

DOCKS LYONNAIS



RAPPORT FINANCIER ANNUEL

2009

SOMMAIRE :

Rapport de gestion du Conseil d'Administration	page 1
Rapport du Président	page 24
Comptes sociaux au 31 décembre 2009	page 32
Comptes consolidés au 31 décembre 2009.....	page 49
Rapports des Commissaires aux Comptes.....	page 84
Publicité sur les honoraires des contrôleurs légaux des comptes	page 92
Attestation de la personne assurant la responsabilité du rapport financier annuel ..	page 93
Organigramme au 31 décembre 2009.....	page 94

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1 - EVENEMENTS DE L'EXERCICE 2009

L'exercice 2009 du Groupe LES DOCKS LYONNAIS, essentiellement marqué par un renforcement de la structure financière, se caractérise par :

- Un patrimoine immobilier évalué à 1 492 millions d'Euros hors droits au 31 décembre 2009
- Un actif net consolidé par action de 56,37 €
- Un résultat bénéficiaire net consolidé par action de 12,98 €

1.1 Actionnariat et Structure financière

Le capital de la société LES DOCKS LYONNAIS s'établit à 55 809 796 Euros.

Au 31 décembre 2009, 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 403 220 K€.

A cette même date, la dette bancaire s'élève à 875 720 K€. La totalité de cette dette bancaire est à taux variable et protégée, en grande partie, du risque de variation des taux directeurs par des instruments de couverture.

Au 31 décembre 2009, les capitaux propres consolidés ressortent à 224 713 K€, soit 56,37 € par action.

1.2 Investissements et patrimoine

Le Groupe n'a procédé à aucun nouvel investissement au cours de l'exercice et a poursuivi ses activités de gestion et de valorisation de son patrimoine immobilier.

Le patrimoine du Groupe LES DOCKS LYONNAIS, en ce compris les immeubles acquis en VEFA, est évalué, au 31 décembre 2009, à 1 492 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, outre les immeubles de LYON 9^{ème}.

Au cours de l'exercice :

- Votre Groupe a livré, en février 2009, la première tranche de 4 000 m² shon de l'ensemble immobilier CAP 9, immeuble d'activité et de bureaux situé à Lyon 9ème. Cette première tranche est entièrement louée. Les travaux de la seconde tranche ont débuté à la même date. Cette seconde tranche, d'une surface shon de 3 700 m², livrable au premier semestre 2010, est pré-louée à plus de 70%. Le montant utilisé au 31 décembre 2009 de l'emprunt mis en place est de 8,78 M€.
- Par l'intermédiaire de sa filiale SCI TOUR MOZART, le Groupe a 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 HON, est situé dans le quartier Seine Ouest à Issy-les-Moulineaux et destiné à accueillir le futur siège de Bouygues Télécom en juillet 2010. Les premiers versements liés au financement de l'acquisition de cet immeuble ont été assurés par apport de la société mère de l'actionnaire majoritaire de la SA DOCKS LYONNAIS, SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl.

Le 17 septembre 2009, une convention de crédit d'un montant de 180 M€ a été signée avec un pool bancaire afin de financer le solde de l'acquisition.

En date du 17 décembre 2009, la SCI TOUR MOZART a procédé à une augmentation de capital de 129 millions d'euros souscrite en totalité par SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, société mère de l'actionnaire majoritaire de BOCA, Actionnaire de la SA DOCKS LYONNAIS, libérée par compensation de créance.

Le 22 décembre 2009, la SARL ALTISUD, filiale à 100% de DOCKS LYONNAIS, a acquis de SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl les parts TOUR MOZART nouvellement créées. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts au jour de la cession déterminée sur la base de la valeur réelle de l'actif détenu par la SCI TOUR MOZART. Ce prix pourra faire l'objet d'un ou plusieurs compléments selon les modalités, prévues dans un protocole d'accord du 22 décembre 2009. A l'issue de cette opération la SCI TOUR MOZART est détenue à plus de 99,99% par la SARL ALTISUD et le solde par la SA DOCKS LYONNAIS.

- Le Groupe a engagé des travaux de restructuration de l'immeuble CAPITOLE à NANTERRE pour un montant total de 16 000 K€. Au 31.12.2009, 1 247 K€ de travaux ont été réalisés.
- Dans le cadre du projet « Up in Lyon » (COMMERCE GROLEE CARNOT) le Groupe a poursuivi des négociations d'implantations en fonction des locaux libérés et disponibles, marquant sa volonté de fonder un quartier favorisant le commerce et d'initier une dynamique de marques et de services d'exception, les travaux de maintenance, d'entretien et de remise en état des boutiques devant s'étaler jusqu'en 2016.
- Enfin, le Groupe a entrepris des travaux d'amélioration dans l'immeuble CAP WEST à CLICHY.
- Parallèlement, le Groupe Docks Lyonnais a poursuivi la rationalisation du portefeuille existant en cédant, au cours de l'exercice 2009, pour 1,94 millions d'Euros d'actifs non stratégiques.
- Au 31 décembre 2009, le patrimoine des Docks Lyonnais développe plus de 240 000 m² dont environ 94% sont loués.

1.3 Gestion de la société

Monsieur Miles d'ARCY IRVINE, désigné en qualité de Président du Conseil d'Administration de la Société par délibération du Conseil d'Administration du 29 mai 2008, exerce également les fonctions de Directeur Général de la Société pour la durée de son mandat d'Administrateur.

Le Groupe DOCKS LYONNAIS emploie au 31 décembre 2009, 7 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

L'exercice 2009 s'inscrit dans un contexte de poursuite de la crise économique et financière.

Ainsi, la Valeur Liquidative au 31 décembre 2009 unitaire de l'action de la SPPICAV CORE INVEST 2008 est en baisse à 82,38 Euros contre 100,10 Euros au 31 décembre 2008, cette baisse résultant d'une dépréciation de la valeur de marché de l'immeuble 6/8 BD HAUSSMANN. L'impact négatif dans les comptes de la Société est une provision pour dépréciation de titres de participation de 24 742 K€.

L'opération de recapitalisation de la SCI TOUR MOZART ayant permis de rétablir la situation nette de cette dernière, votre Société a procédé à la reprise des provisions constituées en 2008. L'impact positif total de ces reprises est de 82 065 K€.

Une reprise de provision pour dépréciation de 2 034 K€ a également été constatée sur les immeubles dont 1 719 K€ sur Antony parc, immeuble sis à ANTONY.

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. Aucune perte de valeur n'étant constatée, une reprise de provision pour dépréciation a été enregistrée en résultat financier pour un montant de 5 638 K€.

Le chiffre d'affaires des DOCKS LYONNAIS, constitué essentiellement du revenu des immeubles, a représenté un montant de 6 481 K€ pour 2009, contre 8 136 K€ pour 2008.

Le total des produits d'exploitation, intégrant les refacturations de charges et taxes en relation directe avec les activités immobilières, s'établit à 15 281 K€ contre 13 997 K€.

Les autres charges et charges externes s'établissent à 8 745 K€ en 2009 contre 7 542 K€ pour l'exercice précédent et comprennent, pour 5 225 K€ la rémunération des prestations de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA, gestionnaire des actifs des DOCKS LYONNAIS, contre 4 530 K€ en 2008.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 882 K€ contre 890 K€ pour l'exercice précédent.

Les dotations de l'exercice aux comptes d'amortissements sont de 3 059 K€ contre 2 830 K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat bénéficiaire d'exploitation s'établit à 2 249 K€ contre 375 K€ pour l'exercice précédent.

Les produits financiers représentent un total de 90 500 K€ contre 7 734 K€ pour l'exercice précédent. Ils se composent majoritairement de la reprise des provisions relatives à la SCI TOUR MOZART pour 82 065 K€ et à la reprise du mali technique pour 5638 K€.

Les intérêts et charges assimilées représentent un montant de 13 970 K€ contre 6 287 K€ en 2008.

Les dotations financières aux dépréciations comprennent pour 24 742 K€ de dépréciation des titres de la SPPICAV CORE INVEST 2008.

Le résultat courant avant impôt est un bénéfice de 54 007 K€ contre une perte de 105 778 K€ pour l'exercice précédent.

Après un résultat exceptionnel négatif de 908 K€, le résultat net avant impôt est un bénéfice de 53 099 K€ contre une perte de 113 443 K€ 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 512 K€ en 2009 contre 157 K€ en 2008, le résultat net comptable est un bénéfice de 52 587 K€ contre une perte de 113 600 K€ 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 945 K€. Le montant distribuable de la réserve distribuable SIIC au 31 décembre 2009 est 5 568 K€.

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

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

Tableau du solde des dettes fournisseurs au 31/12/2009 par dates d'échéance
(en milliers d'euros)

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

Ce tableau n'inclut pas les factures à recevoir, d'un montant de 915 K€, dont l'échéance n'est pas connue au 31 décembre 2009.

> FILIALES ET PARTICIPATIONS

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

PRISES DE PARTICIPATIONS

Le seul mouvement du périmètre en 2009 est une opération de restructuration interne au Groupe, par changement d'actionnariat de la SCI TOUR MOZART.

ACTIVITÉ ET SITUATION DES FILIALES

SARL ALTISUD

Cette SARL au capital de 2 500 000 Euros est détenue à 100 % par votre Société. Elle est destinée à détenir des participations dans les différentes Sociétés Immobilières du Groupe.

En date du 22 décembre 2009, la SARL ALTISUD a acquis auprès de SU EUROPEAN

PROPERTIES Sàrl les 129 000 000 de parts nouvellement créés lors de l'augmentation de capital de la SCI TOUR MOZART. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts cédées au jour de la cession déterminée sur la base de la valeur réelle de l'actif détenu par la SCI TOUR MOZART.

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

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

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

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

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

A la suite de cette acquisition, ALTISUD détient au 31 décembre 2009 :

- 99,99 % de la SCI TOUR MOZART,
- 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, FONTENAY LES 2 GARES, CAP WEST, COMMERCES GROLEE CARNOT, 12 RUE LOUIS LOUCHEUR, SI CORE INVEST 3, SI CORE INVEST 4, SI CORE INVEST 5, SI CORE INVEST 6 et SI CORE INVEST 7.

Elle a réalisé en 2009 une perte de 237 729 Euros.

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 Euros 26 917 465 pour 2009 contre 21 393 418 Euros pour l'année 2008. Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 3 927 799 Euros, après 5 425 078 Euros de dotation aux amortissements, contre une perte de 966 302 Euros pour l'année 2008.

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 6 695 549 Euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 contre 8 883 596 Euros pour l'exercice précédent. Afin de mettre le ratio LTV en conformité avec les engagements pris, il a été nécessaire de procéder à des remboursements partiels à hauteur d'un total de 2 271 K€. Le résultat de l'exercice 2009 est une perte de 2 618 445 Euros après 2 631 479 Euros de dotation aux amortissements contre une perte de 1 691 535 Euros en 2008.

SCI COMMERCE GROLEE CARNOT

Cette SCI, détenue à 100 % par votre société à l'exception d'une part détenue par ALTISUD, est propriétaire d'un ensemble de locaux commerciaux dans le quartier central de la Presqu'île à LYON et plus particulièrement dans les rues commerçantes Carnot et Grôlée. L'exercice 2009 enregistre des produits d'exploitation pour un montant de 3 112 949 Euros contre 6 356 601 Euros pour l'exercice précédent. 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. Après dotation aux amortissements pour 1 978 991 Euros, le résultat de l'exercice 2009 est une perte de 2 540 394 Euros contre une perte de 2 029 411 Euros en 2008.

SCI FONTENAY LES 2 GARES

La SCI FONTENAY LES 2 GARES est détenue par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL ALTISUD. Elle est propriétaire d'un immeuble de bureaux d'une surface utile d'environ 27 200 m² « CAP EST » situé à Fontenay sous Bois. Elle a réalisé un Chiffre d'Affaires de 7 750 855 Euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 contre 1 876 892 Euros pour l'exercice précédent et un résultat financier négatif à hauteur de 5 512 285 Euros contre 3 276 677 Euros en 2008. Un avenant à la convention de crédit a été signé le 4 août 2009 et 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. Après une dotation aux amortissements pour un montant de 2 831 154 Euros et une reprise de provision pour dépréciation de la valeur de marché de l'immeuble de 2 342 047 Euros, le résultat net comptable est un bénéfice de 563 430 Euros contre une perte de 15 430 675 Euros en 2008.

SARL A.L.L.T.I.

Cette Société d'administration de biens et de Syndic de copropriété au capital de 110 000 €, contrôlée à 100 % par le Groupe via ALTISUD et votre Société, réalise la totalité de son activité de gestion immobilière pour le Groupe. L'exercice 2009 enregistre des produits d'exploitation pour un montant de 686 308 Euros contre 629 894 Euros pour l'exercice précédent et se solde par un bénéfice de 76 784 Euros contre un bénéfice de 42 793 Euros en 2008.

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 359 082 Euros en 2009 contre 443 576 Euros pour l'exercice précédent. Le bénéfice réalisé en 2009 s'est élevé à 271 956 Euros contre un bénéfice de 850 486 Euros en 2008.

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 2009 une perte de 5 023 Euros contre une perte de 8 908 Euros en 2008.

SCI IMMOSCIZE 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 2009 des produits d'exploitation pour 39 340 Euros contre 54 633 Euros en 2008 et dégagé en 2009 un bénéfice de 52 Euros contre un bénéfice de 56 589 Euros 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 détenue à 98,92 % par votre Société et contrôlée à 100 % par le Groupe.

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 (9ème), 6-8, boulevard Haussmann, d'une surface hors œuvre nette de 20 298 m².

La Valeur Liquidative au 31 décembre 2009 est de 82,38 Euros par action contre 100,10 Euros au 31 décembre 2008.

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 3

Toutes les parts de cette SCI sont détenues par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL ALTISUD. Elle déteint 2 500 actions de la SPPICAV CORE INVEST 2008. L'exercice 2009 fait apparaître une perte de 59 072 Euros contre une perte de 5 919 Euros en 2008.

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 4

Toutes les parts de cette SCI sont détenues par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL ALTISUD. Elle déteint 2 500 actions de la SPPICAV CORE INVEST 2008. L'exercice 2009 fait apparaître une perte de 59 072 Euros contre une perte de 5 931 Euros en 2008.

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 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 déteint 2 500 actions de la SPPICAV CORE INVEST 2008. L'exercice 2009 fait apparaître une perte de 58 685 Euros contre une perte de 5 421 Euros en 2008.

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 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 déteint 2 500 actions de la SPPICAV CORE INVEST 2008. L'exercice 2009 fait apparaître une perte de 58 682 Euros contre une perte de 5 421 Euros en 2008.

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 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 déteint 2 500 actions de la SPPICAV CORE INVEST 2008. L'exercice 2009 fait apparaître une perte de 58 682 Euros contre une perte de 5 421 Euros en 2008.

>AUTRES SOCIETES CONSOLIDEES

SARL SOCIETE IMMOBILIERE PRIVAT

Cette SARL, au capital de 188 872 522 Euros divisé en 99 990 parts entièrement libérées et détenues en totalité par la SPPICAV CORE INVEST 2008, est une filiale uniquement dédiée à l'exploitation de l'immeuble 6/8 Boulevard Haussmann à Paris.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 22 754 680 Euros en 2009 contre 21 832 259 Euros en 2008.

Le résultat financier est négatif à 5 360 991 Euros contre 24 095 400 Euros pour l'exercice précédent.

Un ajustement de valeur de 32 721 040 Euros, contre 42 752 869 Euros en 2008, a été passé en provision pour dépréciation de la valeur de marché de l'immeuble. Après une dotation aux amortissements pour un montant de 4 596 696 Euros, identique à celle de l'exercice précédent, le résultat net comptable est une perte de 23 968 714 Euros en 2009 contre une perte de 56 555 569 Euros en 2008.

SCI BOURG VÉNISSIEUX

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

Elle 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 total des produits d'exploitation de l'exercice s'est élevé à 153 275 Euros contre 147 254 Euros en 2008. Le résultat courant avant impôt est un bénéfice de 47 890 Euros contre 65 328 Euros pour l'exercice précédent.

SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR

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

Elle a édifié des biens immobiliers à Lyon 9^{ème}, angle rue Louis Loucheur et rue de la Fraternelle se composant de 57 logements à usage d'appartements, dont vingt ont été cédés au cours de l'exercice 2009, et un local commercial.

Dans l'attente de leur cession, les 37 appartements restant sont donnés en location à la société HDIS, qui les exploite en appartements meublés avec services.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2009 s'est élevé à 1 578 211 Euros, dont 1 370 450 Euros correspondant aux cessions réalisées, le solde correspondant à des loyers et des refacturations de charges. Le chiffre d'affaires de l'exercice 2008 se montait à 200 313 Euros.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 263 131 Euros contre 44 048 Euros en 2008.

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 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 797 054 Euros contre 725 832 Euros pour l'exercice précédent. Compte tenu des charges financières, le résultat de l'exercice est une perte de 111 701 Euros contre une perte de 107 795 Euros pour l'année 2008.

SCI TOUR MOZART

Cette SCI 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 juillet 2010. Les premiers versements liés au financement de l'acquisition de cet immeuble ont été assurés par apport de la société mère de l'actionnaire majoritaire de la SA DOCKS LYONNAIS, SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl. Le 17 septembre 2009, une convention de crédit d'un montant de 180 M€ a été signée avec un pool bancaire afin de financer le solde de l'acquisition de la Tour Mozart.

Le 17 décembre 2009, la SCI TOUR MOZART a procédé une augmentation de capital de 129 millions d'euros souscrite en totalité par SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl et libérée par compensation de créance. En date du 22 décembre 2009, la SARL ALTISUD a acquis auprès de SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl les 129 000 000 de parts nouvellement créées.

Consécutivement, la participation de la SA DOCKS LYONNAIS étant devenue inférieure au seuil réglementaire de 95%, cette opération a fait sortir, avec effet rétroactif au 1er janvier 2009, la SCI Tour Mozart du régime fiscal SIIC pour lequel elle avait opté au 1er janvier 2007. La reprise du régime normal de l'impôt société est sans incidence sur l'exercice.

D'une évaluation par des experts immobiliers indépendants effectuée au 31 décembre 2009, la valeur de l'immeuble Tour Mozart, acquis en VEFA, ressort à 375 000 K€. Le prix de revient à l'achèvement, au 31 décembre 2009, est estimé à 503 126 K€. Il en résulte un écart de 128 126 K€. La provision pour dépréciation constituée en 2008 pour 82 065 K€ a donc été augmentée d'un montant de 46 061 K€.

L'exercice 2009 est clôturé en conséquence sur un résultat déficitaire de 46 461 847 Euros contre 82 067 505 Euros pour l'exercice précédent.

> APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX – RÉSULTAT

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

Ils se soldent par un bénéfice de 52 586 983,19 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 945 K€. Le montant distribuable de la réserve distribuable SIIC au 31 décembre 2009 est de 5 567 719 €.

Votre Conseil d'Administration vous demande de les approuver et d'approuver spécifiquement la réserve SIIC.

CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

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

>AFFECTATION DU RESULTAT

Le Conseil d'Administration propose aux Actionnaires d'affecter le bénéfice de l'exercice, qui s'élève à 52 586 983,19 € à l'amortissement partiel des pertes antérieures figurant au poste « report à nouveau », le ramenant ainsi de - 112 094 443,39 Euros à - 59 507 460,20 Euros.

> DIVIDENDES

Eu égard à l'existence d'une réserve distribuable SIIC d'un montant de 5 567 719,32 Euros, le Conseil d'Administration vous propose de prélever sur cette réserve une somme de 1 315 516,62 Euros à l'effet d'assurer un dividende unitaire de 0,33 Euro pour chacune des 3 986 414 actions de 14 Euros de nominal composant le capital social.

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 0,33 Euro pour chacune des actions portant jouissance du 1er janvier 2009 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'Epargne 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.

Pour les dividendes versés à un actionnaire autre qu'une personne physique détenant, directement ou indirectement, au moins 10% des droits à dividende et n'étant pas soumis à l'impôt société, la société sera tenu d'acquitter un prélèvement de 20% du montant de ces sommes représentant 244.108 euros.

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.

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

Exercice clos le	Nombre de titres	Dividende courant distribué	Dividende exceptionnel distribué	Impôt déjà payé au trésor (avoir fiscal)	TOTAL
31.12.2006	1 114 742	2,50	-	-	2,50
31.12.2007	3 936 432	0,30	-	-	0,30
31.12.2008	3 986 414	0,30	-	-	0,30

> 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 et mis à jour le 31 août 2009, 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 2009. Nous vous précisons qu'aucun des Membres du Conseil d'Administration n'est rémunéré par la Société ou l'une de ses filiales hormis les jetons de présence, qui ne bénéficient qu'aux Administrateurs Indépendants. Nous vous précisons enfin le nombre d'actions de la Société détenues par chaque Administrateur.

M. Miles d'ARCY IRVINE

- Président Directeur Général de la SA DOCKS LYONNAIS
- Président du Conseil d'Administration de la SPPICAV CORE INVEST 2008
- Administrateur de 2c2i, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT GROUP (Luxembourg) SA, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA
- Gérant et Associé de 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 et THE BRADFIELD FOUNDATION
- Représentant de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA au Conseil d'Administration de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 10

M. Philippe CAMUS

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS
- Administrateur et Président de SHAFTESBURY CORPORATE MANAGEMENT SERVICES (Luxembourg) SA
- Administrateur de 2c2i, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT GROUP (Luxembourg) SA, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) 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
- 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

M. 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

M. 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 d'HELSE SAS (France) représentant permanent de YM INVEST NV
- Président du Directoire de YAM INVEST NV (Pays-Bas) et YAREAL INTERNATIONAL NV (Pays-Bas)
- Administrateur de VITTORIA ASSICURAZIONI Spa (Italie), VITTORIA IMMOBILIARE Spa (Italie)

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

Nombre d'actions détenues : 105

Mme 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

M. Jacques GONTARD

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS

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

Nombre d'actions détenues : 4 973

M. 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 11 juin 2009 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.

> RENOUELEMENT DE MANDATS

Le mandat de Membre du Conseil d'Administration de Monsieur Miles d'ARCY IRVINE 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 2016 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

> JETONS DE PRESENCE

Le Conseil d'Administration vous propose de reconduire le montant de l'allocation globale au titre des jetons de présence pour l'exercice 2010, à la somme annuelle de 120 000 Euros.

> MISSIONS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

La mission des deux Commissaires aux Comptes Titulaires (COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT – CCA & CABINET REQUET MABRO COMMISSARIAT AUX COMPTES) ainsi que des deux Suppléants (DIAGNOSTIC REVISION CONSEIL – DRC & Madame Dominique LAURON) arrivent à expiration avec la prochaine Assemblée.

Nous vous proposons le renouvellement des mandats pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

> 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.

Un avenant a été signé, modifiant à compter du 1er juillet 2009 la rémunération liée à la gestion des actifs de votre Société et de ses filiales. Elle est constituée, d'une part, d'une somme dont le montant annuel correspond à 2% du revenu net d'exploitation de chaque actif sous gestion et, d'autre part, de 0,5% de la valeur d'actif net de la Société, ne pourra être inférieure à 1,0% ni être supérieure à 1,3% de la valeur moyenne d'actif net de la Société. En contrepartie, le gestionnaire a accepté de revoir la clause d'exclusivité qui était suspendue, en l'absence d'investissements depuis plus d'un an, et de l'amender par une clause de nature à prévenir et régler d'éventuels conflits d'intérêts.

La convention comporte également 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 1/5ème par année sur les cinq années suivant leur émission.

Pour 2009, il n'y a pas lieu à rémunération complémentaire et SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA a facturé au titre de la rémunération de gestion 5 225 K€ comptabilisée dans le résultat opérationnel courant. 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 35 K€ en 2009 contre 33 K€ en 2008 au titre de refacturation de charges.

La SARL ALLTI a facturé, à votre Société, au titre d'honoraires de gestion locatives 239 K€ et au titre d'honoraires de transactions locatives 9 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 1 328 K€ au titre des avances BOCA et 10 934 K€ au titre des avances de SU EUROPEAN PROPERTIES.

>CAPITAL ET ACTIONNARIAT

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

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

La Société est contrôlée directement par BOCA Sàrl, société à responsabilité limitée immatriculée au Luxembourg (« Boca ») qui détient 92,78 % du capital de la Société et 92,76% des droits de vote. Boca est contrôlée de façon conjointe et indirecte par la société Shaftesbury International Holdings S.A. (« SIH ») et le fonds UBS Wealth Management - Continental Europe Property Fund (« CEPF »), son capital étant cependant détenu indirectement à 99% par CEPF et pour le solde par SIH.

Les salariés du Groupe, au 31 décembre 2009, 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.

Le Conseil d'Administration n'a pas utilisé au cours de l'exercice 2009 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 arrivées à expiration le 20 août 2009.

Le Conseil d'Administration n'a pas non plus utilisé les autorisations et délégations qui lui ont été conférées par l'Assemblée du 11 juin 2009.

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

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, en Assemblée Générale Ordinaire, de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société qui arrive à échéance au 11 décembre 2010.

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 2 162 de ses propres actions au cours moyen de 43,96 Euros et en a vendu 414 au cours moyen de 43,77 Euros.

Il vous est également demandé de renouveler les pouvoirs du Conseil en la matière et éventuellement de décider de la réduction du capital social par annulation des titres acquis.

Au 31 décembre 2009, elle détient 6 379 de ses propres actions, représentant 0,16 % du capital social actuel, pour un montant de 378 480 Euros.

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

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

Eléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique

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

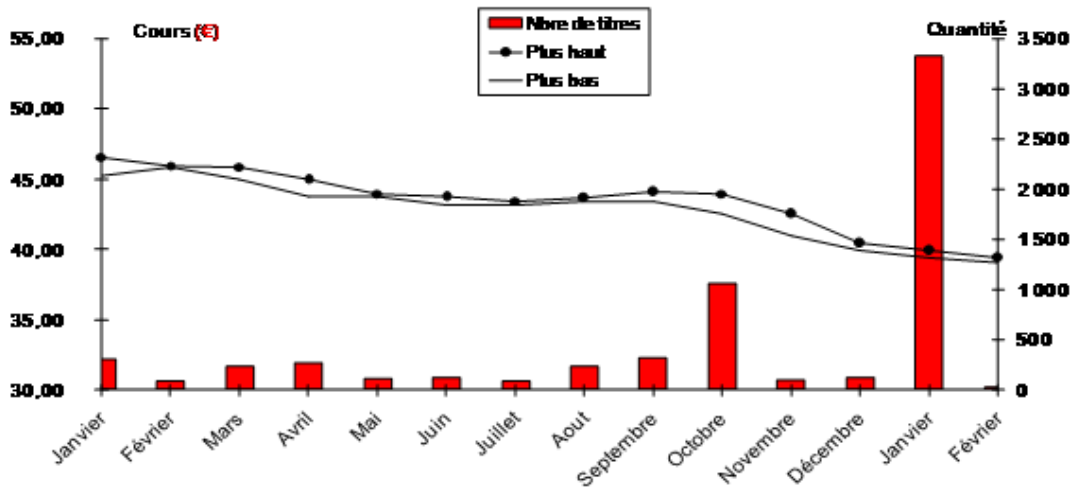
- La structure du capital telle que décrite dans le présent document et les clauses statutaires.
- Les accords conclus par la Société et susceptibles de prendre fin en cas de changement de contrôle.

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

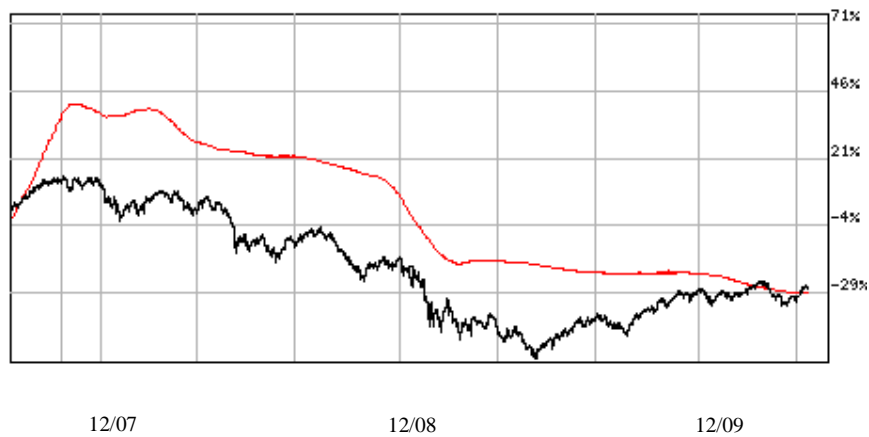
> BOURSE

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

*EVOLUTION DES COURS DE BOURSE DES ACTIONS DE LA SOCIETE
ET DES QUANTITES DE TITRES ECHANGES
de janvier 2009 à février 2010*



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



■■■■ DOCKS LYONNAIS
■■■■ CAC 40

> COMPTES CONSOLIDES

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 2009 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au 31 décembre 2009.

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 2008 à l'exception des normes et amendements IFRS entrant en vigueur au 1er janvier 2009 qui ont été pris en compte pour l'élaboration des comptes quand ils étaient applicables au Groupe, notamment :

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

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes, amendements ou interprétation qui entreront en vigueur après le 31 décembre 2009, notamment la norme IFRS 3 R, regroupement d'entreprises et l'amendement IFRS 7 de mars 2009.

Il est à noter également que l'état du résultat global au 31 décembre 2008 n'est pas celui qui a été publié mais correspond à l'état du résultat global après reclassement en autres produits opérationnels des produits sur cession de créance qui figuraient en autres produits d'exploitation pour 52 573 K€ et après reclassement des écarts de juste valeur et de l'amortissement des instruments de couverture de autres produits et charges financiers à coût de l'endettement financier brut pour 11 310 K€.

Les immeubles ont été réévalués en fonction d'expertises immobilières faites par des Experts indépendants au cours du quatrième trimestre 2009.

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 s'est poursuivie au cours de l'année 2009. Les expertises immobilières réalisées par des experts indépendants ont conduit à constater une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement pour 86 153 K€, l'impact total de la perte de valeur de ces actifs représente une dépréciation de 5,47 % de leur valeur d'expertise au 31 décembre 2009.

Deux immeubles à l'actif en ont été affectés, l'immeuble en construction « Tour Mozart » pour 44 847 K€ et l'immeuble « 6/8 bd Haussmann » pour 37 043 K€.

Le Chiffre d'Affaires hors taxes global consolidé pour 2009 s'établit à 63 609 K€ contre 62 385 K€ en 2008.

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 835 K€.

Les revenus des immeubles se sont élevés à 62 774 K€, dont :

- 5 943 K€ pour CAP WEST,
- 19 115 K€ pour CAPITOLE,
- 3 285 K€ pour ANTONY PARC,
- 2 886 K€ pour CAP VAISE,
- 3 130 K€ pour COMMERCE GROLEE CARNOT,
- 20 549 K€ pour HAUSSMANN,
- 7 178 K€ pour CAP EST

Au 31 décembre 2009 le taux d'occupation des surfaces disponibles à la location est de 94 %.

Le compte de résultat intègre une charge nette résultant de la variation de la juste valeur des immeubles de placement pour un montant de 86 153 K€ contre 105 608 K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat comprend également un produit de 128 997 K€ réalisé à l'occasion de la restructuration du capital de la SCI TOUR MOZART, il comprenait en 2008 un produit de 52 573 K€ 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.

Le coût de l'endettement financier net diminue fortement à 58 755 K€ contre 70 716 K€ en 2008, cette baisse reflétant principalement la baisse des taux d'intérêts sur l'exercice.

Le résultat courant avant impôt est un bénéfice de 52 759 K€ contre une perte de 143 607 K€ pour l'exercice précédent et le résultat net consolidé un bénéfice de 51 747 K€ contre une perte de 144 191 K€ en 2008, égal au résultat consolidé quote-part du Groupe en absence d'intérêts minoritaires, soit un résultat par action positif de 12,98 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 875 720 K€ et les dettes aux Entreprises liées à 403 220 K€, soit un total de 1 278 940 K€.

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 de l'article 39-1-3° du CGI pour 255 747 K€ à échéance du 30/12/2012 et au taux fixe de 8% pour 147 473 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 :

<i>Consolidé (en milliers d'Euros)- normes IFRS</i>	31 décembre	31 décembre
	2009	2008
ANR (Fonds propres)	224 713	178 453
Nombre d'actions	3 986 414	3 986 414
ANR par action	56,37 €	44,77 €
Dettes Financières ⁽¹⁾	1 278 940	1 187 285
Actifs Immobiliers	1 427 804	1 415 888
Ratio LTV ⁽²⁾ en %	89,58	83,86
Ratio Dettes financières / Fonds Propres	5,70	6,66
Trésorerie, équivalent de trésorerie et créances court terme	77 807	59 622
Endettement financier net	1 201 133	1 127 663
<i>Gearing</i> ⁽³⁾	5,35	6,32

(1) Les dettes financières comprennent les dettes bancaires pour 875.720 K€ et les avances associées pour 403.220 K€.

(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 2,05 %.

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 %. Ce contrat ne joue plus depuis fin 2008 et la juste valeur du contrat a été considérée comme nulle, pour tenir compte de la défaillance de l'émetteur Lehman Brothers. La société n'a pas souscrit de nouveau contrat de couverture de taux ;
- 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 % ;
- Pour le prêt CAP 9 d'un nominal de 3 200 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 4,00 %.
- Pour le prêt CAP 9 d'un nominal de 3 200 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 5,50 %.
- Pour le prêt CAP 9 d'un nominal de 6 200 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 5,50 %.
- Pour le prêt TOUR MOZART d'un nominal de 114 608 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 2,75 %.

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, augmentés des sommes disponibles sur les comptes de réserve, suivant les contrats, 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, augmentés des sommes disponibles sur les comptes de réserve, suivant les contrats, 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, augmenté des sommes gagées, suivant les contrats, et la valeur de marché de l'immeuble. Il doit être compris dans une fourchette comprise entre 60% 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 millions d'Euros et quant au pourcentage de détention de son actionnariat qui ne doit pas être détenu à plus de 60% par une ou plusieurs personnes agissant de concert à la date du 1er janvier 2010.

A la date d'arrêté des comptes 2009, ce dernier critère n'est pas rempli et pour 2010 la société se trouve en suspension du statut SIIC, pour autant que la situation soit régularisée avant la date de clôture.

Le Conseil d'Administration a engagé des pourparlers avec l'Actionnaire majoritaire pour examiner les conditions permettant de pérenniser le statut SIIC des DOCKS LYONNAIS.

Le Groupe DOCKS LYONNAIS et SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) ont conclu un contrat de gestion patrimoniale. Au titre de ce contrat, Shaftesbury Asset Management (France) SA s'est engagé à fournir 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.

Chacune des parties peut, 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 2009 à 224 713 K€ avant distribution, soit 56,37 Euros par action.

L'état de la situation financière, l'état du résultat global, 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 un bénéfice de 51 747 K€.

Il vous est demandé d'approuver ces comptes.

> RACHAT D' ACTIONS

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

Il vous demande de bien vouloir l'autoriser à nouveau à opérer sur les actions de votre Société, dans les conditions de durée de 18 mois prévues par la Loi, cette autorisation mettant fin à la précédente, objet de la sixième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2009.

> RÉSOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Autorisations financières au Conseil d'Administration

Eu égard à la proposition de renouveler l'autorisation d'opérer sur les actions de la Société pour 18 mois qui arrive à échéance le 11 décembre 2010, il vous est demandé de renouveler la délégation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de décider la réduction du capital social par annulation des actions rachetées, et ce pour la même durée de 18 mois.

Les autres délégations conférées par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 juin 2009 n'ont pas été utilisées. Elles sont toujours en vigueur, ayant une durée de 26 mois expirant le 11 août 2011. Il n'est donc pas demandé leur renouvellement.

> EVENEMENTS POSTERIEURS

La Société DOCKS LYONNAIS SA a opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« régime SIIC ») et est exonérée d'impôt sur les sociétés au titre de la majeure partie de ses revenus et plus-values. Le bénéfice de ce régime fiscal est toutefois subordonné au respect d'un certain nombre de conditions et obligations.

A compter du 1er janvier 2010, le capital, ou les droits de vote, de la Société ne doit pas être détenu, directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce.

A ce jour, BOCA Sàrl détient plus de 60 % du capital et des droits de vote de la Société.

Le non-respect de ce plafond de détention de 60% entraîne la suspension du régime SIIC dont bénéficie la Société pour toute la durée de l'exercice 2010, mais uniquement pour autant que la situation soit régularisée avant sa date de clôture.

Si le plafond de détention de 60% n'était pas respecté à l'expiration de l'exercice de suspension, le régime SIIC dont bénéficie la Société cesserait définitivement avec effet au premier jour de l'exercice, ce qui serait susceptible d'affecter les résultats, la situation financière et le cours de bourse de la Société.

Un impôt égal à 21,3 M€ serait exigible en avril 2011 si les évaluations des actifs immobilisés à fin 2010 se situent au même niveau qu'à fin 2009.

Le Conseil d'Administration met en œuvre avec l'Actionnaire majoritaire des conditions permettant de pérenniser le statut SIIC des DOCKS LYONNAIS.

> **PERSPECTIVES D'AVENIR 2010 – 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 les exercices futurs.

