

SOCIETE ANONYME

DES DOCKS LYONNAIS

Société Anonyme au capital de 55.809.796 €

Siège social : 2 rue de la Fraternelle – 69009 Lyon

R.C.S. Lyon B 955 502 133

Exercice social : du 1^{er} janvier au 31 décembre

A – Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2009 **(Normes IFRS)**

I. Bilan consolidé au 30 juin 2009 *(En milliers d'euros)*

***DOCKS
LYONNAIS***

1^{er} SEMESTRE 2009

***COMPTES
CONSOLIDES
NORMES IFRS***

Etat de la Situation Financière

ACTIF (<i>normes IFRS</i>)	cf.	30.06.2009			31.12.2008
		Brut	Amort. ou Provisions	Net	Net
ACTIF NON COURANT					
Immobilisations Incorporelles	§ 4.1	908	504	404	403
Actifs corporels	§ 4.2	56	56	0	277 944
Immeubles de placement	§ 4.3	1 393 311		1 393 311	1 137 944
Immobilisations financières	§ 4.4	120		120	124
Autres actifs non courants	§ 4.4	7 171		7 171	7 321
Autres actifs destinés à la vente	§ 4.4	0		0	3 335
Instruments de couverture	§ 4.11	994		994	957
TOTAL DE L'ACTIF NON COURANT		1 402 560	560	1 402 000	1 428 028
ACTIF COURANT					
Clients	§ 4.5/6	7 268	82	7 186	5 743
Autres créances	§ 4.5	20 238		20 238	38 105
Actifs d'impôt exigible	§ 4.5	174		174	0
Actifs financiers à court terme	§ 4.7	381		381	353
Autres actifs destinés à la vente	§ 4.5	3 335		3 335	0
Trésorerie et équivalent de Trésorerie	§ 4.7	74 098		74 098	59 269
TOTAL DE L'ACTIF COURANT		105 494	82	105 412	103 470
TOTAL ACTIF		1 508 054	642	1 507 412	1 531 498

au 30 juin 2009 (en milliers d'euros)

PASSIF <i>(normes IFRS)</i>	cf.	30.06.2009	31.12.2008
Capital social	§ 4.8	55 810	55.810
Réserves consolidées		119 855	266 834
Résultat, part du Groupe		-53 529	-144 191
TOTAL CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		122 136	178 453
Intérêts minoritaires		0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES		122 136	178 453
PASSIF NON COURANT			
Impôt à payer	§ 4.15	0	60
Impôt différé passif	§ 4.14	895	886
Avances Associés	§ 4.11.1	506 837	423 925
Dettes financières long terme	§ 4.11.2	736 574	753 778
Instruments de couverture	§ 4.11.3	20 802	14 262
Subventions publiques		104	107
TOTAL PASSIF NON COURANT		1 265 212	1 193 018
PASSIF COURANT			
Provisions courantes	§ 4.9	233	233
Dettes financières court terme	§ 4.11.2	20 644	9 581
Dettes d'exploitation	§ 4.12	14 526	16 341
Autres Dettes	§ 4.13	81 328	130 359
Impôt à payer	§ 4.15	3 333	3 513
TOTAL PASSIF COURANT		120 064	160 027
TOTAL PASSIF		1 507 412	1 531 498

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Compte de résultat consolidé 30.06.2009 aux normes IFRS

en milliers d'Euros	cf	30.06.2009	30.06.2008	31.12.2008
Revenus des immeubles	§ 5.1	31 229	28 977	61 620
Prestations de service		436	334	765
Chiffre d'affaires hors taxes		31 665	29 311	62 385
Achats consommés		0	0	0
Charges de personnel		-149	-153	-287
Charges externes	§ 5.2	-4 163	-3 392	-9 371
Impôts et taxes	§ 5.2	-529	-377	-1 562
Dotations aux amortissements		-3	-4	-8
Variation nette des provisions		151	-87	-82 187
Juste valeur immeubles de placement	§ 5.3	-55 010	-5 439	-105 608
Autres produits et charges d'exploitation		4	-130	52 958
Résultat opérationnel courant		-28 034	19 729	-83 680
Autres produits et charges opérationnels	§ 5.5	-22	10	-15
Résultat opérationnel		-28 056	19 739	-83 695
Produits de trésorerie		475	1 184	2 682
Coût de l'endettement financier brut	§ 5.4	-27 763	-23 260	-62 088
Coût de l'endettement financier net		-27 288	-22 076	-59 406
Autres produits et charges financiers		1 929	50	-506
Résultat avant impôts		-53 415	-2 287	-143 607
Charge d'impôt	§ 5.6	-114	-145	-250
Résultat sur actifs cédés		0	0	-334
RESULTAT NET CONSOLIDE		-53 529	-2 432	-144 191
Dont part du Groupe		-53 529	-2 432	-144 191
Résultat par action (en euros)		-13,43	-0,62	-36,17
Résultat dilué par action (en euros)		-13,43	-0,62	-36,21

Etat consolidé du résultat global

	30.06.2009	30.06.2008	2008
Résultat de la période	-53 529	-2 432	-144 191
Produits et charges reconnus directement en capitaux propres	-1 549	12 905	-14 681
<i>Paiement fondé sur les actions</i>	0	0	
<i>Juste valeur actif corporel</i>	0	0	
<i>Juste valeur sur les Instruments Financiers *</i>	-1 549	12 905	-14 681
Résultat Global	-55 078	10 473	-158 872
Dont par du Groupe	-55 078	10 473	-158 872
Résultat Global par action (en euros)	-13,82	2,63	-39,85
Résultat Global dilué par action (en euros)	-13,82	2,63	-39,89

* Compte tenu du Statut SIIC de la Société, aucun effet d'impôt n'est enregistré sur les produits et charges non constatés en résultat.

Etat des Variations des Capitaux Propres Consolidés

(En Milliers d'euros)	Capital	Titres Auto contrôle	Juste valeur des instruments financiers	Paiement fondé sur des actions	Réserves Consolidées	Part du Groupe	Part des Minoritaires
Au 01/01/2008	55 110	-130	3 636	4724	275 337	338 677	0
Résultat 1 ^{er} semestre 2008					-2 432		
Paiement fondé sur des actions				*-4 724			
Ajustement juste valeur instruments financiers **			12 905				
Dividende versé – 0,30 € / action					-1 181		
Augmentation de capital	700				4 024		
Annulation Actions propres		-127					
Au 30/06/2008	55 810	-257	16 541	0	^(a) 275 748	^(b) 347 842	0
Résultat 2 ^{ème} semestre 2008					-141 759		
Ajustement juste valeur instruments financiers**			-27 586				
Annulation Actions propres		-55					
Divers					11		
Au 31/12/2008	55 810	-312	-11 045	0	134 000	178 453	0
Résultat 1 ^{er} semestre 2009					-53 529		
Ajustement juste valeur instruments financiers **			-1 549				
Dividende versé – 0,30 € / action					-1 195		
Annulation Actions propres		-44					
Au 30/06/2009	55 810	-356	-12 594	0	^(a) 79 276	^(b) 122 136	0

* Paiement fondé sur des actions intégralement effectué sur le 1^{er} semestre 2008 par augmentation de Capital 700K€ et Prime 4 024K€.

