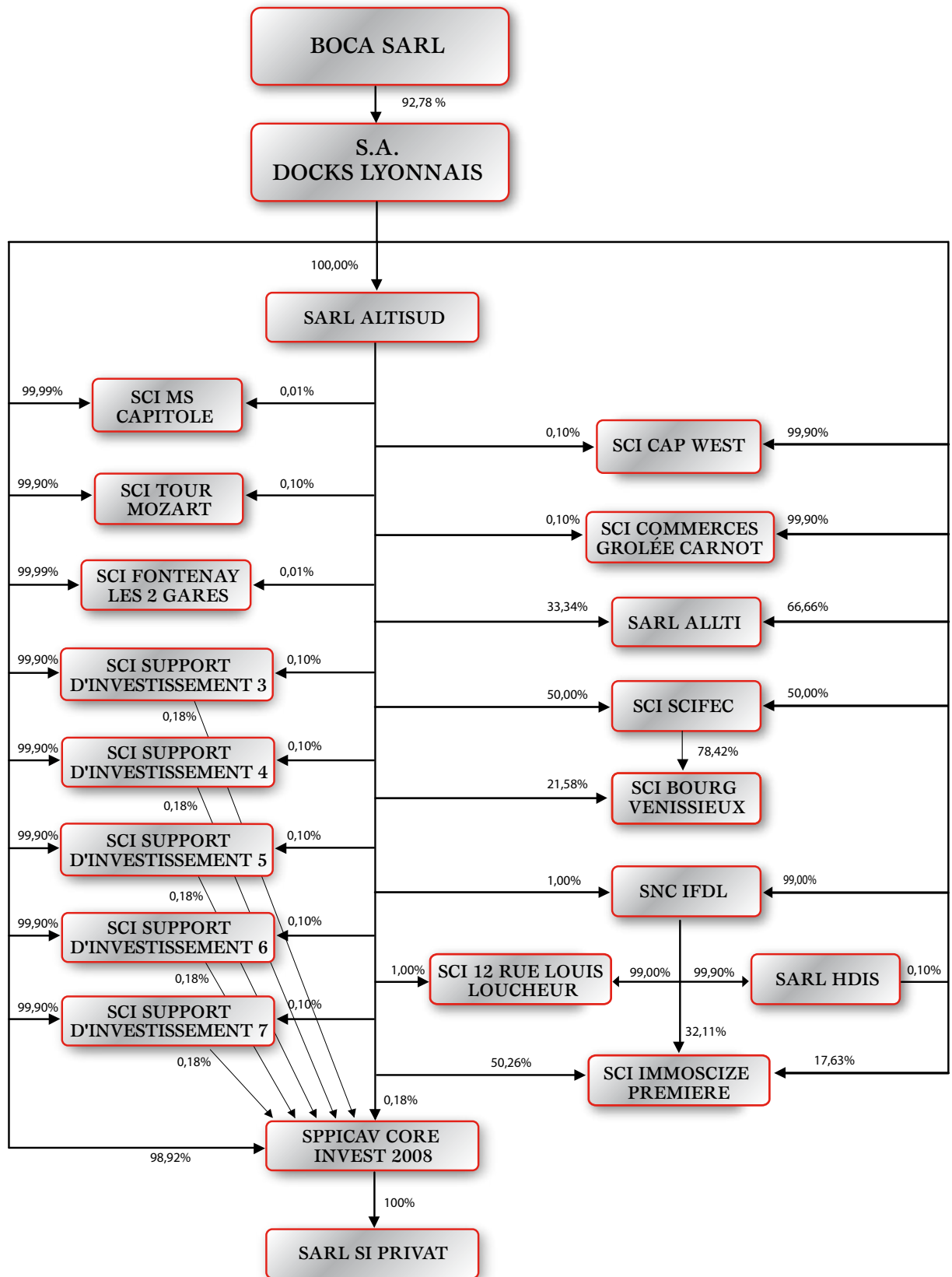
Attestation du responsable du Rapport Financier Annuel

« 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 2009.



ORGANIGRAMME AU 31 DÉCEMBRE 2008



DOCKS LYONNAIS



RAPPORT ANNUEL

SOCIETE ANONYME DES DOCKS LYONNAIS

Société Anonyme au capital de 55 809 796 €
Siège social à Lyon 9^e - 2, rue de la Fraternelle
RCS Lyon B 955 502 133
SIRET : 955 502 133 03597
Téléphone : 04.72.53.65.65
Fax : 04.72.53.65.53
E-mail : info@docks-lyonnais.com
www.docks-lyonnais.com