La Société ne présente pas de besoins de financements à court terme sur les immeubles précédemment acquis et bénéficie d'une trésorerie positive, ses flux financiers s'amélioreront encore au cours de l'année 2010, 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 PRESIDENT

ARTICLE L 225-37 du Code de Commerce

Comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2009

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 2009.

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, le présent rapport a été soumis à l'approbation du Conseil d'Administration en date du 8 mars 2010.

Il tient compte des 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 est de 7 Membres, dont 4 Administrateurs indépendants, inchangé depuis lors.

Il s'agit de :

	Mandat expirant en
Madame Laurel POLLEYS	2012
Monsieur Arnaud de MENIBUS	2011
Monsieur Philippe CAMUS	2015
Monsieur Alain JULIARD	2013
Monsieur Jacques GONTARD (Président d'Honneur)	2013
Monsieur Elie KANTCHELOFF	2013
Et Monsieur Miles d'ARCY-IRVINE, Président et Directeur Général	2010

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

Un Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, adopté initialement le 26 septembre 2006, 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 la consultation de ses Membres plus aisée et plus rapide, et adopter des dispositions cohérentes avec le changement de Président du Conseil d'Administration intervenu le 28 mai 2008.

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 du Code de Gouvernement d'Entreprise.

Dans sa délibération du 31 août 2009, le Conseil d'Administration a mis à jour le Règlement Intérieur par suite la désignation d'un nouveau Représentant au Comité d'Investissement.

Un exemplaire du Règlement Intérieur mis à jour a été signé à cette date par les Membres du Conseil d'Administration présents au Conseil.

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 2009.

Présidence des séances du Conseil

Toutes les séances du Conseil tenues au cours de l'exercice 2009 ont été présidées par Monsieur Miles d'ARCY IRVINE, Président du Conseil d'Administration, désigné à de telles fonctions par délibération du Conseil d'Administration du 29 mai 2008.

Visioconférence et Téléconférence

Au cours de l'exercice 2009 il n'a pas été recouru au procédé de visioconférence. Il a été par contre recouru à celui de téléconférence, dans le respect des dispositions statutaires et de celles du Règlement Intérieur pour trois délibérations.

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

Lors des délibérations concernées, qui sont celles des 2 mars et 1^{er} avril 2009 et celle du 31 août 2009, 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.

Il a été procédé à une consultation écrite des Membres du Conseil d'Administration le 28 octobre 2009, et cette consultation a fait l'objet d'un procès-verbal signé le 9 novembre 2009.

Évaluation du fonctionnement du Conseil

La composition du Conseil, dont l'effectif est demeuré identique en 2009, 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 l'ordre du jour et 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 2009 au titre des jetons de présence une somme de 120 000 Euros, identique à l'allocation globale votée pour l'exercice 2008.

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

Autres personnes participant aux séances du Conseil d'Administration

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

Par l'effet des dispositions de l'Ordonnance du 22 janvier 2009 qui prévoient qu'il est interdit à un Membre signataire d'une Société de Commissaires aux Comptes de certifier pendant plus de six exercices consécutifs les comptes de la Société dont les titres sont soumis aux négociations sur le marché réglementé, Madame Danielle PISSARD a été, à compter du 11 juin 2009, substituée à Monsieur Bernard CHABANEL en qualité d'Associée Signataire représentant COMMISSARIAT CONTRÔLE AUDIT, l'un des Commissaires aux Comptes.

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 2009, 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 émet 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, en fonction depuis l'origine de sa création, sont Monsieur Philippe CAMUS et UBS Wealth Management Continental European Property Fund dont le Représentant, Monsieur Thomas QUINN, a été remplacé par Monsieur Benjamin NEWMAN.

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 était composé de :

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

L'Ordonnance du 8 décembre 2008 prévoyant que le Comité d'Audit ne peut comprendre des Membres du Conseil d'Administration exerçant les fonctions de Direction, j'en ai démissionné, et depuis le 1^{er} août 2009 le Comité d'Audit est composé de :

- Monsieur Elie KANTCHELOFF, Membre Indépendant du Conseil d'Administration en qualité de Président ;
- Monsieur Alain JULIARD, Membre Indépendant du Conseil d'Administration ;
- et Monsieur Philippe CAMUS, Membre du Conseil d'Administration.

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

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

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

Au cours de l'exercice 2009, le Comité d'Audit s'est réuni le 23 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 1^{er} avril 2009.

Le Comité d'Audit s'est réuni également le 31 août 2009 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 soumis le projet de procès-verbal de la séance précédente. Lorsque la rédaction de ce procès-verbal est mise au point et adoptée, il est procédé à sa signature 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 consultations préalables entre le Président et les Conseils de la Société pour préparer l'ordre du jour des Conseils d'Administration et définir les priorités, et selon les nécessités, à une concertation avec le Gestionnaire d'Actifs, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, les Financiers et les Membres des Comités.

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

En 2009, le Conseil d'Administration s'est réuni à sept reprises, les :

- 2 mars 2009 ;
- 1^{er} avril 2009 ;
- 11 juin 2009 (2 fois) ;
- 31 août 2009 ;
- 12 octobre 2009 ;
- et 8 décembre 2009.

1.5. Consultations écrites

Il est intervenu une consultation écrite le 28 octobre 2009. Elle a fait l'objet d'un procès-verbal du 9 novembre 2009.

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 2009, le Conseil a notamment :

- examiné les comptes annuels de la Société et les comptes consolidés de l'exercice 2008 ;
- autorisé les conventions réglementées ;
- examiné et arrêté les comptes semestriels de l'exercice 2009 ;
- approuvé les opérations stratégiques et notamment de réorganisation de la structure ;
- modifié les dispositions du Règlement Intérieur ;
- décidé des conditions de restructuration de la dette financière de la SCI TOUR MOZART.

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 2009, 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) complétée par la recommandation du 8 février 2010 relative à la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées.

A. 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.

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

- Réunions périodiques ;
- Contrôle et suivi des investissements et co-investissements ;
- Contrôle du risque financier ;
- Etat de trésorerie ;
- Contrôle des comptes de tiers ;
- Contrôle des dérogations ;
- Suivi des participations et de leur évaluation ;
- 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 SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, avec sensibilisation sur les risques éventuels liés à l'activité de la Société.

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

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

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Miles d'ARCY IRVINE
Le 8 mars 2010



EXERCICE 2009

COMPTES SOCIAUX



> BILAN AU 31 DECEMBRE 2009 *(en milliers d'euros)*

ACTIF		31.12.2009			31.12.2008
		Brut	Amortiss. ou dépréciation	Net	Net
Immobilisations Incorporelles	§ 3.1	14 387	7	14 380	8 744
Terrains		52 040	151	51 889	50 253
Constructions		75 265	9 913	65 352	61 867
Autres immobilisations corporelles		35	35	0	0
Immobilisations en cours		3 315	0	3 315	5 781
Immobilisations corporelles	§ 3.2	130 655	10 099	120 556	117 901
Autres participations		233 303	46 023	187 280	211 023
Créances rattachées à des participations		134 523	0	134 523	120 533
Autres titres immobilisés		2	0	2	2
Prêts		203	0	203	212
Autres immobilisations financières		2 403	123	2 280	4 833
Immobilisations financières ⁽¹⁾	§ 3.3	370 434	46 146	324 288	336 603
ACTIF IMMOBILISE		515 476	56 252	459 224	463 248
Créances					
Clients et comptes rattachés	§ 3.4	1 489	223	1 266	448
Autres créances	§ 3.4	699	0	699	586
Divers					
Valeurs mobilières de placement	§ 3.5	6 820	103	6 717	7 074
Disponibilités		369	0	369	572
ACTIF CIRCULANT		9 377	326	9 051	8 680
Charges constatées d'avance	§ 3.6.1	987	0	987	1 415
Charges à répartir	§ 3.6.2	450	0	450	557
COMPTES DE REGULARISATION		1 437	0	1 437	1 972
TOTAL GENERAL		526 290	56 578	469 712	473 900

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

134 532

120 541

> > BILAN AU 31 DECEMBRE 2009 *(en milliers d'euros)*

PASSIF (avant répartition)		31.12.2009	31.12.2008
Capital social		55 810	55 810
Primes d'émission, de fusion, d'apport		183 699	183 699
Réserves de réévaluation		31 380	32 325
Réserve légale		639	639
Autres réserves		5 810	6 061
Report à nouveau		(112 094)	1 504
Résultat de l'exercice		52 587	(113 600)
Subventions d'investissement		0	0
Provisions réglementées		1 170	609
CAPITAUX PROPRES	§ 3.7	219 001	167 047
Provisions pour risques		0	67 517
Provisions pour charges		0	220
PROVISIONS	§ 3.8	0	67 737
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	§ 3.10.1	66 773	64 199
Emprunts et dettes financières diverses	§ 3.10.2	179 010	166 881
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	§ 3.11	1 776	1 842
Dettes fiscales et sociales	§ 3.12	295	3 547
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	§ 3.13	946	492
Autres dettes	§ 3.14	1 311	1 068
DETTES⁽²⁾		250 111	238 029
Produits constatés d'avance	§ 3.15	600	1 087
COMPTES DE REGULARISATION		600	1 087
TOTAL GENERAL		469 712	473 900

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

0 75

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

7 222 10 849

> COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2009

(en milliers d'euros)

		2009	2008
Chiffre d'affaires hors taxes	§ 4.1	6 481	8 136
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	§ 4.2	2 263	1
Autres produits	§ 4.3	6 537	5 860
Produits d'exploitation		15 281	13 997
Autres achats et charges externes	§ 4.4	8 745	7 582
Impôts et taxes	§ 4.5	882	890
Dotations aux amortissements	§ 4.6	3 059	2 830
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	§ 4.6	215	2 200
Autres charges		131	120
Charges d'exploitation		13 032	13 622
Résultat d'exploitation		2 249	375
Produits financiers de participations		1 220	5 212
Produits des autres valeurs mobilières		115	209
Reprises sur dépréciations		88 776	1 618
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		389	695
Produits financiers	§ 4.7	90 500	7 734
Dotations financières aux dépréciations		24 772	107 330
Intérêts et charges assimilées		13 970	6 287
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement		0	270
Charges financières	§ 4.8	38 742	113 887
Résultat financier		51 758	(106 153)
RESULTAT COURANT AVANT I.S.		54 007	(105 778)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital		572	137 155
Reprises sur provisions et dépréciations		0	0
Produits exceptionnels		572	137 155
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		0	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		918	144 359
Dotations exceptionnelles dépréciations et provisions		562	461
Charges exceptionnelles		1 480	144 820
Résultat exceptionnel	§ 4.9	(908)	(7 665)
Impôt sur les bénéfices	§ 4.10	512	157
BENEFICE NET		52 587	(113 600)

> ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX 2009

Annexe au bilan avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2009, dont le total est de 469 711 890 euros, et au compte de résultat de l'exercice, dont le total des produits est de 106 352 259 euros, et dégagant un bénéfice de 52 586 983 euros.

L'exercice a une durée de douze mois, identique à celle de l'exercice précédent, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2009.

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

1- EVENEMENTS DE L'EXERCICE

1.1 Investissements de l'exercice

- La première tranche de 4 000 m² shon de l'ensemble immobilier CAP 9, immeuble d'activité et de bureaux situé à Lyon 9^{ème}, a été livrée en février 2009. Cette première tranche est entièrement louée. Les travaux de la seconde tranche ont débutés à la même date. Cette seconde tranche, d'une surface shon de 3 700 m², livrable au premier semestre 2010, est louée à plus de 70%. Le montant utilisé au 31 décembre 2009 de l'emprunt mis en place avec le groupe CIC-Lyonnaise de Banque est de 8,78 M€. Les frais relatifs au financement de la construction de cet ensemble immobilier sont incorporés au coût de construction pour 48 K€.

1.2 Organisation financière

- La participation au capital de la SCI TOUR MOZART est passée de 99,90% à 0,01% en date du 17 décembre 2009. La SCI TOUR MOZART a procédé à la restructuration de son capital par une augmentation de capital de 129 millions d'euros souscrite en totalité par SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, société mère de l'actionnaire majoritaire de la SA DOCKS LYONNAIS, et libérée par compensation avec la créance détenue sur la société. Consécutivement, la participation au capital de la SA DOCKS LYONNAIS étant inférieure au seuil réglementaire de 95%, cette opération a fait sortir, avec effet rétroactif au 1er janvier 2009, la SCI Tour Mozart du régime fiscal SIIC pour lequel elle avait opté au 1er janvier 2007. La reprise du régime normal de l'impôt société est sans incidence sur l'exercice pour cette filiale.

En date du 22 décembre 2009, la Sarl ALTISUD, filiale à 100% de la SA DOCKS LYONNAIS, a acquis auprès de SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl les 129 000 000 de parts nouvellement créées lors de l'augmentation de capital de la Sci TOUR MOZART. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts cédées au jour de la cession déterminée sur la base de la valeur réelle de l'actif détenu par la Sci TOUR MOZART.

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

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

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

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

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

1.3 Activité

L'exercice 2009 s'inscrit dans un contexte de poursuite de la crise économique et financière. La principale conséquence de cette crise se traduit par la perte de valeur de marché de certains actifs immobiliers détenus par l'intermédiaire de Sociétés Filiales dédiées.

Ainsi, la Valeur Liquidative au 31 décembre 2009 des parts constituant la SPPICAV CORE INVEST 2008 est en baisse à 82,38 Euros contre 100,10 Euros au 31 décembre 2008, cette baisse résultant d'une dépréciation de la valeur de marché de l'immeuble 6/8 BD HAUSSMANN. L'impact négatif dans les comptes de la Société est une provision pour dépréciation de titres de participation de 24 742 K€.

L'opération de restructuration du capital de la SCI TOUR MOZART (cf § 1.2) a permis, par la dilution de notre participation, la reprise des provisions constituées en 2008. L'impact positif total de ces reprises est de 82 065 K€. (cf § 3.3 et 3.8)

Après négociation avec le gestionnaire et avis positif du Comité d'Investissement, le Conseil a validé de nouvelles modalités d'application du contrat avec son gestionnaire d'actifs, la société Shaftesbury Asset Management (France) SA, et notamment précisé sa rémunération liée à la gestion des actifs. Le conseil a souhaité maintenir le

niveau de qualité de gestion actuel qui pouvait être remis en cause par la diminution de la rémunération du gestionnaire. Depuis le 1er juillet 2009, cette rémunération, constituée, d'une part, d'une somme dont le montant annuel correspond à 2% du revenu net d'exploitation de chaque actif sous gestion et, d'autre part, de 0,5% de la valeur d'actif net de la Société, ne peut être inférieure à 1,0% ni être supérieure à 1,3% de la valeur moyenne d'actif net de la Société. En contrepartie, le gestionnaire a accepté de revoir la clause d'exclusivité qui était suspendue, en l'absence d'investissements depuis plus d'un an, et de l'amender par une clause de nature à prévenir et régler d'éventuels conflits d'intérêts.

2- REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

3-NOTES SUR LE BILAN

3.1 - Immobilisations incorporelles

Ce poste enregistre :

- 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 nette 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 2009. Aucune perte de valeur n'étant constatée, une reprise de provision pour dépréciation 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	0	14 380
TOTAL	56 720	71 100	14 380	0	14 380

- des logiciels informatiques pour 8 K€.

3.2- Immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est constitué d'immeubles de placement.

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

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

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

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

- 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)

EVOLUTION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUTES

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2008	Accrois .	Dimin.	31.12.2009
Terrains	52 438	0	399	52 039
Constructions	68 925	⁽¹⁾ 6 934	594	75 265
Autres immo.	35	0	0	35
Immo en cours	5 781	4 104	⁽¹⁾ 6 570	3 315
TOTAL	127 179	11 038	7 563	130 654

(1) : dont mise en service première tranche de l'immeuble 31 rue Gorge de Loup pour 6 570 K€.

EVOLUTION DES AMORTISSEMENTS IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2008	Accrois.	Dimin.	31.12.2009
Constructions	7 057	2 945	89	9 913
Autres immo.	35	0	0	35
TOTAL	7 092	2 945	89	9 948

EVOLUTION DES PROVISIONS DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2008	Accrois.	Dimin.	31.12.2009
Constructions	2 185	0	2 034	151
TOTAL	2 185	0	2 034	151

EVOLUTION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2008	Transfert.	Accrois.	Dimin.	31.12.2009
Terrains	50 253		⁽¹⁾ 2 034	399	51 888
Constructions	61 867	⁽³⁾ 6 570	364	3 449	65 352
Autres immo.	0	0	0	0	0
Immo en cours	5 781	⁽³⁾ 6 570	⁽²⁾ 4 104		3 315
TOTAL	117 901	0	6 502	3 848	120 555

⁽¹⁾ : dont reprise de provisions pour dépréciation des immeubles 2 034 K€.

⁽²⁾ : dont construction immeuble 31 rue Gorge de Loup 4 078 K€.

⁽³⁾ : immobilisation 1ère Tranche immeuble 31 rue Gorge de Loup.

La société a procédé aux tests d'évaluation de son patrimoine immobilier déterminés à partir d'expertises immobilières réalisées par des experts indépendants, les Cabinets BNP PARIBAS REAL ESTATE, 32 rue Jacques Ibert 92309 LEVALLOIS et FCC EXPERTS, 20 Avenue de Wagram 75008 PARIS, effectuées au cours du 4^o trimestre 2009.

La valeur hors droits des immeubles selon ces expertises s'élève à 131 030 K€.

3.3 - Immobilisations financières

(Valeur brute en milliers d'euros)

Type	31.12.2008	Accrois.	Dimin.	31.12.2009
Titres de part.	233 303			233 303
C/C Ent. Liées	135 080	20 708	21 265	134 523
Autres titres immo.	2			2
Prêts	212		9	203
Autres immo.	4 617	37	2 630	2 024
Actions propres	317	95	33	379
TOTAL	373 531	20 840	23 937	370 434

EVOLUTION DES PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS FINANCIERES

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2008	Accrois.	Dimin.	31.12.2009
Titres de participations	22 280	⁽¹⁾ 24 742	999	46 023
C/c entreprises liées	14 548		⁽²⁾ 14 548	0
Titres actions propres	101	22	0	123
TOTAL	36 929	24 764	15 547	46 146

⁽¹⁾ : provision sur titres SPPICAV CORE INVEST 2008

⁽²⁾ : reprise provision compte courant Sci TOUR MOZART (cf § 1.2)

Dépréciation

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

La valeur d'utilité est déterminée en tenant compte de la quote-part de la situation nette retraitée des plus ou moins values latentes sur les immeubles, ou immeubles en VEFA, (évaluation des immeubles au 31 décembre 2009 découlant des expertises immobilières indépendantes) et des perspectives d'avenir.