** Compte tenu du Statut SIIC de la Société, aucun effet d'impôt n'est enregistré sur les produits et charges non constatés en résultat.

(a) dont -11 167 K€ concernant les ajustements de juste valeur des instruments financiers enregistrés en résultat (dont -3 619 K€ en résultat du 1^{er} semestre 2009)

(b) impact total de l'ajustement de juste valeur des instruments financiers en capitaux propres : -12 594 - 11 167 = -23 761 K€

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES
aux normes IFRS (en milliers d'euros)**30.06.2009****31.12.2008****FLUX DE TRESORERIE LIE A L'ACTIVITE**

Résultat net consolidé	-53 529	-144 191
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :	59 879	202 068
- Subventions	-1	-14
- Amortissements	3	9
- Provisions (à l'exclusion des provisions sur actif circulant)	-1	82 063
- Juste Valeur des Immeubles	55 010	-105 608
- Variation des impôts différés	10	-215
- Amortissements frais sur Instruments de couverture et sur emprunts	1 182	4 981
- Juste valeur Instruments de couverture	3 619	9 163
- Actualisation des dettes	4	122
- Plus-values de cessions	22	18
- Résultat sur activités cédées	0	334
- Juste Valeur des actifs financiers	31	0
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	6 350	57 877
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0	0
Variation du besoin de fonds de roulement lié à l'activité :	14 553	26 288
- Créances d'exploitation	16 384	28 191
- Dettes d'exploitation	-1 531	474
- Impôt	-240	-2 542
- Variation actifs financiers court terme	-60	166

FLUX DE TRESORERIE NET GENERE PAR L'ACTIVITE**20 903****84 165****FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT**

Acquisition d'immobilisations	-82 196	-220 743
Cessions d'immobilisations	284	1 930
Variation des prêts et avances consenties	152	-2 942
Autres flux liés aux actifs destinés à la vente	0	-57
Incidence des variations de périmètre	0	-229

FLUX DE TRESORERIE NET LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT**-81 760****-222 040****FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT**

Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 195	-1 180
Augmentations de capital en numéraire	0	0
Païement fondé sur des actions	0	0
Emission d'emprunts	800	105 022
Emission Avances d'associés	82 912	233 493
Remboursement Avances d'associés	-8	-188 073
Frais sur emprunts	0	-3 461
Remboursements d'emprunts	-4 110	-4932
Variation Intérêts courus non échus (y compris Instruments de couverture)	-2 777	1515

FLUX DE TRESORERIE NET LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT**75 622****142 384**

Autres flux liés aux actions propres

-44

-181

VARIATION DE TRESORERIE**14 721****4 328**

Trésorerie d'ouverture

59 194

54 867

Trésorerie de clôture

73 915

59 194

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

	30.06.2009	2008	Note
Trésorerie de clôture	73 915	59 194	
<i>OPCVM</i>	<i>65 696</i>	<i>52 102</i>	<i>4.7</i>
<i>Banques</i>	<i>8 402</i>	<i>7 167</i>	
Total Trésorerie et équivalent trésorerie	74 098	59 269	
Concours bancaires passifs	-183	-75	4.11.2

Annexe aux comptes consolidés condensés au 30.06.2009

PREAMBULE

Le Groupe des DOCKS LYONNAIS gère un patrimoine immobilier de 240 000 m² environ.

Les comptes consolidés semestriels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 31 août 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 – EVENEMENTS DU SEMESTRE

L'ensemble immobilier CAP 9 a été livré pour sa première tranche en février 2009, les travaux de la seconde tranche ont débutés à la même date. La première tranche est entièrement louée, la seconde qui sera livrée au cours du 1^{er} trimestre 2010 est d'ores et déjà louée à plus de 70%.

La baisse de la valorisation des actifs immobiliers du groupe, consécutive à la crise économique et financière, s'est poursuivie au cours du 1^{er} semestre 2009. Deux actifs, l'immeuble en construction « Tour Mozart » et l'immeuble « 6/8 bd Haussmann » à Paris ont perdu respectivement 39 167 K€ et 15 003 K€. Ceci représente une dépréciation de 3,8% comparée à celle de la fin de l'année 2008.

Au cours du premier semestre, afin de respecter les ratios financiers spécifiques à certains prêts, les actions suivantes ont été entreprises :

- pour les prêts CAP WEST, un remboursement partiel à hauteur de 1 544 K€, a été effectué en février 2009 ce qui a permis de rétablir le ratio LTV de ce prêt;

- 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 de 5 000 K€ effectué par DOCKS LYONNAIS à SCI COMMERCES GRÔLEE CARNOT;

- pour le prêt CAP EST, une négociation a été engagée avec l'établissement prêteur sur les modalités de calcul des ratios ainsi que sur le montant du remboursement à effectuer afin de respecter le ratio LTV.

2 – PRINCIPES COMPTABLES

Les comptes consolidés condensés semestriels sont établis sur la base des principes de comptabilisation et d'évaluation des normes IFRS adoptés par l'Union Européenne au 30 juin 2009. Les normes qui entreront en vigueur après le 30 juin 2009 n'ont pas été appliquées par anticipation.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne :

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

Les normes et amendements IFRS entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2009 ont été pris en compte pour l'élaboration des comptes quand ils étaient applicables au Groupe, notamment :

- Norme IAS 1 R, Présentation des états,
- Norme IFRS 8, Information Sectorielle,
- Norme IAS 23 R, Coûts d'emprunts,
- Amélioration des IFRS, notamment la révision d'IAS 40.

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. 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. Aucun changement d'estimation significatif n'est intervenu au cours du 1^{er} semestre 2009.

Les comptes consolidés condensés établis pour l'arrêté intermédiaire au 30 juin 2009 du Groupe ont été préparés conformément aux dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire.

Ces comptes consolidés condensés n'incluent pas toutes les informations requises pour la clôture annuelle. Ils doivent être analysés en lien avec la présentation des comptes au 31 décembre 2008.

Les principes comptables retenus pour la préparation de ces comptes condensés sont conformes à ceux appliqués par le Groupe pour la clôture annuelle au 31 décembre 2008, et décrits dans la note 2 de l'annexe afférente, et pour l'arrêté semestriel du 30 juin 2008, hormis pour l'application des normes décrites ci-dessous.

Norme IAS 1 R :

Le Groupe a opté pour la présentation du résultat global sous forme de 2 états distincts :

- le compte de résultat consolidé tel qu'il existait auparavant,
- un état consolidé du résultat global.

Les états ont été modifiés sur les périodes présentées.

Norme IFRS 8 :

La 1^{ère} application d'IFRS 8 constitue un changement de méthode comptable. Des segments opérationnels ont été définis, d'après les systèmes internes de reporting utilisés par le Groupe.

Un segment opérationnel est une composante de l'entité :

- ayant une activité économique engendrant des revenus et des charges,
- dont les résultats opérationnels sont périodiquement examinés par le principal décideur opérationnel de l'entité,
- pour laquelle des informations financières spécifiques sont disponibles.

Chaque segment doit remplir une des conditions de tailles ci-dessous :

- 10% du chiffre d'affaires des segments,
- 10% en valeur absolue des résultats,
- 10% des actifs des segments.

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

- Ile de France
- Province

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

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

Les informations périodiquement communiquées par le reporting Groupe comprennent depuis la mise en place du nouveau système de gestion en 2008:

- le chiffre d'affaires,
- les charges d'intérêts,
- l'ajustement de juste valeur,
- le résultat,
- les actifs,
- les dettes,
- les investissements.

Elles reposent sur les mêmes méthodes comptables que celles utilisées dans les comptes consolidés. Pour les éléments de la période 30 juin 2008, les informations concernant le résultat ne sont pas disponibles.

Norme IAS 23 R

L'incorporation au coût de certains actifs des coûts d'emprunts ne s'appliquent plus aux actifs évalués à la juste valeur (ensembles immobiliers en cours de construction). Les frais financiers auparavant activés ne sont plus pris en compte dans les coûts de revient. L'application prospective a conduit à un retraitement sur le premier semestre 2009 de 992 K€.

Norme IAS 40 révisée.

La norme IAS 40 révisée inclut les immeubles de placement en cours de construction dans le champ d'application de la norme. Elle est applicable de manière prospective à compter du 1^{er} janvier 2009 sans retraitement des périodes antérieures.

Au 1^{er} janvier 2009, les encours de construction comptabilisés auparavant au coût, ont été évalués à la juste valeur, le groupe disposant d'évaluations d'experts indépendants.

Au 31 décembre 2008, sur un ensemble en cours de construction, une dépréciation d'actif corporel avait été déterminée par comparaison entre :

- la juste valeur de l'immeuble
- le prix de revient de l'immeuble estimé à l'achèvement.

C'est la valeur nette comptable de l'actif corporel qui a été transférée vers la catégorie immeuble de placement au 1^{er} janvier 2009.

Les impacts de l'application de la norme pris dans les comptes semestriels 2009 sont les suivants :

- transfert du poste actifs corporels au poste immeubles de placement de la valeur nette de l'Immeuble en VEFA Tour Mozart, soit 268 530 K€ et une variation négative de juste valeur au 30 juin 2009 de 39 167 K€ dans le compte de résultat.
- transfert du poste actifs corporels au poste immeubles de placement de la valeur de l'Immeuble CAP 9, soit 9 370 K€ et une variation positive de juste valeur au 30 juin 2009 de 1 168 K€.

Les informations communiquées en annexe portent uniquement sur les éléments, les transactions et les événements significatifs permettant de comprendre l'évolution de la situation financière et des performances du Groupe.

L'activité du Groupe est peu affectée par les variations saisonnières.

3 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1 Mouvement de périmètre

Aucun mouvement de périmètre n'est intervenu au cours du semestre.

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 30.06.2009	% au 31.12.2008
SNC IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 348 476 805	100,00 %	100,00 %
SARL H.D.I.S. – Hôtels Développements Investissements Services 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 390 915 304	100,00 %	100,00 %
SCI BOURG-VÉNISSIEUX 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 319 657 169	100,00 %	100,00 %
SCI IMOSCIZE PREMIÈRE 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 378 198 717	100,00 %	100,00 %
SARL SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PRIVAT 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 971 500 467	100,00 %	100,00 %
SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 382 129 161	100,00 %	100,00 %
S.C.I.F.E.C. 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 779 930 643	100,00 %	100,00 %
SARL A.L.L.T.I. 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 310 719 265	100,00 %	100,00 %
SCI CAP WEST 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 489 982 371	100,00 %	100,00 %

MS CAPITOLE SCI 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 438 203 945	100,00 %	100,00 %
SCI COMMERCE 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 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 3 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 3) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 494 109 853	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 4 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 4) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 494 110 117	100,00 %	100,00 %
SARL ALTISUD 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 495 232 399	100,00 %	100,00 %
SCI FONTENAY LES 2 GARES 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 399 305 234	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 5 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 5) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 508 537 297	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 6 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 6) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 508 604 485	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 7 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 7) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 508 605 060	100,00 %	100,00 %
SPPICAV CORE INVEST 2008 100 Esplanade du Général de Gaulle Cœur Défense Tour B Le Défense 4 92400 COURBEVOIE N° SIREN : 509 603 585	100,00 %	100,00 %

4 - NOTES SUR LE BILAN

4.1 Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2008	Acquisitions	Cessions	30.06.2009
Fonds de commerce	900			900
Logiciels	4	4		8
TOTAL	904	4		908

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2008	Accrois.	Diminution	30.06.2009
Fonds de commerce	500			500
Logiciels	1	3		4
TOTAL	501	3		504

Sur la base des tests de dépréciation effectués sur le fonds commercial au 30 juin 2009, aucun indice de perte de valeur complémentaire n'a été relevé.

4.2 Immobilisations corporelles

ACTIFS CORPORELS

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2008	Transfert ⁽¹⁾	Accrois.	30.06.2009
VEFA Terrain + immo en cours	354 228	-354 228		0
Immo en cours	5 780	-5 780		0
Autres immo corpo.	56			56
TOTAL	360 065	-360 008		56

⁽¹⁾ Transfert vers la catégorie immeuble de placement au 01/01/2009 suite à l'application de l'amendement IAS 40 dont :

- 350 596 K€ pour la Tour Mozart
- 9 370 K€ pour l'immeuble CAP 9

AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2008	Accrois.	Transfert	30.06.2009
Immeuble en VEFA* (terrain)	82 065		82 065	0
Autres immo.	56			56
TOTAL	82 121	0	82 065	56

* Dépréciation de l'actif détenu par la Sci Tour Mozart 82 065 K€ : Transfert vers la catégorie immeuble de placement au 01/01/2009 suite à l'application de l'amendement IAS 40

4.3 Immeubles de placement

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2008	Perte sur Juste Valeur ⁽¹⁾	Transfert ⁽²⁾	Acquisit ⁽³⁾	Cessions	30.06.2009
Im. Placement	1 137 944	55 009	277 943	32 877	445	1 393 312
TOTAL	1 137 944	55 009	277 943	32 877	445	1 393 312

(1) Dont 15 003 K€ sur l'immeuble HAUSMANN et 39 167 K€ sur Tour Mozart

(2) Dont 268 531 K€ pour Tour Mozart (350 596 K€ avec une dépréciation de 82 065 K€ soit une valeur nette de 268 531 K€) et 9 370 K€ pour CAP 9.

(3) Dont 29 638 K€ pour Tour Mozart et 1 273 K€ pour CAP 9.

4.4 Autres postes de l'Actif non courant

(en milliers d'euros)

Type	30.06.2009	31.12.2008
Immos financières	120	124
Autres actifs Non courants	285	336
Autres actifs Non courants gagés	6 885	6 985
Autres actifs destinés à la vente (2)	0	3 335
Instruments de couvertures	994 ⁽¹⁾	957 ⁽¹⁾
TOTAL	8 284	11 737

(1) Cf § 4.11.3 Instruments financiers

(2) Reclassement en actif courant.