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

3.4 - Créances

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

(Valeur brute en milliers d'euros)

Type	31.12.2009	31.12.2008
Clients .	⁽¹⁾ 1 490	465
Impôt société	49	0
Etat T.V.A.	603	367
I.S. amort composants	0	175
Autres Créances..	47	44
TOTAL	2 189	1 051

⁽¹⁾ dont factures à émettre 455 K€ concernant les entreprises liées.

Les dépréciations s'analysent comme suit

(en milliers d'euros)

Dépréciations	31.12.2008	Dotations	Reprises	31.12.2009
Clients	17	215	9	223
TOTAL	17	215	9	223

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

3.5 - Valeurs mobilières de placement

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

(Valeur brute en milliers d'euros)

Type	31.12.2008	Accrois.	Dimin.	31.12.2009
Titres plac cotés.	269			269
Titres plac non cotés	148	5		153
Sicav et FCP.	6 778	58 031	58 411	6 398
TOTAL	7 195	58 036	58 411	6 820

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 2009. Les moins-values latentes sont constatées sous forme de provision. Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées.

La valeur boursière au 31 décembre 2009 des titres cotés ou assimilés, s'élève à 6 567 K€ pour une valeur nette comptable de 6 667 K€.

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

Les dépréciations s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)

Dépréciations	31.12.2008	Dotations	Reprises	31.12.2009
Titres de Plact	121	8	26	103
TOTAL	121	8	26	103

3.6 - Comptes de régularisation actif

Capitaux Propres	Nombre d'actions	Capital	Réserves Et subventions	Résultat Et report A nouveau	Total
Au 31.12.2008	3 986 414	55 809 796	223 872 533	-112 635 240	167 047 089
Dividendes distribués				-1 194 271	-1 194 271
Affectation du résultat					
Augmentation Capital					
Amortissement dérogatoire			561 697		561 697
Mouvements exercice					
Résultat exercice 2009				52 586 983	52 586 983
Au 31.12.2009	3 986 414	55 809 796	⁽¹⁾ 224 434 230	-61 242 528	219 001 498

(1) La réserve distribuable liée au régime SIIC est de 5 567 719 € au 31.12.2009.

3.6.1 : Charges constatées d'avance

Elles comprennent principalement pour 811 K€ de solde des primes versées, d'un montant initial de 1 436 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 et de 2 « cap » à 5,50% d'une durée de 6 ans (cf § 3.10).

3.6.2 : Charges à répartir

450 K€ correspondant au frais d'émission, 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 § 3.10).

3.7 – Capitaux propres

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

L'actionnaire majoritaire Boca Sàrl détient 92,78 % du capital et 92,76 % des droits de vote.

Au 31 décembre 2009, 7 435 actions ont un droit de vote double.

La Société détient 6 379 de ses propres actions pour un montant de 378 480 euros dans le cadre du contrat de liquidité signé avec NATIXIS au cours du second semestre 2007. La valeur boursière des actions propres au 31 décembre 2009 est de 255 K€, la moins value latente a fait l'objet d'une provision de 123 K€. (cf § 3.3)

L'assemblée du 30 juin 2010 proposera de distribuer un dividende de 0,33 euro par action, soit un montant de 1 315 516,62 euros.

3.8 - Provisions

Ces provisions s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)

Provisions	31.12.2008	Dotations	Reprises	31.12.2009
Pour Risques	67 517	0	67 517	0
Pour Charges	220	0	220	0
Total	67 737	0	67 737	0

La provision pour risques constituée à la suite de la perte de valeur de l'actif immobilier détenu par la Sci TOUR MOZART a été reprise pour tenir compte de la restructuration de son capital. (cf § 1.2)

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

3.9 – Passifs éventuels

3.9.1 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 ne doit pas être détenu à plus de 60% par une ou plusieurs personnes agissant de concert à la date du 1er 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 a précisé 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 1er janvier 2007 devaient au plus tard le 1er 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 1er 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.

Au 1^{er} janvier 2010, la société ne satisfait pas aux obligations de détention et se trouve de ce fait en suspension du statut SIIC pour l'exercice 2010. En 2010, les résultats seront donc taxés au taux de droit commun et les éventuelles plus values réalisées sur les immeubles seront taxées à 19%.

La perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt en découlant sont de nature à affecter le rendement, l'activité, les résultats et la situation financière du Groupe. La société met donc en œuvre tous les moyens pour respecter les conditions tenant à la détention de son capital et réintégrer ainsi le régime d'exonération au 31 décembre 2010. Si cette condition venait cependant à ne pas être remplie, la

société sortirait alors définitivement du régime avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010.

Le coût fiscal de la sortie du régime a fait l'objet d'une estimation sur la base des hypothèses suivantes :

- valeur des immeubles au 31/12/2009, pour les immeubles détenus en direct
- valeur des titres des filiales au 31/12/2009 avec prise en compte des valeurs de leurs immeubles à cette même date.

Le coût fiscal exigible en Avril 2011 a été estimé à 21,3 millions d'euros, se décomposant ainsi :

- complément d'imposition des plus values taxées lors de l'option initiale au taux de droit commun, après déduction de l'exit tax déjà acquittée : 14 millions d'euros.
- taxe de 25% sur les plus values latentes sur actifs exonérés acquises pendant le régime : 7,3 millions d'euros.

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

La cession de créance, en date du 26 novembre 2008, par l'actionnaire majoritaire à la SA DOCKS LYONNAIS, prévoit un éventuel complément de prix, égal au produit perçu par la SA DOCKS LYONNAIS au titre de la valorisation de l'actif concerné, et qui ne pourra en aucun cas excéder un montant de 52 481 K€ Ce passif a fait l'objet d'une estimation au 31 décembre 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 et aucun produit n'ayant été perçu en 2009, aucun passif susceptible de générer une sortie de trésorerie au titre du complément de prix n'a été relevé à cette date.

3.10 – Dettes

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

(en milliers d'euros)

	Total	Moins d'un an	1 à 5ans	Plus de 5 ans
Emprunts Ets Crédit	66 773	897	57 104	8 772
Dettes financières diverses	179 010	2 497	29 040	⁽¹⁾ 147 473
TOTAL	245 783	3 394	86 144	156 245

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

3.10.1 : Emprunts

Emprunts souscrits en cours d'exercice..... 3 750 K€
Emprunts remboursés en cours d'exercice..... 794 K€

Au 31 décembre 2009, la totalité de la dette financière nette est à taux variable.

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

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

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 2009, 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€ (duréet

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 652 K€ (Cf § 3.6.1). La valeur au 31 décembre 2009 de cet instrument est de 276 K€.

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

(en milliers d'euros)

Emprunt CIC SLB	Tranche 1	Tranche 2
Montant maximum	6 400	6 200
Montant utilisé	6 083	2 689
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 %.

Au 31 décembre 2009, ce critère est respecté.

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

Ce ratio sera applicable à compter de l'achèvement des travaux.

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

« cap » à 4,00 % de nominal de 3 200 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 45 K€. Cette prime est étalée sur la durée de l'emprunt et figure en charges constatées d'avance pour 38 K€ (Cf § 3.6.1). La valeur au 31 décembre 2009 de cet instrument est de 22 K€.

« cap » à 5,50 % de nominal de 3 200 K€ (date de commencement 04/01/2010, échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 40 K€ figurant en charges constatées d'avance (Cf § 3.6.1). Cette prime sera étalée sur la durée de l'emprunt. La valeur au 31 décembre 2009 de cet instrument est de 23 K€.

« cap » à 5,50 % de nominal de 6 200 K€ (date de commencement 04/01/2010, échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 81 K€ figurant en

charges constatées d'avance (Cf § 3.6.1). Cette prime sera étalée sur la durée de l'emprunt. La valeur au 31 décembre 2009 de cet instrument est de 48 K€.

3.10.2 : Dettes financières diverses

Elles comprennent des comptes courants d'entreprises liées pour un montant de 179 010 K€, dont 29 040 K€ avec la société de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de la société et 147 473 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 pour le rachat de créance sur SI PRIVAT pour 135 500 K€ auxquels s'ajoutent les intérêts capitalisés pour 11 973 K€. Cette cession de créance est assortie d'un éventuel complément de prix qui a fait l'objet d'une analyse au 31 décembre 2009, aucun passif susceptible de générer une sortie de trésorerie au titre du complément de prix n'a été relevé à cette date. (Cf § 3.9.2).

3.11 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Les dettes fournisseurs s'élèvent à 861 K€ dont 600 K€ envers la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT France, société gérant les actifs des DOCKS LYONNAIS.

Elles comprennent des factures à recevoir pour 915 K€ dont 624 K€ pour SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT France.

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

(en milliers d'euros)

	2009	2008
Moins de 30 jours	861	597
De 30 à 60 jours	0	0
Plus de 60 jours	0	6
Total	861	603

3.12 – Dettes fiscales et sociales

Elles comprennent essentiellement de la tva pour 244 K€

3.13 – Dettes fournisseurs d'immobilisations

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

(en milliers d'euros)

	2009	2008
Moins de 30 jours	886	475
De 30 à 60 jours	0	0
Plus de 60 jours	60	16
Total	946	491

3.14 – Autres dettes

Elles comprennent principalement les dépôts de garantie versés par les locataires pour un montant de 1.191 K€.

3.15 – Produits constatés d'avance

Ils correspondent aux loyers du 1^{er} trimestre 2010 payés par les locataires en 2009 pour un montant de 600 K€.

4 – NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 - Chiffre d'affaires

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

(en milliers d'euros)

	2009	2008
Ile de France	3 285	5 016
Région Lyonnaise	3 196	3 120
Total	6 481	5 016

4.2 – Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges

Il s'agit essentiellement de reprises de provisions pour dépréciation des immeubles pour 2 034 K€ et de reprise de provision pour charge devenue sans objet pour 220 K€.

4.3 – Autres produits

Ils comprennent pour 4 338 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 1 976 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 5 290 K€ et par les autres entreprises liées pour 247 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 logiciels est de 6 K€, la dotation aux amortissements des constructions est de 2 945 K€. Les charges à répartir correspondant aux frais d'émissions d'emprunts ont généré une charge de 107 K€. Les provisions pour dépréciation d'un montant de 215 K€ correspondent à des provisions pour clients douteux.

4.7- Produits financiers

Les produits financiers relatifs aux entreprises liées sont des intérêts de comptes courants pour 1 220 K€ Ils comprennent des reprises de provision pour 88 728 K€ dont :

- 67 517 K€ pour risque TOUR MOZART(cf § 1.2),
- 14 548 K€ pour C/C TOUR MOZART (cf § 3.3),
- 5 638 K€ pour le mali technique (cf § 3.1),
- 999 K€ afférentes aux titres de participations (cf § 3.3),
- 26 K€ pour les valeurs mobilières de placement.

4.8 - Charges financières

Elles comprennent :

des dépréciations pour 24 772 K€ dont :

- 24 742 K€ afférentes aux titres de participations (cf § 3.3),
 - 23 K€ sur les actions propres détenues,
 - 7 K€ pour les valeurs mobilières de placement.
- des intérêts d'emprunts pour 1 496 K€, des intérêts de comptes courants des entreprises liées pour 12 280 K€ dont 12 262 K€ avec notre actionnaire majoritaire.

4.9 - Résultat exceptionnel

Ce résultat négatif de 908 K€, comprend essentiellement :

- Perte sur cessions d'actif immobilier -255 K€
- Dotation amortissement dérogatoire -562 K€
- Mise au rebut d'agencements immobiliers -77 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.

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 175 K€ et la reprise des différences temporaires d'impôt a généré une charge d'impôt différé de 337 K€.

Le total des déficits restant à reporter au 31 décembre 2009 s'élève à 311 K€.

(en milliers d'euros)

Résultat	Avant Impôt	IS	Après Impôt
Exploitation	2 249	-175	2 074
Financier	51 758	-337	51 421
Courant	54 007	-512	53 495
Exceptionnel	-908		-908
Net	53 099	-512	52 587

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 GROLEE 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 57 499 K€

Sur Emprunt CIC :

Hypothèque conventionnelle : 13 230 K€

Convention Gage espèces 2 022 K€.

Engagements fiscaux :

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, la deuxième tranche d'un immeuble d'activité et de bureaux de 3 700 m² shon à Lyon 9ème pour un budget prévisionnel de 6 200 K€ hors taxes, dont 3 245 K€ figurent au bilan en immobilisations en cours.

Engagements reçus :

Loyers sous bail ferme

(en milliers d'euros)	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
loyers sous bail ferme	7 271	17 075	833

Cautions bancaires locataires : 964 K€.

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.

Un nouvel avenant a été signé prévoyant qu'à compter du 1er juillet 2009, cette rémunération ne peut être inférieure à 1,0% ni être supérieure à 1,3% de la valeur moyenne d'actif net de la Société. En contrepartie, le gestionnaire a accepté de revoir la clause d'exclusivité qui était suspendue, en l'absence d'investissements depuis plus d'un an, et de l'amender par une clause de nature à prévenir et régler d'éventuels conflits d'intérêts;

- des honoraires d'acquisitions correspondant à 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 1er 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%, il a été fixé depuis 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 Shaftesbury Asset Management (France) SA au titre de l'exercice 2009 en raison d'un « return on equity » cumulé depuis le 1er janvier 2006 inférieur au taux appliqué.

Pour 2009, Shaftesbury Asset Management (France) SA a facturé :

- rémunération de gestion 5 225 K€
- honoraires d'acquisition 0 K€
- rémunération complémentaire 0 K€ (payable sous forme d'actions pour 66%)

Corrélativement ces rémunérations ont été facturées par Docks Lyonnais à ses filiales, suivant des conventions signées avec elles, correspondant aux montants facturés par Shaftesbury Asset Management (France) SA pour leur quote part, sachant que les rémunérations négatives ne donnent pas lieu à refacturation.

- rémunération de gestion 4 338 K€
- rémunération complémentaire 0 K€

Ces rémunérations sont comptabilisées en autres produits.

En 2009, Docks Lyonnais a facturé à Shaftesbury Asset Management (France) SA 35 K€ contre 33 K€ en 2008 représentant les moyens mis à disposition de la société Shaftesbury Asset Management (France).

La SARL ALLTI a facturé au titre d'honoraires de gestion locative 239 K€, au titre d'honoraires de transaction locative 9 K€, et d'honoraires de vente 32 K€ (imputés sur prix de cessions).

5.4 – Avec l'Actionnaire majoritaire

Le montant des charges financières comptabilisé au cours de l'exercice est de 12 262 K€ contre 2 670 K€ en 2008, se répartissant comme suit :

- avec la société de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de la société pour 1 328 K€
- avec la société SU EUROPEAN PROPERTIES, actionnaire majoritaire de BOCA Sàrl pour 10 934 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	2009	2008
M. Jacques GONTARD	30 000 €	30 000 €
M. Elie KANTCHELOFF	30 000 €	30 000 €
M. Alain JULIARD	30 000 €	30 000 €
M. Arnaud de MENIBUS	30 000 €	30 000 €
TOTAL	120 000 €	120 000 €

5.6 – Honoraires des commissaires aux comptes

La charge relative aux honoraires de commissaires aux comptes est de 198 K€ pour l'année 2009, dont 182 K€ directement liés à l'examen et la certification des comptes individuels et consolidés 16 K€ pour les diligences directement liées à la mission.

5.7 – Evénements Post-clôture

La Société a opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« régime SIIC ») et est exonérée d'impôt sur les sociétés au titre de la majeure partie de ses revenus et plus-values. Le bénéfice de ce régime fiscal est toutefois subordonné au respect d'un certain nombre de conditions et obligations.

A compter du 1er janvier 2010, le capital, ou les droits de vote, de la Société ne doit pas être détenu, directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce.

A ce jour, Boca Sàrl détient plus de 60 % du capital et des droits de vote de la Société.

Le non-respect de ce plafond de détention de 60% entraîne la suspension du régime SIIC dont bénéficie la Société pour toute la durée de l'exercice 2010, mais uniquement pour autant que la situation soit régularisée

avant sa date de clôture.

Si le plafond de détention de 60% n'était pas respecté à l'expiration de l'exercice de suspension, le régime SIIC dont bénéficie la Société cesserait définitivement avec effet au premier jour de l'exercice, ce qui serait susceptible d'affecter les résultats, la situation financière et le cours de bourse de la Société.