4.5 Actif courant

(Valeur brute en milliers d'euros)

Type	30.06.2009	31.12.2008
Clients	7 268	5 975
Impôt société	174	
Etat T.V.A. (a)	13 466	31 980
Autres actifs destinés la vente	3 335	
Autres Créances(b)	6 771	6 125
TOTAL	31 014	44 080

(a) Dont remboursement demandé sur la TVA pour 10 800 K€ et TVA sur fournisseurs factures non parvenues sur immos pour 19 916 K€ en 2008, et dont TVA sur fournisseurs factures non parvenues sur immos pour 12 145 K€ au 30 juin 2009.

(b) Dont avances notaires pour 5 215 K€ identique au 31.12.2008.

4.6 Dépréciation

Le détail et l'évolution des différentes provisions pour dépréciation s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2008	Dotations	Reprises	30.06.2009
Comptes clients	232	36	186	82
Total actif circulant	232	36	186	82

Aucune charge significative 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 et se répartissent comme indiqué ci-après :

Actif financier court terme :	30.06.2009	31.12.2008
Titres de placement cotés	117 K€	148 K€
Titres de placement non cotés	264 K€	205 K€
Sous total	381 K€	353 K€
Equivalent de Trésorerie :		
OPCVM de Trésorerie	65 696 K€	52 102 K€
TOTAL	66 077 K€	52 455 K€
Dont Ajustement Juste Valeur	143 K€	457 K€

4.8 Capitaux Propres (cf. Etat des variations des capitaux propres consolidés)

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

L'actionnaire majoritaire Boca Sàrl détient 92,78 % du capital et 92,74 % des droits de vote.

Actions à vote double :

7 435 actions ont un droit de vote double au 30 juin 2009.

Actions propres :

La Société détient 5 611 de ses propres actions pour un montant de 356 595 € dans le cadre du contrat de liquidité signé avec NATIXIS.

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 semestriels, ce dernier critère n'est pas rempli et pourrait remettre en cause pour le futur le régime SIIC (cf § 4.10)

4.9 Provisions courantes

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

Provisions	31.12.2008	Dotations	Reprises	30.06.2009
Avantages aux personnels	13		1	12
Risque litige	220			220
TOTAL	233		1	232

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

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 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 société 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. A la connaissance des dirigeants du Groupe, aucune décision n'a été prise quant à la possibilité de respect des conditions de détention au 1^{er} janvier 2010.

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 SARL 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 30 juin 2009. La valeur de l'actif immobilier a fait l'objet d'une expertise

immobilière et aucune variation positive 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. rapport annuel 2008-Annexe & 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 30 juin 2009 leur montant est de 506 837 K€ contre 423 933 K€ au 31 décembre 2008. Elles sont rémunérées au taux maximal des avances en compte courant pour 364 922 K€ et au taux fixe de 8% pour 141 915 K€.

La répartition des dettes selon leur échéance est la suivante :

(en milliers d'euros)

	Total	Moins de un an	un an à cinq ans	Plus de cinq ans
Dettes entreprises Liées (société mère)	506 837	0	364 922	141 915

Avances souscrites en cours d'exercice et rémunération du semestre : 82 912 K€

Poursuite du financement de l'immeuble en VEFA « TOUR MOZART » par des prêts d'associé de l'actionnaire majoritaire SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl pour un montant de 70 236 K€.

Avances remboursées en cours d'exercice : 8 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⁾	757 218	20 644	730 787	5 787

⁽¹⁾ dont 183 K€ de concours courants

* Les montants qui pourront faire l'objet d'un remboursement partiel anticipé afin de respecter les ratios financiers sont classés à moins d'un an soit un montant de 14 673 K€ (Cf. & 6.2.3)

Emprunts souscrits en cours d'exercice : 800 K€

Emprunts remboursés en cours d'exercice : 4 110 K€

Dans le cadre de l'emprunt souscrit en 2008 pour la construction de l'immeuble « CAP 9 » un déblocage de 800 K€ est intervenu sur le 1^{er} semestre 2009.

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

4.11.3 Instruments financiers

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 %	426	-317	-9	-308	-17
Sa Docks Lyonnais CAP 9 Cic – Slb	3 200	21/07/09	21/07/15	Cap à 4,00 %	28	-12	-6	-6	0
Sci Cap West Cap West Hypo Real Estate B.I.	78 750	11/05/06	11/05/13	Collar Cap à 4,20% Floor à 3,50% ⁽¹⁾	-4 454	-4 664	-4 343	-321	-489
Sci Ms Capitole Le Capitole Hypo Real Estate B.I.	199 000	30/06/06	30/06/13	Collar Cap à 4,20% Floor à 3,50% ⁽¹⁾	-11 189	-12 292	-11 362	-930	-1 251
Sci Commerces Grolée Carnot Carnot-Grolée Société Générale	70 100	19/12/06	19/12/13	Cap à 4,50 %	538	-94	0	-94	0
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%	-5 161	-6 382	-4 422	-1 960	-645
SOUS TOTAL					-19 808*	-23 761	-20 142	-3 619	-2 402
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	0	0	0	0
TOTAL					-19 808*	-23 761	-20 142	-3 619	-2 402

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

* Dont à l'actif 994 K€ (966 K€ de 1 à 5 ans et 28 K€ à plus de 5 ans) et au passif 20 802 K€ (de 1 à 5 ans)

4.12 Dettes d'exploitation

(en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12.2008
Fournisseurs	2 232	2 842
Dettes fiscales et sociales	4 591	2 567
Loyers constatés d'avance	7 703	10 932
TOTAL	14 526	16 341

4.13 Autres Dettes

(en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12.2008
Dépôts de Garantie versés par les locataires	7 553	7 118
Fournisseurs d'Immobilisations	⁽¹⁾ 73 399	⁽¹⁾ 122 714
Clients avoirs à émettre	190	490
Divers	186	37
TOTAL	81 328	130 359

(1) Avancement sur les achats en VEFA :

dont Tour Mozart = 69 728 K€ contre 118 409 K€ au 31.12.2008

4.14 Impôt différé Passif

(en milliers d'euros)	PASSIF non courant
Montant au 31.12.2008	886
Produit d'impôt différé	-9
Montant au 30.06.2009	895

4.15 Impôt à payer

(en milliers d'euros)	PASSIF courant
Impôt société à payer	-85
Exit taxes	3 418
TOTAL	3 333

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)

Immeuble	30.06.2009	30.06.2008	2008	Remarques
Immeuble Haussmann	10 271	9 418	19 475	
Immeuble Le Capitole	9 392	8 401	17 070	
Immeuble Cap West	3 050	3 505	6 915	
Immeuble Antony Park	1 634	2 621	5 016	
Immeuble Cap Est	3 534	0	3 137	Livré 07/2008
Immeuble Commerces Grolée Carnot	1 591	3 171	6 251	
Immeuble Cap-Vaise Lyon	1 489	1 425	2 860	
Autres Immeubles	268	436	896	Baisse liée aux cessions
TOTAL	31 229	28 977	61 620	

Au 30 juin 2009 le taux d'occupation des surfaces disponibles à la location est de 94,85%. (Hors Commerces Grolée Carnot dont la commercialisation débutera au 2^{ème} semestre 2009).

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 et les charges locatives pour 71 K€ et les impôts et taxes pour 529 K€

Les charges externes comprennent des prestations réalisées par la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT France, gestionnaire des actifs du Groupe des DOCKS LYONNAIS pour 2 089 K€ au premier semestre 2009 contre 4 530 K€ en 2008 et 2 018 K€ pour le premier semestre 2008 et des honoraires divers, notamment juridiques, de commissariat aux comptes et de commercialisation, pour 1 479 K€.

Le solde du compte charges externes correspond à des frais bancaires pour 127 K€ et divers frais d'exploitation pour 397 K€.

5.3 Juste valeur des immeubles de placement

Pour déterminer la juste valeur au 30 juin 2009, le groupe a utilisé les évaluations disponibles résultant d'expertises immobilières récentes réalisées par des experts indépendants, les Cabinets ATISREAL Expertise, 32 rue Jacques Ibert 92309 LEVALLOIS et FCC EXPERTS, 20 Avenue de Wagram 75008 PARIS. Il en ressort une perte de valeur de 55 010 K€ au 30 juin 2009, dont 15 003 K€ pour l'immeuble Haussmann et 39 167 K€ pour l'immeuble Tour Mozart.

5.4 Coût de l'endettement financier brut

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

(en milliers d'euros)

Immeuble	30.06.2009	30.06.2008	2008	Remarques
Haussmann	9 248	9 327	23 532	
Le Capitole	4 331	7 169	9 937	
Cap West	1 843	2 929	4 206	
Antony Park	956	1 829	2 893	
Commerces Grolée Carnot	1 091	1 539	3 809	
Cap Est	3 390	0	3 017	Acquis 07/2008
Autres*	6 904	467	14 694	
TOTAL	27 763	23 260	62 088	

* dont financement VEFA Tour Mozart : 12 130 K€ en 2008 et 6 865 K€ au 30.06.2009

5.5 Autres produits et charges opérationnels

Ils correspondent au résultat net des cessions de l'actif non courant.

5.6 Impôt sur les bénéfices

En raison de l'adoption du régime SIIC, le groupe n'est pas imposable sur son activité immobilière et sur les revenus de ses filiales immobilières éligibles au régime 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 du semestre est de 16 K€.

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

- Charge d'impôt..... 104 K€*
 - Impôt différé..... 10 K€
 114 K€

*Dont 87 K€ correspondant à la reprise par cinquième de l'impôt sur les amortissements par composants.

Analyse de la charge d'impôt :

Résultat sociétés intégrées avant impôt-53 415 K€
 Résultat SIIC non soumis.....-53 298 K€
 Résultat soumis à l'IS -117 K€
 Déficit174 K€
 Charges non déductibles285 K€
 Résultat imposable au taux de 33,33 %342 K€
 Charge d'impôt au taux de 33,33 % 114 K€

Le Groupe dispose de déficits reportables non activés pour une durée illimitée pour 258 K€.

6 – INFORMATION IFRS 7 SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1 Classement des instruments financiers

(en milliers d'euros) AU 30 JUIN 2009	Classements Instruments Financiers	Valeur nette comptable	Juste Valeur
ACTIF			
Immo Financières	D	120	120
Autres Actifs non courants	B	7 171	7 171
Instruments de couverture	E	994	994
Clients	D	7 186	7 186
Autres Créances	D	20 238	20 238
Actifs Financiers à court terme	B	381	381
Autres Actifs destinés à la vente	A	3 335	3 335
Trésorerie et équivalent de Trésorerie	B	74 098	74 098
PASSIF			
Avances Associés	D	506 837	506 837
Dettes financières long terme	C	736 574	736 574
Instruments de couverture	E	20 802	20 802
Dettes financières court terme	C	20 644	20 644
Dettes d'exploitation	D	14 526	14 526
Autres dettes	D	81 328	81 328

(en milliers d'euros) 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 Financiers à court terme	B	353	353
Trésorerie et équivalent de Trésorerie	B	59 269	59 269
PASSIF			
Avances Associés	D	423 925	423 925
Dettes financières long terme	C	753 778	753 778
Instruments de couverture	E	14 262	14 262
Dettes financières court terme	C	9 581	9 581
Dettes d'exploitation	D	16 341	16 341
Autres dettes	D	130 359	130 359

A : Actifs disponibles à la vente

B : Juste Valeur par résultat

C : Evaluation au coût amorti

D : Evaluation au coût

E : Juste Valeur par Capitaux Propres ou Résultat.

Aucun reclassement entre les différentes catégories d'instruments financiers n'a été fait au 30 juin 2009.

6.2 Risques relatifs aux instruments financiers

6.2.1 Risque de change

La totalité du chiffre d'affaires est réalisé 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

A – Sur les dettes financières

Au 30 juin 2009, la dette financière du Groupe nette s'élève à 683,120 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 hors comptes courants d'associés est protégée du risque de variation des taux directeurs par des instruments de couverture:

- Collars (Cap 4,20% + Floor 3,5%) pour Cap West et Capitole sur un montant de 275 387 K€,
 - Collar (Cap 5,00% + Floor 3,5%) pour Cap Est sur un montant de 100 000 K€,
 - Cap 4,20% pour Antony sur un montant de 57 796 K€,
 - Cap 4,50% pour Commerces Grólée Carnot sur un montant de 70 100 K€,
 - Cap 4,00% pour Cap 9 de 3 200 K€,
 - Cap 4,50% pour Haussmann sur un montant de 260 742 K€.
- Cependant, la valeur de ce contrat est considérée comme nulle par prudence pour tenir compte de la défaillance de son émetteur, Lehman Brothers.

Sensibilité au risque de Taux

Sur la base de la situation des taux au 30 juin 2009 (taux de l'Euribor 3 mois au 30 juin 2009 = 1,099%) 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 3 302 K€ soit 19,28 % pour une augmentation des taux de 45,5 %,
 - une hausse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 3 950 K€ soit 23,06 % pour une augmentation des taux de 91 %,
 - une hausse complémentaire de 100 points de base, aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 3 950 K€ soit 23,06% pour une augmentation des taux de 47,60%.
- Au total, l'impact négatif annuel d'une hausse des taux de 200 points de base serait de 7 900 K€, soit 46,12 % pour une augmentation des taux de 138,60 %.

Une baisse des taux d'intérêt de 50 points de base aurait pour conséquence une diminution annuelle des frais financiers estimée à 1 975 K€ soit 11,50 % pour une baisse des taux de 45,50 %.

Enfin, une baisse des taux d'intérêt de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution annuelle des frais financiers estimée à 3 950 K€ soit 23,10 % pour une baisse des taux de 91 %.

B – Sur les avances d'associés

Au 30 juin 2009, les avances financières du groupe de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais, et de sa société mère, SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, s'élèvent à 506 837 K€. Elles sont rémunérées au taux maximal des avances en compte courant pour 364 922 K€ et au taux fixe de 8% pour 141 915 K€.