Un impôt égal à 21 300 K€ serait exigible en avril 2011 si les évaluations des actifs immobilisés à fin 2010 se situent au même niveau qu'à fin 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	Chiffre d'affaires HT du Dernier Exercice Ecoulé	Bénéfice ou perte du dernier exercice clos	Dividende Comptabilisé par la Sté au cours de l'exercice	Observ.
				brute	nette						
<i>I – Renseignements détaillés</i>											
A – FILIALES											
S.C.I.F.E.C. 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	360	2	50,00	3 446	2 523			359	272		31.12.2009
M.S.CAPITOLE SCI 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	6 751	-46 701	99,99	^(a) 59 189	59 189	9 894		24 136	3 928		31.12.2009
S.C.I. COMMERCES GROLEE CARNOT 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-5 408	99,90	1	1	60 057		3 113	-2 541		31.12.2009
S.C.I.FONTENAY LES 2 GARES 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1 683	4 952	99,99	24 257	7 198	15 534		7 751	563		31.12.2009
S.C.I. CAP WEST 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-6 581	99,90	1	1	41 704		6 696	-2 618		31.12.2009
S.C.I. SUPPORT INVEST 3 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-8	99,90	1	1	271			-59		31.12.2009
S.C.I. SUPPORT INVEST 4 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-8	99,90	1	1	271			-59		31.12.2009
S.C.I. SUPPORT INVEST 5 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-5	99,90	1	1	269			-59		31.12.2009
S.C.I. SUPPORT INVEST 6 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-5	99,90	1	1	269			-59		31.12.2009
S.C.I. SUPPORT INVEST 7 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-5	99,90	1	1	269			-59		31.12.2009
CORE INVEST 2008 100 Esplanade du Général de Gaulle – 92400 Courbevois	137 182	14	98,92	136 517	111 775				-640		31.12.2009
Sarl A.L.L.T.I. 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	110	234	66,66	1 598	548			686	77		31.12.2009
Sarl ALTISUD 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	2 500	-690	100,00	2 500	2 103	3 123			-238		31.12.2009
IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS S.N.C. 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	15	951	99,00	5 147	3 495	1 057			-5		31.12.2009
B – PARTICIPATIONS											
S.C.I. IMMOSCIZE PREMIERE 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1 990	60	17,63	641	441			2	0		31.12.2009
<i>II – Renseignements globaux</i>											
Autres Filiales et participations											
				3	3	1 178					31.12.2009

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

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

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

Nature des indications	2005	2006	2007	2008	2009
SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	⁽¹⁾ 15 455 188	⁽³⁾ 15 606 388	⁽⁴⁾ 55 110 048	⁽⁵⁾ 55 809 796	55 809 796
b) Nombre d'actions émises	1 103 942	1 114 742	3 936 432	3 986 414	3 986 414
RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d'affaires H.T.	2 661 714	4 866 125	8 248 399	8 135 800	6 481 193
b) Résultat avant impôt, amortissements et provisions	2 939 088	5 481 183	8 430 230	(1 884 656)	(9 332 932)
c) Impôt sur les bénéfices	704 753	452 151	301 091	157 092	511 837
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	1 422 652	2 540 099	1 291 112	(113 599 857)	52 586 983
e) Montant des bénéfices distribués	⁽²⁾ 4 124 545	2 786 855	1 180 930	1 195 924	⁽⁶⁾ 1 315 517
RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Résultat après impôt, mais avant amortissements et provisions	2,02	4 ,51	2,07	(0,51)	(2,47)
b) Résultat après impôt, amortissements et provisions	1,29	2,28	0,33	(28,50)	13,19
c) Dividende versé par action	⁽²⁾ 3,70	2,50	0,30	0,30	⁽⁶⁾ 0,33
PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	4	3	0	0	0
b) Montant de la masse salariale	224 319	117 221	0	0	0
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	83 028	75 466	0	0	0

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

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

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

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

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

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



EXERCICE 2009

COMPTES CONSOLIDÉS



> ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIF (normes IFRS)		31.12.2009			31.12.2008
		Brut	Amort. ou Provisions	Net	Net
ACTIF NON COURANT					
Immobilisations incorporelles	§ 4.1	908	507	401	403
Actifs corporels	§ 4.2	56	56	0	277 944
Immeubles de placement	§ 4.3	1 427 804	0	1 427 804	1 137 944
Immobilisations financières	§ 4.4	120	0	120	124
Autres actifs non courants	§ 4.4	2 272	0	2 272	7 321
Autres actifs destinés à la vente	§ 4.4	0	0	0	3 335
Instruments de couverture	§ 4.4/15	5 098	0	5 098	957
TOTAL DE L'ACTIF NON COURANT		1 436 258	563	1 435 695	1 428 028
ACTIF COURANT					
Clients	§ 4.5/6	9 293	293	9 000	5 743
Autres créances	§ 4.5/6	31 559	75	31 484	38 105
Actifs d'impôt exigible	§ 4.5	180	0	180	0
Autres actifs destinés à la vente	§ 4.5	2 000	0	2 000	0
Actifs financiers à court terme	§ 4.7	435	0	435	353
Trésorerie et équivalent de Trésorerie	§ 4.8	77 372	0	77 372	59 269
TOTAL DE L'ACTIF COURANT		120 839	368	120 471	103 470
TOTAL ACTIF		1 557 097	931	1 556 166	1 531 498

> AU 31 DECEMBRE 2009 *(en milliers d'euros)*

PASSIF (norme IFRS)		31.12.2009	31.12.2008
Capital social	§ 4.9	55 810	55 810
Réserves consolidées		117 156	266 834
Résultat, part du Groupe		51 747	-144 191
TOTAL CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		224 713	178 453
Intérêts minoritaires		0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES		224 713	178 453
PASSIF NON COURANT			
Impôt à payer	§ 4.19	32	60
Impôt différé passif	§ 4.18	1 620	886
Avances Associés	§ 4.12.1	403 220	423 925
Dettes financières long terme	§ 4.12.2	870 561	753 778
Instruments de couverture	§ 4.15	22 107	14 262
Subventions publiques		104	107
TOTAL PASSIF NON COURANT		1 297 644	1 193 018
PASSIF COURANT			
Provisions courantes	§ 4.10	15	233
Dettes financières court terme	§ 4.12.2	5 159	9 581
Dettes d'exploitation	§ 4.16	12 896	⁽¹⁾ 16 831
Autres Dettes	§ 4.17	15 670	⁽¹⁾ 129 869
Impôt à payer	§ 4.19	69	3 513
TOTAL PASSIF COURANT		33 809	160 027
TOTAL PASSIF		1 556 166	1 531 498

⁽¹⁾ Reclassement des avoirs à émettre clients pour 490 K€ de Autres dettes à Dettes d'exploitation

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Compte de résultat consolidé 31.12.2009 aux normes IFRS

en milliers d'Euros		31.12.2009	31.12.2008
Revenus des immeubles	§ 5.1	62 774	61 620
Prestations de service		835	765
Chiffre d'affaires hors taxes		63 609	62 385
Achats consommés		0	0
Charges de personnel		-274	-287
Charges externes	§ 5.2	-9 943	-9 371
Impôts et taxes	§ 5.3	-398	-1 562
Dotations aux amortissements		-7	-8
Variation nette des provisions	§ 5.5	83	-82 187
Juste valeur immeubles de placement	§ 5.6	-86 153	-105 608
Autres produits et charges d'exploitation	§ 5.7	1 347	(1)370
Résultat opérationnel courant		- 31 736	-136 268
Autres produits et charges opérationnels	§ 5.8	128 997	(1)52 573
Résultat opérationnel		97 261	-83 695
Produits de trésorerie		970	2 682
Coût de l'endettement financier brut	§ 5.9	-59 725	(2)-73 398
Coût de l'endettement financier net		-58 755	-70 716
Autres produits et charges financiers	§ 5.10	14 253	(2)10 804
Résultat courant avant impôts		52 759	-143 607
Charge d'impôt	§ 5.14	-1 030	-250
Résultat sur actifs cédés		18	-334
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		0	0
RESULTAT NET CONSOLIDE		51 747	-144 191
Dont part du Groupe		51 747	-144 191
Résultat par action		12,98	-36,17
Résultat dilué par action		13,00	-36,21

(1) Produit sur cession de créance reclassé d'Autres produits d'exploitation à Autres produits opérationnels pour 52 573 K€.

(2) Reclassement des écarts de juste valeur et de l'amortissement des instruments de couverture de Autres produits et charges financiers à Coût de l'endettement financier brut pour 11 310 K€.

Etat du résultat global

	2009	2008
Résultat de la période	51 747	-144 191
Produits et charges reconnus directement en capitaux propres	-4 216	-14 681
<i>Juste valeur actif corporel</i>		
<i>Juste valeur sur les Instruments Financiers</i>	-4 216	-14 681
TOTAL	47 531	-158 872

Dont part du Groupe :

47 531 -158 872

Part des minoritaires :

0 0

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	-135	3 636	4724	275 342	338 677	0
Résultat exercice					(c)-144 191		
Paiement fondé sur des actions				*-4 724			
Ajustement juste valeur instruments financiers **			(c)-14 681				
Dividende versé – 0,30 € / action					-1 181		
Augmentation de capital	700				4 024		
Annulation Actions propres		-186					
Divers					15		
Au 31/12/2008	55 810	-321	-11 045	0	134 009	178 453	0
Résultat exercice					(c)51 747		
Ajustement juste valeur instruments financiers **			(c)-4 216				
Dividende versé – 0,30 € / action					-1 194		
Annulation Actions propres		-77					
Au 31/12/2009	55 810	(b)-398	(1)-15 261	0	(a)184 562	224 713	0

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

** 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 -10 902 K€ concernant les ajustements de juste valeur des instruments financiers enregistrés en résultat (dont -3 353 K€ en résultat 2009). Impact total de l'ajustement de juste valeur des instruments financiers en capitaux propres : -15 261⁽¹⁾ - 10 902 = -26 163 K€

(b) valeur des actions propres détenues à la clôture -378 K€ et -20 K€ enregistrés en résultat cumulé (dat -15 K€ en résultat 2009).

(c) Composant le résultat global consolidé soit 47 531 K€ en 2009 contre -158 872 K€ en 2008

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE NETS CONSOLIDES aux normes IFRS (en milliers d'euros)		31.12.2009	31.12.2008
FLUX DE TRESORERIE LIE A L'ACTIVITE			
Résultat net consolidé		51 747	-144 191
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		92 719	202 068
- Subventions		-3	-14
- Amortissements	§ 4.1	7	9
- Provisions (à l'exclusion des provisions sur actif circulant)	§ 5.5	-220	82 063
- Juste Valeur des Immeubles	§ 5.6	86 153	105 608
- Variation des impôts différés	§ 5.14	734	-215
- Amortissements frais sur Instruments de couverture et sur emprunts		2 758	4 981
- Juste valeur Instruments de couverture	§ 4.15	3 353	9 163
- Actualisation des dettes		4	122
- Plus-values de cessions		-21	18
- Résultat sur activités cédées		-35	334
- Juste Valeur des actifs financiers	§ 4.8	-11	0
Capacité d'autofinancement		144 466	57 877
Variation du besoin de fonds de roulement lié à l'activité :		-2 548	26 288
- Créances d'exploitation		4 473	28 191
- Dettes d'exploitation		-3 286	474
- Impôt		-3 652	-2 542
- Variation actifs financiers court terme		-83	166
FLUX DE TRESORERIE NET GENERE PAR L'ACTIVITE *		141 918	84 165
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations corporelles		-213 504	-220 743
Acquisition d'immobilisations financières		-37	-0
Cessions d'immobilisations corporelles		612	1 930
Cessions d'immobilisations financières		3 979	0
Variation des prêts et avances consenties		0	-2 942
Autres flux liés aux actifs destinés à la vente		1 370	-57
Incidence des variations de périmètre		0	-229
FLUX DE TRESORERIE NET LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		-207 580	-222 040
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-1 194	-1 180
Augmentations de capital en numéraire		0	0
Paiement fondé sur des actions		0	0
Autres flux liés aux actions propres		-77	-181
Emission d'emprunts	§ 4.12.2	125 357	105 022
Remboursements d'emprunts	§ 4.12.2	-7 352	-4932
Emission Avances d'associés	§ 4.12.1	138 811	233 493
Remboursement Avances d'associés *	§ 4.12.1	-159 516	-188 073
Primes versées sur instruments de couverture	§ 4.13.3	-6 241	0
Frais sur emprunts		-3 203	-3 461
Variation Intérêts courus non échus (y compris Instruments de couverture)		-2 745	1515
FLUX DE TRESORERIE NET LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		83 840	142 203
VARIATION DE TRESORERIE		18 178	4 328
Trésorerie d'ouverture		59 194	54 867
Trésorerie de clôture	§ 4.8	77 372	59 194

*Dont opérations de financement ne donnant pas lieu à un flux de trésorerie de 129 000 K€ en 2009 et 52 573 K€ en 2008, ayant diminué le flux de trésorerie lié aux opérations de financement et augmenté le flux de trésorerie lié à l'activité.

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 :

	2009	2008	Note
Trésorerie de clôture	77 372	59 194	
<i>OPCVM</i>	<i>73 031</i>	<i>52 102</i>	<i>4.8</i>
<i>Banques</i>	<i>4 341</i>	<i>7 167</i>	<i>4.8</i>
<i>Dont non disponible</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Total Trésorerie et équivalent trésorerie	77 372	59 269	
Concours bancaires passifs	0	-75	
Endettement financier brut	875 720	763 284	
Endettement financier net	798 348	704 015	

Annexe aux comptes consolidés 31.12.2009

PREAMBULE

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 8 mars 2010 et ne seront définitifs qu'après approbation par l'Assemblée Générale du 30 juin 2010.

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 DE L'EXERCICE

1.1 Investissements de l'exercice

Au cours de l'année 2009, le groupe a :

■ Livré, en février 2009, la première tranche de 4 000 m² shon de l'ensemble immobilier CAP 9, immeuble d'activité et de bureaux situé à Lyon 9^{ème}. Cette première tranche est entièrement louée. Les travaux de la seconde tranche ont débuté à la même date. Cette seconde tranche, d'une surface shon de 3 700 m², livrable au premier semestre 2010, est pré louée à plus de 70%. Le montant utilisé au 31 décembre 2009 de l'emprunt mis en place avec le groupe CIC-Lyonnaise de Banque est de 8,78 M€.

■ 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 HON, est situé dans le quartier Seine Ouest à Issy-les-Moulineaux et destiné à accueillir le futur siège de Bouygues Télécom en juillet 2010. Les premiers versements liés au financement de l'acquisition de cet immeuble ont été assurés par apport de la société mère de l'actionnaire majoritaire de la SA DOCKS LYONNAIS, SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl. Le 17 septembre 2009, une convention de crédit d'un montant de 180 M€ a été signée avec un pool bancaire composé de Calyon, DekaBank, Helaba, Natixis et Société Générale afin de financer le solde de l'acquisition de la Tour Mozart.

■ Le Groupe a engagé des travaux de restructuration de l'immeuble CAPITOLE pour un montant total de 16 000 K€. Au 31.12.2009, 1 247 K€ de travaux ont été réalisés.

■ Dans le cadre du projet « Up in Lyon » (l'immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT) marquant la volonté du Groupe de fonder un quartier favorisant le shopping et

d'initier une dynamique de marques et de services d'exception, des travaux de maintenance et entretien et de remise en état des boutiques pour un montant total de 2 024 K€ s'étalant jusqu'en 2016 ont débutés. 198 K€ ont été dépensés sur ce poste. Le budget consacré pour ce même immeuble aux indemnités d'évictions des locataires est de 15 935 K€. Au 31.12.2009 le solde de cette enveloppe s'élève à 9 773 K€.

■ Enfin, le Groupe a entrepris, dans l'immeuble CAP WEST, les travaux de construction d'un auditorium dont le coût global 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 1 783 K€.

1.2 Organisation financière

■ En date du 17 décembre 2009, la Sci TOUR MOZART a procédé à la restructuration de son capital par une augmentation de capital de 129 millions d'euros souscrite en totalité par SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, société mère de l'actionnaire majoritaire de la SA DOCKS LYONNAIS, et libérée par compensation avec la créance détenue sur la société. En date du 22 décembre 2009, la Sarl ALTISUD a acquis auprès de SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl les 129 000 000 de parts nouvellement créées. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts cédées au jour de la cession déterminée sur la base de la valeur réelle de l'actif détenu par la Sci TOUR MOZART.

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

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

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

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

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

En date du 31 décembre 2009, aucun complément de prix n'est dû, la valeur de l'actif de la SCI TOUR MOZART étant égale à la valeur de référence. Cette opération a été

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

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

A chaque date d'arrêté ultérieur, le Groupe devra évaluer la dette envers SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl.

Il est à noter que toute variation de juste valeur positive à hauteur de 129 millions d'euros de l'immeuble à l'horizon 2017, donnera lieu à une charge sensiblement équivalente correspondant à la rétrocession à SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl.

La SCI TOUR MOZART n'étant plus détenue par une société bénéficiant du régime SIIC, cette opération a mis fin, avec effet rétroactif au 1er janvier 2009, au régime fiscal SIIC pour lequel elle avait opté au 1er janvier 2007. La société étant déficitaire, la reprise du régime normal de l'impôt société est sans incidence sur le résultat de l'exercice.

1.3 Activité

La dégradation de la conjoncture économique s'est poursuivie au cours de l'année 2009. Les expertises immobilières réalisées par des experts indépendants ont conduit à constater une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement pour 86 153 K€, l'impact total de la perte de valeur de ces actifs représente une dépréciation de 5,47 % de leur valeur d'expertise au 31 décembre 2009 (cf § 4.3).

Deux actifs, l'immeuble en construction « Tour Mozart » et l'immeuble « 6/8 bd Haussmann » à Paris ont perdu respectivement 44 847 K€ et 37 043 K€.

Au cours de l'exercice 2009, afin de respecter les ratios financiers spécifiques à certains prêts, les actions suivantes ont été entreprises :

- pour le prêt CAP WEST, le ratio LTV n'étant plus respecté en cours d'exercice, il a été décidé de rembourser l'emprunt en février 2009, à hauteur de 1 544 375 Euros et en octobre 2009, à hauteur de 726 250 Euros, pour que ce ratio soit de nouveau respecté;
- 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, un avenant à la convention de crédit a été signé le 4 août 2009 et 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.

2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2009 sont établis sur la base des principes de comptabilisation et d'évaluation des normes IFRS adoptés par l'Union Européenne au 31 décembre 2009.

Le référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne

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

2.2 Principes de préparation

Les principes comptables retenus pour la préparation de ces comptes sont conformes à ceux appliqués par le Groupe pour la clôture annuelle au 31 décembre 2008 à l'exception des normes et amendements IFRS entrant en vigueur au 1er janvier 2009 qui ont été pris en compte pour l'élaboration des comptes quand ils étaient applicables au Groupe, notamment :

- Norme IAS 1 R, Présentation des états financiers,
- Norme IFRS 8, Information Sectorielle,
- Norme IAS 23 R, Coûts d'emprunts,
- Amélioration des IFRS, notamment la révision d'IAS 40, dont les modalités d'application sont décrites ci-dessous.

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes, amendements ou interprétation qui entrèrent en vigueur après le 31 décembre 2009, notamment la norme IFRS 3 R, regroupement d'entreprises et l'amendement IFRS 7 de mars 2009.

Application des nouvelles normes

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 cette première application, les informations sectorielles 2008 ont été présentées en comparatif, en vertu d'IFRS 8.36.

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, soit 3 683 K€ en 2008, ne sont plus pris en compte dans les coûts de revient, en 2009, ils se seraient élevés à 1 127 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 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 de 44 847 K€ dans le compte de résultat correspondant à la variation de valeur de l'exercice.
- 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 de 1 137 K€, correspondant à la variation de juste valeur positive au

1^{er} janvier de 1 168 K€ et -31 K€ de perte de valeur au l'exercice.

Changement de présentation

Les produits sur cession de créance étaient comptabilisés en autres produits d'exploitation en 2008, ils ont été reclassés en autres produits opérationnels pour 52 573 K€. (cf §5.8)

Les écarts de juste valeur et l'amortissement des instruments de couverture comptabilisés en autres produits et charges financiers en 2008 ont été reclassés en coût de l'endettement financier brut pour 11 310 K€. (cf § 5.9)

Traitement comptable de l'opération TOUR MOZART

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

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

A chaque date d'arrêté ultérieur, le Groupe devra évaluer la dette envers SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl.

Il est à noter que toute variation de juste valeur positive à hauteur de 129 millions d'euros de l'immeuble à l'horizon 2017, donnera lieu à une charge sensiblement équivalente correspondant à la rétrocession à SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl.

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 perdure, affecte plus particulièrement les immeubles de bureaux de la région Parisienne avec un impact négatif très significatif sur la valorisation des immeubles de placement au 31 décembre 2009.

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 2009.

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 BNP PARIBAS REAL ESTATE, 32 rue Jacques Ibert 92309 LEVALLOIS et FCC EXPERTS, 20 Avenue de Wagram 75008 PARIS, effectuées au cours du 4^e trimestre 2009.