Sensibilité au risque de Taux

Sur la base du taux moyen au 30 juin 2009 (5,09%) :

- une hausse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 3 649 K€.
- une hausse complémentaire de 100 points de base, aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 3 649 K€.

Au total, l'impact négatif annuel d'une hausse des taux de 200 points de base serait de à 7 298 K€.

Enfin, une baisse des taux d'intérêt de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution annuelle des frais financiers estimée à 3 649 K€.

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 ou le remboursement anticipé partiel afin de les mettre en conformité avec les engagements pris.

Il s'agit des ratios suivants :

- Ratio ICR :

Ce ratio, calculé par actif financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges (augmenté des comptes de réserve ou des montants gagés pour certains contrats) et le montant des intérêts.

Il est prévu que le ratio ICR minimum se situe dans une fourchette comprise entre 1,05 et 1,35 selon les contrats.

- Ratio DSCR :

Ce ratio, calculé par actif financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges (augmenté des comptes de réserve ou des montants gagés pour certains contrats) et le coût total du service de la dette.

Il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,05 ou 1,15 selon les contrats.

- Ratio DSCR Réserve (concerne uniquement l'immeuble « Grólée Carnot »)

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges et hors garantie locative et le coût total du service de la dette.

Il est prévu que ce ratio soit supérieur à 1,20.

- Ratio LTV :

Ce ratio mesure le rapport entre l'encours de crédit (diminué des montants gagés pour certains contrats) et la valeur du marché de l'immeuble.

Il est prévu que le ratio LTV maximum se situe dans une fourchette comprise entre 66% et 85% selon les contrats.

- Ratio d'endettement maximal :

Ce ratio, concernant uniquement l'immeuble « Antony Parc », mesure le rapport entre la valeur réévaluée des actifs et l'endettement net, il ne doit pas excéder 80%.

- Ratio d'endettement maximal consolidé :

(Concerne uniquement les immeubles « Antony Parc » et « Cap 9 »)

Ce ratio mesure le rapport entre la valeur réévaluée des actifs consolidés et l'endettement net consolidé, il ne doit pas excéder 80%.

Le tableau suivant décrit les principaux covenants des contrats bancaires existants au 30 juin 2009 :

IMMEUBLE	RATIO	RESPECT
CAP WEST		
Ratio ICR $\geq 1,35$	1,60	OUI
Ratio DSCR $\geq 1,15$	1,30	OUI
Ratio LTV $< 66\%$	67,24%	NON
LE CAPITOLE		
Ratio ICR $\geq 1,30$	2,23	OUI
ANTONY PARC		
Ratio RCI Trimestriel $> 105\%$	330,00%	OUI
Ratio RCI Annuel $> 105\%$	196,00%	OUI
Ratio d'Endettement Maximal $< 80\%$	52,80%	OUI
Ratio d'Endettement Maximal consolidé $< 80\%$	67,42%	OUI
COMMERCES GROLEE CARNOT		
Ratio DSCR $> 1,05$	1,05	OUI
Ratio DSCR Réserve $> 1,20$	- 0,39	NON
Ratio LTV $< 75\%$ et 85%	54,77%	OUI
6/8 HAUSSMANN		
Ratio RCI $> 1,15$	1,73	OUI
Ratio DSCR $> 1,05$	1,29	OUI
CAP 9		
Ratio R2 Endettement Maximal Consolidé $\leq 80\%$ (au 31/12/2008)	67,03%	OUI
CAP EST		
Ratio ICR $\geq 117\%$ (1ère année) 120%	126,00%	OUI
Ratio DSCR $\geq 105\%$	120,00%	OUI
Ratio LTV $\leq 75\%$	86,96%	NON

Au 30 juin 2009 les ratios sont respectés à l'exception :

- De l'immeuble CAP WEST, concernant le ratio LTV. Le ratio a été respecté depuis le remboursement partiel de février 2009 jusqu'au 11/05, date à laquelle le taux maximum du ratio prévu à la convention de crédit a été minoré de 1 point entraînant a nouveau le non respect de ce ratio. Une négociation est engagée avec la banque afin de conserver le taux antérieur de 67% jusqu'en mai 2010 et éviter un nouveau remboursement partiel d'un montant de 923 125 €
- De l'immeuble CAP EST, concernant le ratio LTV. Un avenant à la convention de crédit a été signé le 4 août 2009. Un versement de 13,75 M€ a été effectué sur un compte gagé. La définition des ratios ICR et LTV a été modifiée, intégrant aux calculs de ratios les montants gagés de telle sorte que le ratio LTV soit de nouveau respecté à 75% maximum.
- De l'immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT dont le ratio DSCR Réserve n'est pas respecté. Le non respect de ce ratio, dans l'attente de la commercialisation de l'ensemble immobilier après restructuration, est prévu dans la convention et a pour seule incidence le versement de l'excédent de trésorerie disponible (égal à la somme des loyers et garantie locative encaissés diminuée des charges d'exploitation et intérêts d'emprunts payés) sur un compte de réserve Le montant bloqué en compte réserve est de 4,79 M€

Analyse des échéances contractuelles à court terme

(en milliers d'euros)	Moins de 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 12 mois
ACTIF COURANT			
Clients	7 186		
Autres créances	16 657	3 581	
Actifs d'impôt exigible			174
Actifs financiers à court terme	381		
Autres actifs destinés à la vente	3 335		
Trésorerie et équivalent de trésorerie	74 098		
Total	101 657	3 581	174
PASSIF COURANT			
Provisions courantes			233
Dettes financières à court terme	16 695	1 183	2 766
Dettes d'exploitation	11 653	2 358	515
Autres dettes *	59 456	20 485	1 387
Impôt à payer		3 267	66
Total	87 804	27 293	4 967

* 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 381 307 € au 30 juin 2009.

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 trois principaux locataires représentent 44 % du chiffre d'affaires consolidé.

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 SAM pourrait, du fait de la connaissance privilégiée du patrimoine de la Société et de ses locataires par SAM, entraîner une période d'adaptation de son remplaçant à la spécificité des actifs immobiliers donnés en gestion. Un tel remplacement pourrait entraîner une diminution temporaire de l'efficacité de recouvrement des loyers, et plus généralement, de la qualité des prestations fournies.

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 - INFORMATION IFRS 8 SUR LES SECTEURS OPERATIONNELS

AGREGATS BILANCIELS

30 juin 2009 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
ACTIFS NON COURANTS					
Immeuble de placement et autres actifs corporels	1 202 502	186 624	4 185		1 393 311
Instruments de couverture	426	568			994
ACTIFS COURANTS					
Actifs destinés à la vente		3 335			3 335
Clients et autres créances	20 922	6 520	157	-175	27 424
TOTAL ACTIF	1 223 850	197 047	4 342	-175	1 425 064
PASSIFS NON COURANTS					
Avances associés majoritaires	506 835				506 835
Dettes financières Long Terme	660 976	75 598			736 574
Instruments de couverture	20 802				20 802
PASSIFS NON COURANTS					
Dettes financières Court Terme	21 064	247		-667	20 644
Dettes d'exploitation et autres dettes	91 648	5 322	60	- 1 176	95 854
TOTAL PASSIF	1 301 325	81 167	60	-1 843	1 380 709

31 décembre 2008 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
ACTIFS NON COURANTS					
Immeuble de placement et autres actifs corporels	1 227 031	184 629	4 185	+43	1 415 888
Instruments de couverture	460	497			957
ACTIFS COURANTS					
Actifs destinés à la vente		3 335			3 335
Clients et autres créances	37 202	6 777	101	-232	43 848
TOTAL ACTIF	1 274 162	185 868	4 286	-288	1 464 028
PASSIFS NON COURANTS					
Avances associés majoritaires	423 925				423 925
Dettes financières Long Terme	678 847	74 930			753 778
Instruments de couverture	14 262				14 262
PASSIFS NON COURANTS					
Dettes financières Court Terme	9 331	139		111	9 581
Dettes d'exploitation et autres dettes	140 612	1 742	78	4 268	146 700
TOTAL PASSIF	1 266 977	76 691	78	4 379	1 348 246

*Comprend les éléments non affectés

ELEMENTS DU COMPTE DE RESULTAT PAR SECTEURS OPERATIONNELS

30 juin 2009 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Chiffre d'affaires	27 882	3 370	414		31 665
Ajustement juste valeur ou dépréciation	-55 916	911	-5		-55 010
Coût de l'endettement brut	-26 635	-1 128			-27 762
Eléments non affectés					-2422
Résultat net consolidé	-55 136	1 564	43		-53 529

30 juin 2008 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Chiffre d'affaires	23 945	5 032	334		29 311
Ajustement juste valeur ou dépréciation	-4 000	- 1 524	85		-5 439
Coût de l'endettement brut	-21 778	-1 482			-23 260
Eléments non affectés					-3 044
Résultat net consolidé**					-2 432

31 décembre 2008 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Chiffre d'affaires	51 613	10 007	765		62 386
Ajustement juste valeur ou dépréciation	-192 437	5 057	-293		-187 673
Coût de l'endettement brut	-55 715	- 6 373			-62 088
Eléments non affectés					43 184
Résultat net consolidé	-151 913	7 885	-164	1	-144 191

* Comprend les éléments non affectés **Non disponible à cette date

AUTRES INFORMATIONS PAR SECTEURS OPERATIONNELS

30 juin 2009 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Investissements	32 310	141	5	1 388	33 843

31 décembre 2008 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Investissements	79 737	10 918	21		90 676

* Comprend les éléments non affectés

Informations relatives aux principaux clients représentant chacun plus de 10% du chiffre d'affaire consolidé :

- Au 30 juin 2009, 3 clients du secteur île de France, représentent 44 % du chiffre d'affaires consolidé global.
- Au 31 décembre 2008, 2 clients du secteur île de France, représentent 31 % du chiffre d'affaires consolidé dans le secteur global.

8 – TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES

LIEES

8.1 Rémunération des dirigeants

Aucune rémunération n'a été allouée aux organes d'administration sur le semestre, hormis des jetons de présence pour 60 K€.

8.2 Avec Shaftesbury Asset Management (France) SA

Au titre de ses différentes missions, Shaftesbury Asset Management (France) SA perçoit trois types de rémunération. Au 30 juin 2009 les rémunérations constatées sont :

- honoraires d'acquisitions : Néant (comptabilisés en frais d'acquisition des immobilisations),
- rémunération de gestion : 2 089 K€ comptabilisée dans le résultat opérationnel courant pour 2 014 K€,
- rémunération complémentaire : Néant

8.3 Avec l'actionnaire majoritaire

Le montant des charges financières comptabilisé au 30 juin 2009 est de 13 192 K€, se répartissant comme suit :

- avec la société de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de votre société pour 683 K€.
- avec la société SU EUROPEAN PROPERTIES, actionnaire majoritaire de BOCA Sàrl pour 12 509 K€

9 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

9.1 Engagements reçus :

(en milliers d'euros)	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
loyers sous bail ferme	58 355	125 358	24 110

Cautions bancaires locataires : 13 281 K€

Garantie de loyers : 1 885 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 : 214 352 K€

9.2 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 842 592 K€

Privilège prêteur de deniers 563 481 K€

Garanties données sur actifs financiers 27 980 K€

Conservation des Immeubles :

Le Groupe s'est engagé à conserver :

L'immeuble Antony Parc jusqu'au 7 Août 2011,

L'Immeuble 6/8 Bd Haussmann jusqu'au 6 février 2012.

Le Groupe s'est engagé à construire sur un terrain lui appartenant, un immeuble d'activité et de bureaux à Lyon 9ème d'une première tranche de 4 000 m² shon pour un budget prévisionnel de 6 400 K€ hors taxes, dont 6233 K€ figurent au bilan et lors d'une deuxième tranche à venir de 3 700 m² shon pour un budget prévisionnel de 6 200 K€ hors taxes dont 777 K€ figurent au bilan.

Le Groupe a engagé des travaux de restructuration de l'immeuble CAPITOLE pour un montant total de 12 000 K€. Au 30.06.2009, 1 315 K€ de travaux ont été réalisés.

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 COMMERCES GROLEE CARNOT. 165 K€ ont été dépensés sur ce poste. Le budget consacré pour ce même immeuble aux indemnités d'évictions des locataires est de 12 500 K€. Au 30.06.2009 le solde de cette enveloppe s'élève à 6 162 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€. Sur ce budget, des dépenses ont été engagées pour 632 K€.

10 - SOCIETE 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)

11 – EVENEMENTS POST CLOTURE

La poursuite de la libération des locaux commerciaux situés dans la Presqu'île à LYON, appartenant à la SCI COMMERCES GRÔLÉE CARNOT, permettra, au second semestre 2009, de lancer la commercialisation de ces boutiques, dans le cadre d'un programme commercial appelé « Up in Lyon ».

Pour l'immeuble CAP EST, un avenant à la convention de crédit a été signé le 4 août 2009. Un versement de 13,75 M€ a été effectué sur un compte gagé. La définition des ratios ICR et LTV a été modifiée, intégrant aux calculs de ratios les montants gagés de telle sorte que le ratio LTV soit de nouveau respecté à 75% maximum.

LES DOCKS LYONNAIS

RAPPORT DU PREMIER SEMESTRE 2009

I. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Le premier semestre 2009 s'inscrit dans un contexte de poursuite de la crise financière et économique.

1.1. Acquisitions

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, en fonction des opportunités du marché, à tout investissement ou opération entrant dans ses objectifs de qualité et de rentabilité.

1.2. Activité du semestre

La livraison de la première tranche de 4 000 m² SHON de l'immeuble d'activité et de bureaux dénommé « CAP 9 » a été effectuée le 27 février 2009. Cette tranche est entièrement louée. Les travaux de la deuxième tranche de 3 700 m² SHON (livrable au premier trimestre 2010) ont débuté le 9 février 2009, et plus de 70% sont déjà loués.