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

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

Les taux utilisés en 2009 pour les calculs diffèrent en fonction des actifs considérés et sont compris entre 4,00 % et 7,25 % pour le taux de capitalisation (5,00% à 7,30% en 2008) et entre 5,25% et 7,25% pour le taux d'actualisation (5,25% à 7,25% en 2008).

2.4.3. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

2.4.4. 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 DESTINES A ETRE CEDES

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

Il doit satisfaire aux critères suivants :

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

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

2.4.6 CREANCES

Elles sont évaluées à leur coût historique.

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

Les provisions sur locataires douteux ont été déterminées sur la base des créances hors taxes après déduction des cautions détenues par 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 MOBILIERES DE PLACEMENT

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

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

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

Les valeurs mobilières de placement se répartissent :

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

2.4.9 TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE

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

2.4.10 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 était de 8%, il a été fixé depuis 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 FINANCIERES ET AVANCES D'ASSOCIES

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

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

2.4.14 AUTRES DETTES

Ce poste comprend essentiellement les dettes sur immobilisations, afférentes aux immeubles en construction et aux travaux en cours, 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, sont actualisés au taux de 4 %.

2.4.16 INFORMATIONS SECTORIELLES

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

- Ile de France
- Province

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

Le segment Province (principalement région Lyonnaise)

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

2.4.17 PRESENTATION DU COMPTE DE RESULTAT

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

■ CHIFFRES D'AFFAIRES

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

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

■ CHARGES OPERATIONNELLES

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

■ AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION

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

■ AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS

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

■ COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

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

■ AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

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

■ CHARGE D'IMPOT

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

Les déficits reportables sont activés seulement en cas de perspective de résultat positif à cours terme.

■ RESULTAT PAR ACTION

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

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

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

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

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

3 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1 Mouvement de périmètre :

Le seul mouvement du périmètre en 2009 est une opération de restructuration interne au Groupe, à savoir un changement d'actionariat de la SCI TOUR MOZART.

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 31.12.2009	% 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.L.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 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 %
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

VALEURS BRUTES
(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2008	Acquisitions	Cessions	31.12.2009
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	31.12.2009
Fonds de commerce	500			500
Logiciels	1	6		7
TOTAL	501	6	0	507

Sur la base des tests de dépréciation effectués sur le fonds commercial au 31 décembre 2009, aucun indice de perte de valeur complémentaire n'a été relevé.

4.2 - Immobilisations corporelles

VALEURS BRUTES
(en milliers d'euros)

Type	31.12.2008	Transfert ⁽¹⁾	Accrois.	31.12.2009
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	0	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 ET DEPRECIATION
(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2008	Accrois.	Transfert ⁽¹⁾	31.12.2009
Immeuble en VEFA (terrain)	82 065		-82 065	0
Autres immo.	56			56
TOTAL	82 121	0	-82 065	56

⁽¹⁾ 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	Ecart de Juste Valeur	Reclas-sement	Acquisit	Cessions	31.12.2009
CAP VAISE	40 000	-831	0	131	0	39 300
ANTONY	76 500	-41	36	205	0	76 700
CAP WEST	112 000	-1 806	0	1 806	0	112 000
CAPITOLE	270 000	-755	0	755	0	270 000
GROLEE CARNOT	128 000	-1 306	0	306	0	127 000
HAUSSMANN	385 000	-37 043	0	43	0	348 000
CAP EST	115 000	-261	0	761	0	115 500
DIVERS	11 445	-401	7	59	-586	10 526
CAP 9 ⁽¹⁾	0	⁽²⁾ 1 137	9 370	4 030	0	⁽³⁾ 14 537
MOZART ⁽¹⁾	0	-44 847	268 531	90 560	0	⁽³⁾ 314 244
TOTAL	1 137 945	-86 153	277 944	98 656	-586	1 427 804

⁽¹⁾ Immeubles en cours de construction : CAP 9 Tranche 2 pour 3 245 K€, MOZART pour 314 244 K€
⁽²⁾ CAP 9 : dont 1 168 K€ amendement IAS 40
⁽³⁾ La valeur d'expertise de l'immeuble fini est de 17 500 K€ pour l'ensemble CAP 9 et de 375 000 K€ pour Tour Mozart

4.4 Autres postes de l'Actif non courant

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2009	31.12.2008
Immobilisations financières	120	124
Autres actifs non courants	250	336
Autres actifs non courants gagés	2 022 ⁽¹⁾	6 985
Autres actifs destinés à la vente	0 ⁽²⁾	3 335
Instruments de couvertures	5 098 ⁽³⁾	957 ⁽³⁾
TOTAL	7 490	11 737

⁽¹⁾ Gage-espèces pour Antony
⁽²⁾ Reclassement en actif courant
⁽³⁾ Cf § 4.15 Instruments financiers

4.5 Actif courant

(Valeur brute en milliers d'euros)

Type	31.12.2009	31.12.2008
Clients	9 293	5 975
Etat T.V.A.(a)	11 318	31 980
Autres Créances (b)	20 241	6 125
Impôt société	180	0
Autres actifs destinés la vente (cf § 4.4)	2 000	0
TOTAL	43 032	44 080

(a) dont remboursement demandé sur la tva pour 7 310 K€ en 2009 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 5 215 K€ en 2008 et 4 600 K€ en 2009, avances versées à des fournisseurs en 2009 pour 10 000 K€ concernant des travaux prévus en 2010 et 4 041 K€ de compte de réserve dont le caractère liquide n'est pas rempli.

4.6 Dépréciation

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

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2008	Dotations	Reprises	31.12.2009
Comptes clients	232	254	193	293
Autres créances		75		75
Total actif circulant	232	329	193	368

En contrepartie de la reprise sur dépréciation des comptes clients, une charge de 11 K€ a été constatée.

4.7- Actifs financiers à court terme

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 :

Actif financier court terme :	2009	2008
Titres de placement cotés	166 K€	148 K€
Titres de placement non cotés	269 K€	205 K€
<hr/>		
Total	435 K€	353 K€
Dont ajustement juste valeur	18 K€	86 K€

4.8- Trésorerie et équivalent de trésorerie

Trésorerie :	2009	2008
Comptes ordinaires	1 349 K€	2 106 K€
Comptes de réserves	2 992 K€	5 061 K€
<hr/>		
SOUS TOTAL	4 341 K€	7 167 K€
<hr/>		
Equivalent de trésorerie :	2009	2008
Comptes ordinaires	49 456 K€	41 391 K€
Comptes de réserves	23 575 K€	10 711 K€
<hr/>		
SOUS TOTAL	73 031 K€	52 102 K€
<hr/>		
TOTAL	77 372 K€	59 269 K€
Dont ajustement juste valeur	-7 K€	371 K€

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

Evolution :

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

L'actionnaire majoritaire Boca Sàrl détient 92,78 % du capital et 92,76 % des droits de vote.

Actions à vote double :

Au 31 décembre 2009, 7 435 actions ont un droit de vote double.

Actions propres :

La Société détient 6 379 de ses propres actions pour un montant de 378 480 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 2009 à 5 777 642 euros, dont réserve distribuable liée au régime SIIC 5 567 719 euros.

L'assemblée du 30 juin 2010 proposera de distribuer un dividende de 0,33 euro par action, soit un montant de 1 315 516,62 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 à 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 1er 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, qui se trouve ainsi suspendu. (cf § 4.11.1.)

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 2009.

4.10 Provisions courantes

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

Provisions	31.12.2008	Dotations	Reprises	31.12.2009
Avantages aux personnels	13	2		15
Risque litige Cap Vaise Lyon 9°	220		220*	
TOTAL	233	2	220	15

*La reprise de provision n'a pas donné lieu à une charge.

Les litiges connus du Groupe et représentant un risque sont provisionnés. Le Groupe n'a pas de litiges connus et représentant un risque.

4.11 – Passifs éventuels

4.11.1 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 ne doit pas être détenu à plus de 60% par une ou plusieurs personnes agissant de concert à la date du 1er janvier 2010.

La loi de finance 2009 a précisé 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 1er janvier 2007 devaient au plus tard le 1er 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 1er 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.

Au 1^{er} janvier 2010, la société ne satisfait pas aux obligations de détention et se trouve de ce fait en suspension du statut SIIC pour l'exercice 2010. En 2010, les résultats seront donc taxés au taux de droit commun et les éventuelles plus values réalisées sur les immeubles seront taxées à 19%.

La perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt en découlant sont de nature à affecter le rendement, l'activité, les résultats et la situation financière du Groupe. La société met donc en œuvre tous les moyens pour respecter les conditions tenant à la détention de son capital et réintégrer ainsi le régime d'exonération au 31 décembre 2010. Si cette condition venait cependant à ne pas être remplie, la société sortirait alors définitivement du régime au 1^{er} janvier 2011.

Le coût fiscal de la sortie du régime a fait l'objet d'une estimation sur la base des hypothèses suivantes :

- valeur des immeubles au 31/12/2009, pour les immeubles détenus en direct
- valeur des titres des filiales éligibles au statut SIIC au 31/12/2009 avec prise en compte des valeurs de leurs immeubles à cette même date.

Le coût fiscal exigible en Avril 2011 a été estimé à 21,3 millions d'euros, se décomposant ainsi :

- complément d'imposition des plus values taxées lors de l'option initiale au taux de droit commun, après déduction de l'exit tax déjà acquittée : 14 millions d'euros.
- taxe de 25% sur les plus values latentes sur actifs exonérés acquises pendant le régime : 7,3 millions d'euros.

Il est à noter que la filiale SI PRIVAT et CORE INVEST 2008 garderont leur statut SIIC.

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

Le 26 novembre 2008, la créance détenue par SU EUROPEAN PROPERTIES envers la Sarl SI PRIVAT au titre du prêt subordonné de 179 000 K€, augmentée des intérêts de 9 073 K€, a été cédée à la SA DOCKS LYONNAIS pour un prix se décomposant en 135 500 K€ 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.

Ce passif a fait l'objet d'une estimation au 31 décembre 2009. Sur la base des expertises immobilières de fin 2009, l'actif détenu par SI PRIVAT n'a pas enregistré de variation positive de valeur. Docks Lyonnais n'a reçu aucun produit en 2009 relatif à un ajustement positif de

valeur de l'immeuble. Donc aucun passif susceptible de générer une sortie de trésorerie au titre du complément de prix n'a été relevé au 31 décembre 2009

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

En date du 17 décembre 2009, la Sci TOUR MOZART a procédé à la restructuration de son capital par une augmentation de capital de 129 millions d'euros souscrite en totalité par SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, société mère de l'actionnaire majoritaire de la SA DOCKS LYONNAIS, et libérée par compensation avec la créance détenue sur la société. En date du 22 décembre 2009, la Sarl ALTISUD a acquis auprès de SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl les 129 000 000 de parts nouvellement créés. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts cédées au jour de la cession déterminée sur la base de la valeur réelle de l'actif détenu par la Sci TOUR MOZART.

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

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

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

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

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

Ce passif a fait l'objet d'une estimation au 31 décembre 2009. Sur la base des expertises immobilières de fin 2009, l'actif détenu par la SCI TOUR MOZART n'a pas enregistré de variation positive de valeur, donc aucun passif susceptible de générer une sortie de trésorerie au titre du complément de prix n'a été relevé au 31 décembre 2009

4.12 Dettes financières

4.12.1 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 2009 leur montant est de 403 220 K€. Elles sont rémunérées au taux de l'article 39-1-3° du CGI pour 255 747 K€ et au taux fixe de 8% pour 147 473 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)	403 220	0	255 747	147 473

Avances souscrites en cours d'exercice et rémunération de l'exercice : 138 811 K€ dont 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 à taux variable jusqu'à la date de mise en place de l'emprunt bancaire en de 111 409 K€.

Avances remboursées en cours d'exercice : 159 525 K€ dont 129 000 K€ par incorporation au capital de la SCI TOUR MOZART (cf § 1.2)

4.12.2 Dettes auprès des Etablissements de crédit

La répartition des dettes selon leur échéance est la suivante :

(en milliers d'euros)

	Total	Moins de un an	un an à cinq ans	Plus de cinq ans
Emp. Ets de crédit	875 720	5 159	861 807	8 754

Emprunts souscrits en cours d'exercice 125 357 K€
Emprunts remboursés en cours d'exercice 7 352 K€

Le groupe dispose de facilités de crédit non utilisées à hauteur de 70 620 K€ :

- 1 400 K€ pour Capitole
- 3 828 K€ pour Cap 9 Tranche 2
- 65 392 K€ pour Tour Mozart

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

4.13.1. Financement de la construction de l'immeuble « CAP 9 »

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

(en milliers d'euros)

Emprunt CIC SLB	Tranche 1	Tranche 2
Montant maximum	6 400	6 200
Montant utilisé	6 083	2 689
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.

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

Le financement de la construction de l'immeuble « La Tour Mozart » est assuré en partie par un crédit consenti par des établissements bancaires pour un montant total en principal de 180 000 K€ à échéance 2014, utilisé à hauteur de 114 608 K€ au 31 décembre 2009, et le solde par rapport de la société SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, pour un montant de 217 278 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 du solde de chacun des comptes bancaires de l'emprunteur,
- cessions de créances professionnelles à titre de garantie (Loi Dailly) portant notamment sur :
les créances cédées au titre de toutes sommes qui pourraient être dues au titre du bail Bouygues Télécom,
les créances cédées au titre du contrat de VEFA,
les créances cédées au titre des indemnités d'assurance liées aux polices « constructeur non réalisateur » ou à toutes nouvelles polices d'assurance multirisque,
les créances cédées au titre de la garantie financière d'achèvement,
les créances de restitution de la Tva,
- nantissement des contrats de couverture,
- hypothèque conventionnelle de premier rang garantissant une somme de 41 949 K€ correspondant à la fraction du crédit d'acquisition mise à disposition par la banque à la date de signature,
- fractions du privilège de vendeur dans lesquelles les banques seront subrogées progressivement dans le cadre des utilisations futures du crédit d'acquisition HT, lesdites utilisations représentant une somme globale de maximale de 138 051 K€,
- hypothèques conventionnelles complémentaires au profit des banques à la garantie des intérêts conventionnels attachés aux fractions du crédit d'acquisition faisant l'objet des utilisations futures du crédit d'acquisition,
- hypothèques conventionnelles complémentaires au profit des banques à la garantie des accessoires des fractions du crédit d'acquisition faisant l'objet des utilisations futures du crédit d'acquisition, dans la limite de la somme globale de 9 664 K€,
- nantissement de la totalité des parts sociales de l'Emprunteur.

4.13.3. Risques sur les financements souscrits durant l'exercice.

Immeuble « CAP 9 »

Risque de taux d'intérêts

L'emprunt souscrit est à taux variable (base EURIBOR 3M) augmenté d'une marge de 1,30%. Une commission de non utilisation égale à 30% de la marge calculée sur les montants non utilisés est aussi facturée.

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

« cap » à 4,00 % de nominal de 3 200 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 45 K€.

« cap » à 5,50 % de nominal de 3 200 K€ (date de commencement 04/01/2010, échéance identique au prêt)

moyennant une prime versée de 40 K€.

« cap » à 5,50 % de nominal de 6 200 K€ (date de commencement 04/01/2010, échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 81 K€.

Risque de liquidité

Cet emprunt comporte des critères financiers qui, en cas de non respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de l'endettement faisant l'objet du critère non respecté :

Ratio RCI :

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

Ce ratio sera applicable à compter de l'achèvement des travaux.

Ratio d'endettement maximal consolidé :

Ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée des actifs et l'endettement net et ne doit pas excéder 80 %.

Au 31 décembre 2009, ce critère est respecté.

Immeuble « LA TOUR MOZART »

Risque de taux d'intérêts

L'emprunt souscrit est à taux variable (base EURIBOR 3M) augmenté d'une marge de 2,05%.

Une commission de non utilisation égale à 50% de la marge calculée sur les montants non utilisés est aussi facturée ainsi qu'une commission de garantie égale à 0,30% des montants hors taxe et 0,70% de la tva restant dus au vendeur.

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

Un contrat de « cap » à 2,75 % de nominal de 31 040 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 1 658 K€.

Trois contrats de « cap » à 2,75 % de nominal de 27 856 K€ chacun (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 1 488 K€ chacun.

Risque de liquidité

Cet emprunt comporte des critères financiers qui, en cas de non respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de l'endettement faisant l'objet du critère non respecté :

Ratio DSCR :

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

Aux termes des contrats en cours, il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 145 %.

Ce ratio ne sera applicable qu'à compter de la livraison de l'immeuble.

Ratio LTV :

Ce ratio mesure le rapport entre l'encours du crédit d'acquisition et la valeur de marché de l'immeuble. Aux termes des contrats en cours, il est prévu que ce ratio soit inférieur ou égal à 60%.

Ce ratio a été respecté sur la période.

4.14 – Emprunts antérieurs à 2009 – Engagements et risques associés

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

Le prix d'acquisition de l'Immeuble « Cap West » et les frais d'acquisition y 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 1000 parts sociales de la SCI CAP WEST, soit 100% du capital et des droits de vote de la SCI CAP WEST.

Privilège de prêteur de deniers inscrit (à hauteur de EUR 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€.

4.14.2 - 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 96 800 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 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€.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.14.4 - Financement de l'acquisition de locaux commerciaux LYON

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

Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit acquisition de 70 100 K€ consenti par la Société Générale en sa qualité de prêteur à la Société pour

un montant total en principal de 82 394 K€ le solde étant financé au moyen d'un prêt subordonné d'un montant maximum en principal de 48 236 K€ qui lui a été consenti par son actionnaire majoritaire.

Des indemnités d'évictions d'un montant maximum de 18 444 K€ sont 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€.

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

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

Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit consenti par un établissement bancaire pour un montant total en principal de 268 000 K€ à échéance 2014 et le solde par apport de l'actionnaire majoritaire à la Sarl SI PRIVAT pour un montant de 179 000 K€. L'actionnaire majoritaire a cédé le 26 novembre 2008 la créance au titre du prêt subordonné de 179 000 K€, augmentée des intérêts de 9 073 K€ à DOCKS LYONNAIS pour permettre sa conversion en capital. Cette créance d'un montant nominal de 188 073 K€ a été cédée par l'actionnaire majoritaire pour un prix de 135 500 K€ payable à la signature, avec un complément de prix qui résultera de la différence de la valeur de l'actif immobilier détenu par la SARL SI PRIVAT entre le 26 novembre 2008 et le 31 décembre 2017, ou de sa valeur de cession, en cas de cession avant cette date. Ce prix complémentaire ne pourra par dépasser 52 481 K€. (cf 4.11.2)

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 avait 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€. Ce contrat ne joue plus depuis fin 2008 et la juste valeur du contrat a été considérée comme nulle, pour tenir compte de la défaillance de l'émetteur Lehman Brothers. La société n'a pas souscrit de nouveau contrat de couverture de taux.

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

Le financement de l'acquisition des parts de la Sci 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 Sarl.

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

Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit d'un montant total en principal 100 000 K€, consenti par la BAYERICHE LANDESBANK pour 53 500 K€ et par la DEKABANK DEUTSCHE GIROZENTRALE pour 46 500 K€, à échéance 2013, et le solde par apport de l'actionnaire majoritaire à la Sci Fontenay les 2 Gares pour un montant de 9 200 K€. L'emprunt souscrit est à taux variable (base EURIBOR 3M) augmenté d'une marge de 1,00%.

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

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

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€.

4.14.7 - Risques sur les financements antérieurs à 2009.

- Risque de taux d'intérêts

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

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

- Risque de liquidité

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

Immeuble « CAP WEST»

- Ratio ICR :

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges, augmentés des sommes disponibles sur le compte de réserve, et le montant des intérêts. Aux termes des contrats en cours, il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,35. Ce ratio a été respecté au cours de l'année.

- Ratio DSCR :

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges, augmentés des sommes disponibles sur le compte de réserve, et le coût total du service de la dette. Il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,15. Ce ratio a été respecté en appliquant ce mode de calcul.

- Ratio LTV :

Ce ratio mesure le rapport entre l'encours de crédit et la valeur de marché de l'immeuble. Il est prévu que ce ratio soit inférieur à 68,5% la première année, 68% la deuxième, 67% la troisième, 66% la quatrième, 65,5% la cinquième, 65% la sixième et 64,5% la septième. Ce ratio n'étant plus respecté en cours d'exercice, il a été décidé de rembourser l'emprunt en février 2009, à hauteur de 1 544 375 Euros et en octobre 2009, à hauteur de 726 250 Euros, 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 2009, tous les critères sont respectés.

Immeuble « GROLEE-CARNOT »

Locaux Commerciaux Lyon

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.

- 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 2009, 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 2009, le ratio n'étant pas respecté, les excédents de trésorerie ont été bloqués à hauteur de 77 K€.

- Ratio LTV :

Ce ratio, calculé par actif financier mesure le rapport entre l'encours du crédit et la valeur de marché de l'immeuble. Il doit être inférieur ou égal à 85%. En 2009, ce ratio est respecté.

Immeuble « 6/8 BOULEVARD HAUSSMANN»

- Ratio RCI :

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le montant des intérêts. Aux termes des contrats en cours, il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,15. Ce ratio a été respecté sur la période.

- Ratio DSCR :

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le coût total du service de la dette. Il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,05. Ce ratio a été respecté sur la période.

Immeuble « CAP EST»

- Ratio ICR :

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le montant des intérêts. Il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,17 la première année et 1,20 par la suite.

Au 31 décembre 2009 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 2009 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. Un avenant à la convention de crédit a été signé le 4 août 2009 et 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.

Au 31 décembre 2009 ce ratio est respecté.

4.14.8 – Synthèse sur le respect des clauses de défaut sur les financements

Les emprunts souscrits comportent des clauses de remboursement anticipé obligatoire en cas de survenance de l'un ou l'autre des événements suivants :

- en totalité, en cas de survenance d'un fait ou événement constituant un changement de contrôle,
- en totalité, en cas de cession, destruction ou expropriation totale ou partielle de l'immeuble,
- en totalité ou en partie, en cas de non respect à un moment donné de l'un des ratios financiers que l'emprunteur est tenu de respecter.

Le tableau suivant décrit les principaux covenants des contrats bancaires existants au 31 décembre 2009 :

(Périodicité de calcul trimestrielle)

IMMEUBLE	RATIO DERNIER TRIMESTRE 2009	RESPECT
CAP WEST		
Ratio ICR >= 1,35	1,82	OUI
Ratio DSCR >= 1,15	1,47	OUI
Ratio LTV < 66%	65,97%	OUI
LE CAPITOLE		
Ratio ICR >= 1,30	2,05	OUI
ANTONY PARC		
Ratio RCI Trimestriel > 105%	426,00%	OUI
Ratio RCI Annuel > 105%	151,00%	OUI
Ratio d'Endettement Maximal < 80%	49,83%	OUI
Ratio d'Endettement Maximal consolidé < 80%	61,70%	OUI
COMMERCES GROLEE CARNOT		
Ratio DSCR > 1,05	1,05	OUI
Ratio DSCR Réserve > 1,20	- 1,17	*NON
Ratio LTV < 75% et 85%	55,20%	OUI
6/8 HAUSSMANN		
Ratio RCI > 1,15	2,85	OUI
Ratio DSCR > 1,05	1,93	OUI
CAP 9		
Ratio R2 Endettement Maximal Consolidé <= 80%	61,70%	OUI
CAP EST		
Ratio ICR >= 117% (1ère année) 120%	367,00%	OUI
Ratio DSCR >= 105%	332,00%	OUI
Ratio LTV <= 75%	75,00%	OUI
TOUR MOZART		
Ratio LTV <= 60%	33,03%	OUI

* En conséquence, les excédents de trésorerie ont été bloqués à hauteur de 77 K€. (cf 4.14.7)

4.15 Instruments Financiers (en milliers d'euros)

Il s'agit d'instruments dérivés simples « swap, cap, floor » couvrant les emprunts du Groupe et ayant la même échéance que les emprunts.

Les taux d'intérêts fixes des contrats de couverture « CAP » sont de 2,75% à 5,5 %.

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

Etant qualifié de couverture de flux, les écarts de juste valeur constatés au 31 décembre 2009 ont été comptabilisés en capitaux propres pour leur partie efficace avec un impact négatif 4 216 K€ sur l'exercice. La part inefficace est une perte de 3 353 K€ enregistrée en résultat. Le groupe a recours à un expert indépendant pour évaluer ses instruments financiers à chaque clôture.

Société Immeuble Banque	Emprunt initial objet de couverture	Date émission emprunt	Date échéance emprunt	Nature du contrat de couverture	Valeur de marché de l'instrument	Impact total de la Juste Valeur	Impact Capitaux propres	Impact Compte de résultat ⁽³⁾	Recyclage en résultat ⁽³⁾
Sa Docks Lyonnais Antony Park Morgan Stanley	59 430	07/08/06	07/08/13	Cap à 4,20 %	276	-376	-9	-367	-17
Sa Docks Lyonnais CAP 9 Cic – Slb	3 200	21/07/09	21/07/15	Cap à 4,00 %	22	-17	-6	-11	0
Sa Docks Lyonnais CAP 9 Cic – Slb	3 200	21/07/09	21/07/15	Cap à 5,50 %	23	-17	0	-17	0
Sa Docks Lyonnais CAP 9 Cic – Slb	6 200	21/07/09	21/07/15	Cap à 5,50 %	48	-33	0	-33	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 3,5% ⁽¹⁾	-4 752	-4 841	-4 615	-227	-1 487
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 3,5% ⁽¹⁾	-11 905	-12 870	-12 192	-678	-3 865
Sci Commerces Grolée Carnot Carnot-Grolée Société Générale	70 100	19/12/06	19/12/13	Cap à 4,50 %	376	-185	0	-185	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%	-5 450	-6 316	-4 742	-1 573	-1 960
Sci Tour Mozart Tour Mozart Dekabank	114 607	17/09/09	17/09/14	Cap à 2,75 %	4 353	-1 509	-1 247	-262	0
TOTAL					-17 009⁽²⁾	-26 164	-22 811	-3 353	-7 329

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

(2) Dont à l'actif 5 098 K€ (5 005 K€ de 1 à 5 ans et 93 K€ à plus de 5 ans) et 22 107 K€ au passif (de 1 à 5 ans)

(3) Présenté en coût de l'endettement financier brut

4.16 Dettes d'exploitation

(en milliers d'euros)	2009	2008
Fournisseurs	⁽¹⁾ 5 113	⁽¹⁾ 2 842
Dettes fiscales et sociales	⁽²⁾ 907	⁽²⁾ 2 567
Clients avoirs à émettre	631	490
Loyers constatés d'avance	6 245	10 932
TOTAL	12 896	16 831

(1) Dont envers la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) gestionnaire des actifs : 1 224 K€ contre 868 K€ en 2008.

(2) Principalement TVA à payer

Les dettes fournisseurs sont à moins d'un an.

4.17 Autres Dettes

(en milliers d'euros)	2009	2008
Dépôts de Garantie locataires	7 540	7 118
Fournisseurs d'Immobilisations	⁽¹⁾ 7 866	⁽¹⁾ 122 714
Divers	264	37
TOTAL	15 670	129 869

(1) Avancement sur les acquisitions en VEFA (cf § 2.4.3.1)

- Tour Mozart = 5 544 K€ contre 118 409 K€ en 2008.

4.18 Impôt différé Passif

(en milliers d'euros)	PASSIF non courant
Montant au 31.12.2008	886
Ecart évaluation d'actifs imposables	843
Produit d'impôt différé	-109
Montant au 31.12.2009	1 620

4.19 Impôt à payer à fin 2009

(en milliers d'euros)	PASSIF non courant	PASSIF courant
Impôt société à payer		18
Exit taxes	32	51
TOTAL	32	69

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)	2009	2008	Remarques
Immeuble Haussmann	20 549	19 475	
Immeuble Le Capitole	19 115	17 070	
Immeuble Cap West	5 943	6 915	
Immeuble Antony Park	3 285	5 016	Baisse liée au départ d'un locataire
Immeuble Cap Est	7 178	3 137	Livré 07/2008
Immeubles Commerces Grolée Carnot	3 130	6 251	Baisse contractuelle de la garantie locative
Immeuble Cap Vaise	2 886	2 860	
Immeuble Cap 9 1 ^{ère} Tranche	182	0	Livré 02/2009
Autres Immeubles	506	896	Baisse liée aux cessions en 2008
TOTAL	62 774	61 620	

Au 31 décembre 2009 le taux d'occupation des surfaces disponibles à la location est de 94% identique à l'année précédente.

5.2 Charges externes

(en milliers d'euros)	2009	2008
Charges nettes d'exploitation liées aux immeubles(a)	507	601
Autres charges d'exploitation	880	1 389
Honoraires gestion actifs	5 225	4 530
Honoraires juridiques	659	362
Honoraires expertises et commercialisation	1 948	1 544
Honoraires commissaires aux comptes	296	240
Frais bancaires	293	235
Divers	135	470
TOTAL	9 943	9 371

(a) Les charges d'exploitation faisant, par contrat, l'objet d'une refacturation totale ou partielle, aux locataires, sont inscrites au compte de résultat pour leur valeur nette. Les postes concernés sont notamment les assurances, les travaux d'entretien et les charges locatives.

5.3 Impôts et Taxes

Les impôts et taxes faisant, par contrat, l'objet d'une refacturation totale ou partielle, aux locataires, sont inscrits au compte de résultat pour leur valeur nette, soit 824 K€ contre 1 011 K€ en 2008, des autres impôts et taxes pour 165 K€ contre 292 K€ en 2008. Les annulations de charges à payer de taxe professionnelle (consécutives à un dégrèvement fiscal) représentent un produit de 591 K€ en 2009 contre une charge de 260 K€ en 2008.

5.4 Charges nettes par immeuble

Les charges d'exploitation et impôts et taxes faisant, par contrat, l'objet d'une refacturation totale ou partielle, aux locataires, sont inscrites au compte de résultat pour leur

valeur nette. Les postes concernés sont notamment les assurances, les travaux d'entretien, les charges locatives les taxes foncières et taxes sur les bureaux.

Montants nets :

(en milliers d'euros)	2009	Dont locaux non loués en 2009	2008	Dont locaux non loués en 2008
Immeuble Haussmann	0	0	0	0
Immeuble Le Capitole	336	250	449	374
Immeuble Cap West	460 ⁽¹⁾	413	169	114
Immeuble Antony Parc	714 ⁽²⁾	299	524	406
Immeuble CAP EST	0	0	0	0
Immeuble Commerces Grolée Carnot	264	187	315	142
Immeuble Cap-Vaise et locaux Lyon	253	116	155	82
Solde de charges antérieures	-543	0	0	0
TOTAL	1 484	1 265	1 612	1 118

(1) dont 155 K€ d'honoraires de gestion locative

(2) dont 295 K€ de travaux d'entretien

5.5 Variation nette des provisions

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

Provisions	31.12.2009	31.12.2008
Clients douteux	-60	-123
Avantage au personnel	-2	+1
Risque litige Cap Vaise	220	0
Dépréciation actif immobilier*	0	-82 065
Autres créances	-75	0
TOTAL	83	- 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, ressortait à 419 000 K€ (méthode des DCF). Le prix de revient à l'achèvement était estimé, au 31 décembre 2008, à 501 065 K€. Il en résultait un écart de 82 065 K€ qui a été affecté à la valeur du terrain. En 2009, les biens en VEFA sont évalués à la juste valeur. (cf § 2.2)

5.6 Juste valeur immeubles de placement

Selon expertises immobilières réalisées au cours du quatrième trimestre 2009 par des experts indépendants, BNP PARIBAS REAL ESTATE, 32 rue Jacques Ibert 92309 LEVALLOIS et FCC EXPERTS, 20 Avenue de Wagram 75008 PARIS, les immeubles de placement ont été ajustés de l'écart entre leur juste valeur au 31 décembre 2008 et celle au 31 décembre 2009. Il en résulte des pertes de valeur de 86 153 K€ détaillées ci-après :

(en milliers d'euros)	Incidence de la variation de juste valeur
Immeuble Cap Vaise	-831
Immeuble Antony Park	- 41
Immeuble Cap West	- 1 806
Immeuble Le Capitole	-755
Immeuble Commerces Grolée Carnot	-1 306
Immeuble Haussmann	-37 043
Immeuble Cap Est	-261
Autres Immeubles	-401
Immeuble Tour Mozart ⁽¹⁾	-44 847
Immeuble Cap 9 ⁽¹⁾	+ 1 137
TOTAL	-86 153

(1) immeubles en cours de construction

5.7 Autres produits et charges d'exploitation

Ils comprennent pour 667 K€ des indemnités perçues lors du départ de certains locataires destinées, pour partie, à la remise en état des locaux libérés.

5.8 Autres produits et charges opérationnels

Ce poste comprend uniquement le produit, réalisé à l'occasion de la restructuration du capital de la SCI TOUR MOZART. Celle-ci a procédé à une augmentation de capital de 129 millions d'euros souscrite en totalité par SU EUROPEAN PROPERTIES Sarl, libérée par compensation avec la créance détenue sur la société. La Sarl ALTISUD a acquis auprès de SU EUROPEAN PROPERTIES Sarl les 129 000 000 de parts nouvellement créées. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts cédées au jour de la cession. Ce prix pourra faire l'objet d'un ou plusieurs compléments de prix.

En date du 31 décembre 2009, aucun complément de prix n'est du, la valeur de l'actif de la SCI TOUR MOZART étant égale à la valeur de référence. Cette opération a été qualifiée en normes IFRS d'abandon de créance pour un montant, retraité des frais d'opération, de 128 997 K€. Il a été comptabilisé du fait de son montant en poste Autres Produits et Charges d'Exploitation Non Courant.

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

A chaque date d'arrêté ultérieur, le Groupe devra évaluer la dette envers SU EUROPEAN PROPERTIES Sarl. (cf § 1.2)

Le poste comprenait en 2008, 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€.

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.

Ce passif a fait l'objet d'une estimation au 31 décembre 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 et aucun produit n'ayant été perçu en 2009, aucun passif susceptible de générer une sortie de trésorerie au titre du complément de prix n'a été relevé à cette date.

5.9 Coût de l'endettement financier brut

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

(en milliers d'euros)	2009	2008	Remarques
Immeuble Haussmann	16 855	26 525	
Immeuble Le Capitole	9 741	13 248	
Immeuble Cap West	3 983	5 396	
Immeuble Antony Park	2 278	3 449	
Immeuble Commerces Grolée Carnot	2 053	4 189	
Immeuble Cap Est	7 324	5 889	Acquis 07/2008
Immeuble Tour Mozart	16 363	12 130	Vefa
Autres	1 128	2 572	
TOTAL	59 725	73 398	

Le coût des instruments de couverture adossés aux financements auprès des établissements financiers est de 12 069 K€ en 2009 contre 8 922 K€ en 2008 se décomposant ainsi:

- des pertes de juste valeur pour 3 353 K€, contre 7 421 K€ en 2008,
- l'amortissement de ces mêmes contrats pour 1 387 K€ contre 3 889 K€ en 2008,
- le résultat dégagé par ces contrats, soit une charge de 7 329 K€ contre un produit de 2 388 K€ en 2008.

5.10 Autres produits et charges financiers

Ce poste comprend un produit de 14 440 K€, contre 8 628 K€ en 2008, correspondant à la facturation d'intérêts calculés sur les versements effectués au vendeur de l'immeuble « Tour Mozart » en application du contrat de VEFA.

5.11 Personnel du Groupe

L'effectif moyen de l'exercice est de 8 personnes contre 9 en 2008 et le Groupe emploie à la clôture de l'exercice 7 personnes dont 1 cadre contre 9 personnes dont 1 cadre en 2008.

5.12 Information sur les parties liées

5.12.1 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 :

Détail des Jetons de Présence versés

Mandataire social	2009	2008
M. Jacques GONTARD	30 000 €	30 000 €
M. Elie KANTCHELOFF	30 000 €	30 000 €
M. Alain JULIARD	30 000 €	30 000 €
M. Arnaud de MENIBUS	30 000 €	30 000 €
TOTAL	120 000 €	120 000 €

5.12.2 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 ;

Un nouvel avenant a été signé prévoyant qu'à compter du 1er juillet 2009, cette rémunération ne peut être inférieure à 1,0% ni être supérieure à 1,3% de la valeur moyenne d'actif net de la Société. En contrepartie, le gestionnaire a accepté de revoir la clause d'exclusivité qui était suspendue, en l'absence d'investissements depuis plus d'un an, et de l'amender par une clause de nature à prévenir et régler d'éventuels conflits d'intérêts;

- des honoraires d'acquisitions correspondant à 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 1er 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%, il a été fixé depuis 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.

Aucune rémunération complémentaire n'est due à Shaftesbury Asset Management (France) SA au titre de

l'exercice 2009 en raison d'un « return on equity » cumulé depuis le 1er janvier 2006 inférieur au taux appliqué.

Pour 2009, Shaftesbury Asset Management (France) SA a facturé :

- Rémunération de gestion : 5 225 K€ comptabilisée dans le résultat opérationnel courant contre 4 530 K€ en 2008.

- Honoraires d'acquisition : 0 K€ comptabilisés en frais d'acquisition des immobilisations contre 640 K€ en 2008.

- Aucune rémunération complémentaire comptabilisée en 2009, comme en 2008.