La construction de l'immeuble « La Tour Mozart » se poursuit conformément aux prévisions. 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 versements liés au financement de l'acquisition de cet immeuble ont été assurés par apport de l'actionnaire majoritaire pour un montant de 328,4 M€.

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 30 juin 2009 se maintient à un niveau très satisfaisant (supérieur à 94 %). Le Groupe a poursuivi ses activités de gestion et de valorisation de son patrimoine immobilier.

Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 31 665 K€ contre 29 311 K€ au 1^{er} semestre 2008 soit une hausse de 8,03 %.

La variation de juste valeur des immeubles de placement, déterminée à la suite d'expertises réalisées par des experts indépendants et conformément à la norme IAS 40, est une perte de 55 010 K€ contre une perte de 5 439 K€ pour le premier semestre 2008. Elle résulte principalement de l'ajustement de valeur des immeubles « 6-8 boulevard HAUSSMANN » et « Tour MOZART » suite aux expertises réalisées.

Le résultat opérationnel est une perte de 28 056 K€ contre un bénéfice de 19 739 K€ au 30 juin 2008.

Après un coût de l'endettement financier brut d'un montant de 27 763 K€ contre 23 260 K€ au 30 juin 2008 et une charge d'impôt de 114 K€ contre 145 K€, le résultat net consolidé part du Groupe est une perte de 53 529 K€ (soit -13,43 € par action) contre une perte de 2 432 K€ au 30 juin 2008 (soit -0,62 € par action).

1.3. Evolution de la situation financière

Au 30 juin 2009, la dette bancaire nette s'élève à 683 120 K€ contre 704 090 K€ au 31 décembre 2008. A ces mêmes dates, les avances financières du groupe de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais, et de sa société mère SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, s'élèvent à 506 837 K€ contre 423 925 K€. Elles sont rémunérées au taux maximal déductible fiscalement des avances en compte courant pour 364 922 K€ et au taux fixe de 8% pour 141 915 K€.

Le Groupe ne présente pas de besoins de financements à court terme (durée restante moyenne pondérée des financements supérieure à 4 ans) 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 qui exploite pleinement les niveaux actuels des taux d'intérêt.

Le Groupe suit avec attention les échéances contractuelles des covenants à respecter, en engageant, si nécessaire, des négociations visant à modifier les conventions de crédit, pour remédier aux éventuels cas de défaut.

Au 30 juin 2009, les capitaux propres consolidés ressortent à 122 136 K€, soit 30,64 € par action.

1.4. Risques et incertitudes

Les activités du Groupe l'exposent aux risques suivants :

- Les risques sectoriels sont ceux liés à la détention d'actifs immobiliers destinés à la location.

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. Toutefois, compte tenu, de la qualité de ses locataires, le Groupe estime que l'ampleur des ajustements éventuels qu'il pourrait subir suite à une dégradation du marché immobilier serait maîtrisée.

- à la variation de valeur des immeubles. La poursuite de la crise dans le secteur immobilier avec le repli du niveau des loyers risque de peser sur la valorisation des immeubles.

- Les risques financiers :

Les principaux locataires des actifs du Groupe sont des entreprises de premier rang sur lesquels le Groupe n'identifie pas de risque d'insolvabilité.

Le Groupe effectue des transactions financières avec des banques de premier rang, tant au niveau des emprunts que des sommes placées. La majorité des dettes financières nettes hors comptes courants d'associés est protégée du risque de variation des taux directeurs par des instruments de couverture, sous forme de "Collars" et de « Cap » et réduisant l'exposition au risque de taux.

1.5. Transactions entre parties liées

Les parties liées sont identiques à celles identifiées au 31 décembre 2008 et les transactions sont de même nature.

L'application du contrat avec le gestionnaire d'actifs, la société Shaftesbury Asset Management (France), a donné lieu à une rémunération de 2 089 K€ sur le semestre.

Les avances financières du groupe de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais et de sa société mère SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl ont été rémunérées à hauteur de 13 192 K€ sur le semestre.

II. PERSPECTIVES DE L'EXERCICE 2009

Sauf événement exceptionnel, le revenu des immeubles du Groupe consolidé au 31 décembre 2009 devrait être de l'ordre de 64 000 K€ contre 61 620K€ pour l'année 2008.

Dans le contexte économique actuel, des pertes de valeur sont encore attendues sur le 2^{ème} semestre 2009.

Le Groupe a engagé des négociations avec des établissements de crédit pour financer le paiement du solde de l'acquisition de la Tour Mozart.

Conformément aux objectifs et en fonction des opportunités du marché, le Groupe poursuit ses arbitrages quant à la valorisation de son patrimoine immobilier diversifié et reste attentif à toute opportunité d'investissement dans le cadre d'un développement maîtrisé.

LES DOCKS LYONNAIS

ATTESTATION

Je soussigné, Miles d'ARCY IRVINE, Président Directeur Général de la SOCIETE ANONYME DES DOCKS LYONNAIS, atteste qu'à ma connaissance :

- Les comptes semestriels consolidés condensés au 30 juin 2009 sont établis conformément aux normes comptables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'ensemble des sociétés comprises dans la consolidation.
- Le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des évènements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et leur incidence sur les comptes semestriels, des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice, des principales transactions entre parties liées.

Fait à Lyon,
Le 31 août 2009.

Miles d'ARCY IRVINE
Le Président Directeur Général

**COMMISSARIAT CONTROLE
AUDIT - C. C. A.
43 rue de la Bourse
69002 LYON**
=====

**REQUET MABRO
Commissariat aux comptes
24 chemin des Verrières
69260 CHARBONNIERES**
=====

" SOCIETE ANONYME DES DOCKS LYONNAIS "

Société Anonyme au Capital de 55 809 796 Euros
Siège Social à LYON (69009) : 2, Rue de la Fraternelle
955.502.133 R.C.S. LYON

=====

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION

FINANCIERE SEMESTRIELLE

AU 30 JUIN 2009

=====

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Les Docks Lyonnais S.A., relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2009, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration, dans un contexte, décrit dans la note 1 de l'annexe, de crise économique et financière pesant fortement sur le secteur immobilier et caractérisé par une difficulté certaine à appréhender les perspectives d'avenir, contexte qui prévalait déjà à la clôture de l'exercice 2008. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2 de l'annexe qui indique les nouvelles normes et amendements IFRS appliqués par votre société à compter du 1^{er} janvier 2009.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

FAIT A LYON ET CHARBONNIERES, LE 31 AOUT 2009

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

**COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT
C.C.A.
représenté par**

**REQUET MABRO
Commissariat aux comptes
représenté par**

Daniel PISSARD

Pascal LEVIEUX

SOCIETE ANONYME DES DOCKS LYONNAIS

**Société Anonyme au capital de 55.809.796 €
Siège social à Lyon 9^{ème} - 2 rue de la Fraternelle**

RCS Lyon B 955 502 133

SIRET : 955 502 133 03597

Téléphone : 04.72.53.65.65

Télécopie : 04.72.53.65.53

E-mail : info@docks-lyonnais.com