En 2009, Docks Lyonnais a facturé à Shaftesbury Asset Management (France) SA 35 K€ contre 33 K€ en 2008 représentant les moyens mis à disposition de la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT France.

5.12.3 Avec l'Actionnaire majoritaire

Le montant des charges financières comptabilisé au cours de l'exercice est de 27 402 K€ contre 23 776 K€ en 2008, se répartissant comme suit :

- avec la société de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de votre société pour 1 328 K€.
- avec la société SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, actionnaire majoritaire de BOCA Sàrl pour 26 074 K€

Participation de SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl à l'augmentation de capital de la SCI TOUR MOZART pour 129 000 K€ et cession des titres créés à 1 euro assorti d'un complément éventuel de prix à la SARL ALTISUD. (cf § 1.2)

5.13 – Honoraires des commissaires aux comptes

La charge relative aux honoraires de commissaires aux comptes est de 296 K€ pour l'année 2009, dont 250 K€ directement liés à l'examen et la certification des comptes individuels et consolidés et 46 K€ pour les diligences directement liées à la mission.

5.14 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 40 K€.

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

- Charge d'impôt	296 K€*
- Impôt différé.....	<u>734 K€</u>
	1 030 K€

*Dont 174 K€ correspondant à la reprise par cinquième de l'impôt sur les amortissements par composants et 81 K€ impactant le résultat sur actifs cédés.

Calcul de la preuve d'impôt :

Résultat sociétés intégrées avant impôt.....	52 777 K€
Résultat SIIC non soumis.....	-34 329 K€
Résultat soumis à l'IS.....	87 106 K€
Opérations non imposables	-128 997 K€
Déficits non imputables	42 448 K€
Charges non déductibles	3 K€
Ecart évaluation d'actifs imposables*.....	2 530 K€
Résultat imposable au taux de 33,33 %.....	3 090 K€
Charge d'impôt au taux de 33,33 %.....	1 030 K€

*sociétés immobilières fiscalement transparentes détenues par des sociétés non SIIC.

Le Groupe dispose de déficits reportables non activés au 31.12.2009 pour une durée illimitée pour 42 578 K€.

6 – INFORMATION IFRS 7 SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1 Classement des instruments financiers

(en milliers d'euros) AU 31 DECEMBRE 2009	Classements Instruments Financiers	Valeur nette comptable	Juste Valeur
ACTIF			
Immo Financières	D	120	120
Autres Actifs non courants	B	2 272	2 272
Instruments de couverture	E	5 098	5 098
Clients	D	9 000	9 000
Autres Créances	D	22 166	22 166
Actifs Financiers à court terme	B	435	435
Autres Actifs destinés à la vente	A	2 000	2 000
Trésorerie et équivalent de Trésorerie	B	77 372	77 372
PASSIF			
Avances Associés	D	403 220	403 220
Dettes financières long terme	C	870 561	870 561
Instruments de couverture	E	22 107	22 107
Dettes financières court terme	C	5 159	5 159
Dettes d'exploitation	D	11 989	11 989
Autres dettes	D	15 670	15 670

(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	6 125	6 125
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	13 774	13 774
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 31 décembre 2009.

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 2009 la dette financière du Groupe nette s'élève à 798,3 millions d'euros, hors comptes courants d'associés, et après prise en compte des excédents de trésorerie. La totalité de la dette financière nette est à taux variable.

Le Groupe a souscrit à due concurrence des financements et aux mêmes échéances que ceux-ci, plusieurs contrats de couverture, sous forme de "Collars" et de « Cap » et réduisant l'exposition au risque de taux.

Au 31 décembre 2009, la majorité des dettes financières nettes est protégée du risque de variation des taux directeurs par des instruments de couverture (cf 4.14) :

- Collars (Cap 4,20% + Floor 4%) pour Cap West et Capitole sur un montant de 277 750 K€,
- Cap 4,20% pour Antony sur un montant de 59 430 K€,
- Cap 4,50% pour Commerces Grôlée Carnot sur un montant de 70 100 K€.
- Collar (Cap 5% + Floor 3,5%) pour Cap Est sur un montant de 100 000 K€,
- Cap 4% pour Cap 9 sur un montant de 3 200 K€.
- Cap 5,5 % pour Cap 9 sur un montant de 3 200 K€.
- Cap 5,5 % pour Cap 9 sur un montant de 6 200 K€.
- Cap 2,75 % pour Tour Mozart sur un montant de 114 607 K€.
- Cap 4,50% pour Haussmann sur un montant de 268 000 K€. Les sommes à percevoir en 2008 au titre de ce contrat ont été passées en charges en coût de l'endettement financier pour tenir compte de la défaillance de l'émetteur Lehman Brothers. Ce contrat ne joue plus depuis fin 2008 et la juste valeur du contrat a été considérée comme nulle. La société n'a pas souscrit de nouveau contrat de couverture de taux.

Sensibilité au risque de Taux (emprunts bancaires)

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2009 (taux de l'Euribor 3 mois au 31 décembre 2009 = 0,700%) et des couvertures en place :

- une hausse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers de 14,2 % estimée à 2 552 K€ pour une augmentation des taux de 71,4 %,
- une hausse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers de 28,5% estimée à 5 104 K€ pour une augmentation des taux de 142,9 %,
- une hausse complémentaire de 100 points de base, aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers de 28,5% estimée à 5 104 K€ pour une augmentation des taux de 58,8%.

Au total, l'impact négatif annuel sur le résultat d'une hausse des taux de 200 points de base serait de l'ordre de 10 209 K€ pour une augmentation des taux de 285,7 %

- une baisse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers de 14,2% estimée à 2 553 K€ pour une diminution des taux de 71,4 %.

Sensibilité au risque de Taux (avances d'associés)

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2009 (taux moyen maximum des intérêts déductibles sur les comptes courants d'associés 2009 = 4,81%) :

- une hausse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 840 K€,
- une hausse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 1 677 K€,
- une hausse complémentaire de 100 points de base, aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 1 677 K€.

Au total, l'impact négatif annuel sur le résultat d'une hausse des taux de 200 points de base serait de l'ordre de 3 354 K€.

- une baisse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 831 K€
 - une baisse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 1 666 K€,
 - une baisse complémentaire des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 1 666 K€.
- Au total, l'impact positif annuel sur le résultat d'une baisse des taux de 200 points de base serait de l'ordre de 3 332 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. (cf. § 4.13.3, §4.14 et § 7)

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	4 221	51	5 021
Autres créances	11 765	6 004	13 790
Actifs d'impôt exigible		180	
Actifs financiers à court terme	435		
Autres actifs destinés à la vente			2 000
Trésorerie et équivalent de trésorerie	77 372		
Total	93 793	6 235	20 811
PASSIF COURANT			
Provisions courantes			15
Dettes financières à court terme	2 710	648	1 801
Dettes d'exploitation	10 558	2 320	18
Autres dettes	2 462	5 544	7 664
Impôt à payer	19	18	32
Total	15 749	8 530	9 530

6.2.4 Risque de contrepartie

Le Groupe effectue des transactions financières avec des banques de 1er rang, tant au niveau des emprunts que des sommes placées.

La seule exposition au risque sur actions porte sur la détention de titres de placement pour un montant de 434 709 euros au 31 décembre 2009. 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 2 principaux locataires représentent environ 31% du total des revenus des immeubles en 2009 contre 30% en 2008.

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 ainsi que lors du Conseil d'Administration du 1^{er} août 2009. 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 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

31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
ACTIFS NON COURANTS					
Immeuble de placement et autres actifs corporels	1 236 443	187 336	4 025		1 427 804
Instruments de couverture	4 627	467		4	5 098
ACTIFS COURANTS					
Actifs destinés à la vente		2 000			2 000
Clients et autres créances	35 291	5 083	110		40 485
TOTAL ACTIF	1 276 361	194 886	4 135	4	1 475 387
PASSIFS NON COURANTS					
Avances associés majoritaires	403 219			1	403 220
Dettes financières Long Terme	792 572	77 988		1	870 561
Instruments de couverture	22 107				22 107
PASSIFS NON COURANTS					
Dettes financières Court Terme	5 096	64		-1	5 159
Dettes d'exploitation et autres dettes	27 095	877	592	3	28 567
TOTAL PASSIF	1 250 089	78 929	592	4	1 329 614

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	1 264 693	195 238	4 286	-189	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	143 298	2 986	72	344	146 700
TOTAL PASSIF	1 269 663	78 055	72	455	1 348 246

*Comprend les éléments non affectés

ELEMENTS DU COMPTE DE RESULTAT PAR SECTEURS OPERATIONNELS

31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Chiffre d'affaires	56 070	6 704	835		63 609
Ajustement juste valeur ou dépréciation	-84 658	-1 371	-124		-86 153
Coût de l'endettement brut	-57 369	-2 356	0		-59 725
Eléments non affectés				134 016	134 016
Résultat net consolidé	-75 703	- 1 536	-12	128 998	51 747

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	-67 684	- 5 714			-73 398
Eléments non affectés				54 494	54 494
Résultat net consolidé	-208 508	9 350	-667	52 503	-144 191

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

AUTRES INFORMATIONS PAR SECTEURS OPERATIONNELS

31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Investissements	94 129	4 522	5	1	98 656

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 31 décembre 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 30 % du chiffre d'affaires consolidé dans le secteur global.

8 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

8.1 Engagements reçus :

Loyers sous bail ferme

(en milliers d'euros)	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
loyers sous bail ferme	67 272	210 844	121 654

Cautions bancaires locataires : 13 838 K€

Garantie de loyers : 778 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 : 65 393 K€

Caution de restitution d'acompte sur travaux Capitole pour 11 960 K€

Couverture de taux sur la partie non utilisée des emprunts soit un nominal de (cf § 4.12.2) :

- 3 828 K€ pour Cap 9,
- 1 400 K€ pour Capitole,
- 65 392 K€ pour Tour Mozart

8.2 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

100 % des titres SCI TOUR MOZART

Valeurs biens Hypothéqués pour un total de 957 206 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€
Immeuble TOUR MOZART	114 614 K€

Privilège prêteur de deniers pour un total de 625 632 K€, soit :

Immeuble CAP WEST	73 723 K€
Immeuble ANTONY PARC	57 499 K€
Immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT	70 100 K€
Immeuble 6/8 BD HAUSSMANN	259 067 K€
Immeuble CAP EST	99 850 K€
Immeuble TOUR MOZART	65 393 K€

Garanties données pour un montant total de 38 340 K€, dont 26 568 K€ figurant en trésorerie et équivalent de trésorerie, 2 022 K€ en autres actifs non courants et 9 750 K€ en autres créances, soit :

Immeuble CAP WEST	3 239 K€
Immeuble ANTONY PARC	2 022 K€

Immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT	9 414 K€
Immeuble 6/8 BD HAUSSMANN	8 955 K€
Immeuble CAP EST	14 710 K€

Garantie Paiement à première demande sur immeuble en VEFA : - Tour Mozart : 65 393 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, la deuxième tranche d'un immeuble d'activité et de bureaux de 3 700 m² shon à Lyon 9ème pour un budget prévisionnel de 6 200 K€ hors taxes, dont 3245 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 16 000 K€. Au 31.12.2009, 1 247 K€ de travaux ont été réalisés.

■ Des travaux de maintenance et entretien et de remise en état des boutiques pour un montant total de 2 024 K€ s'étalant jusqu'en 2016 sont également prévus pour l'immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT. 198 K€ ont été dépensés sur ce poste. Le budget consacré pour ce même immeuble aux indemnités d'évictions des locataires est de 15 935 K€. Au 31.12.2009 le solde de cette enveloppe s'élève à 9 773 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 1.783 K€.

8.3 Société Consolidante

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

9 – EVENEMENTS POST-CLOTURE

La Société DOCKS LYONNAIS SA a opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« régime SIIC ») et est exonérée d'impôt sur les sociétés au titre de la majeure partie de ses revenus et plus-values. Le bénéfice de ce régime fiscal est toutefois subordonné au respect d'un certain nombre de conditions et obligations. A compter du 1er janvier 2010, le capital, ou les droits de vote, de la Société ne doit pas être détenu, directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce.

A ce jour, Boca Sàrl détient plus de 60 % du capital et des droits de vote de la Société.

Le non-respect de ce plafond de détention de 60% entraîne la suspension du régime SIIC dont bénéficie la Société

pour toute la durée de l'exercice 2010, mais uniquement pour autant que la situation soit régularisée avant sa date de clôture.

Si le plafond de détention de 60% n'était pas respecté à l'expiration de l'exercice de suspension, le régime SIIC dont bénéficie la Société cesserait définitivement avec effet au premier jour de l'exercice, ce qui serait susceptible d'affecter les résultats, la situation financière et le cours de bourse de la Société.

Un impôt égal à 21,3 M€ serait exigible en avril 2011 si les évaluations des actifs immobilisés à fin 2010 se situent au même niveau qu'à fin 2009.

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 2009, 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 les points suivants :

- la note 1.2 de l'annexe "Organisation financière" décrivant les conséquences de l'acquisition par votre filiale ALTISUD de la quasi-totalité des titres de la SCI TOUR MOZART,
- la note 3.9 " Passif éventuel – Statut SIIC" exposant la situation de votre société vis-à-vis de la remise en cause de son statut fiscal SIIC et de ses conséquences financières.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

- Comme décrit en note de l'annexe 1.3 "activité", les évaluations notamment immobilières ont été établies dans un environnement de poursuite de la crise économique et financière en 2009. 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 2009. Nous avons examiné les méthodologies d'évaluation retenues par les experts et vérifié les incidences sur les valorisations des actifs concernés.

- Comme indiqué dans les notes de l'annexe 1.3 "Activité", 3.1 "Immobilisations incorporelles" et 3.3 "Dépréciation", 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 assuré du caractère raisonnable de ces estimations comptables qui s'appuient principalement sur des expertises immobilières indépendantes récentes.

- Comme indiqué dans la note 3.9.1 " Passif éventuel – Statut SIIC", la société a évalué le coût d'une sortie éventuelle du régime SIIC avec l'aide de ses conseillers fiscaux selon les hypothèses de valeur des actifs immobiliers à fin 2009. Nous nous sommes assurés de la cohérence des hypothèses utilisées et avons conclu au caractère raisonnable de 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 - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés

aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Fait à Lyon et Charbonnières,
le 16 avril 2010
Les Commissaires aux Comptes

COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT
C.C.A. représenté par Danielle PISSARD

REQUET MABRO
Commissariat aux comptes
représenté par Pascal LEVIEUX

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 2009, 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 les points suivants :

- la note 2.2 de l'annexe, " Principes de préparation", dans le paragraphe " Application des nouvelles normes" décrivant l'impact des normes et interprétations d'application obligatoire de janvier 2009,

- la note 1.2 de l'annexe « Organisation financière » décrivant les modalités et les conséquences comptables et financières de la restructuration du capital de la SCI TOUR MOZART et,

- la note 4.11.1 de l'annexe " Passif éventuels – Statut SIIC", exposant les conséquences de la sortie éventuelle du régime SIIC au 1er janvier 2011.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

Comme décrit en note 1.3 "Activité", 2.2, "Règles et méthodes comptables - Estimations et jugements", les évaluations notamment immobilières ont été établies dans un environnement de poursuite de la crise économique et financière en 2009. 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 mentionné dans la 1ère partie du présent rapport, la note 2.2 de l'annexe dans le paragraphe "Norme IAS 40 Révisée" expose le changement de méthode comptable. Dorénavant, les immeubles en cours de construction relèvent de cette norme. Dans le cadre de la revue des principes suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette norme et la présentation qui en a été faite.

- 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.

-Les notes 2.4.7 et 2.4.13 de l'annexe relatives aux règles et méthodes d'évaluation présentent les passifs financiers ainsi que les instruments de couverture. Nous avons apprécié le caractère adéquat des traitements et estimations retenus à partir des données obtenues de la société et des établissements financiers.

-La note 8.2 de l'annexe, "engagements donnés", mentionne les engagements donnés en garantie des passifs financiers et notamment ceux relatifs aux montants gagés inscrits en compte de réserve à l'actif de l'état de la situation financière au 31 décembre 2009. Nous nous sommes assurés que l'information et le classement de ces sommes étaient corrects à partir des données obtenues de la société et des établissements financiers.

- Comme indiqué dans la note 3.9, la société a évalué le coût d'une sortie éventuelle du régime SIIC avec l'aide de ses conseillers fiscaux selon les hypothèses de valeur des actifs immobiliers à fin 2009. Nous nous sommes assurés de la cohérence des hypothèses

utilisées et avons conclu au caractère raisonnable de 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 - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Lyon et Charbonnières,
le 16 avril 2010

Les Commissaires aux Comptes

COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT
C.C.A. représenté par Danielle PISSARD

REQUET MABRO
Commissariat aux comptes
représenté par Pascal LEVIEUX

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

sur les conventions et engagements réglementés
Exercice clos le 31 décembre 2009

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 SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA

La Société Shaftesbury Asset Management (France) SA, gestionnaire des actifs coordonne et contrôle la gestion et l'exploitation des immeubles assurées par les administrateurs de biens de votre société, selon un contrat conclu en 2006 et modifié par avenant en 2007 et en 2009.

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, d'une somme dont le montant annuel correspond à 2 % du revenu net d'exploitation de chaque bien sous gestion et, d'autre part de 0,5 % de la valeur d'actif net consolidé. Le montant annuel de cette rémunération ne peut être inférieur à 0,8 % ni être supérieur à 1,5 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là;

- un nouvel avenant a été signé prévoyant qu'à compter du 1er juillet 2009, cette rémunération ne peut être inférieure à 1,0 % ni être supérieure à 1,3 % de la valeur moyenne d'actif net de la société. En contrepartie, le gestionnaire a accepté de revoir la clause d'exclusivité qui était suspendue, en l'absence d'investissements depuis plus d'un an, et de l'amender par une clause de nature à prévenir et régler d'éventuels conflits d'intérêts ;

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

- 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 1er janvier 2006 et calculé à partir des distributions de dividendes et de la valeur d'actif net à la fin de chaque année, aura dépassé un taux négociable annuellement. Le taux 2006 était de 8 % et le taux depuis le 1er 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 2009 la rémunération de Shaftesbury Asset Management (France) SA se décompose comme suit :

■ rémunération de gestion	5 225 K€
■ honoraires d'acquisition	0 K€
■ rémunération complémentaire de la période 1er janvier 2009 au 31 décembre 2009 (payable sous forme d'actions pour 66 %).	0 K€

Personnes intéressées : Monsieur Miles D'A RCY IRVINE, Monsieur Philippe CAMUS et Madame Laurel POLLEYS.

Avec la société SU EUROPEAN PROPERTIES, actionnaire majoritaire de la société BOCA SARL, actionnaire de votre société et la SARL Altisud

Docks Lyonnais n'a pas souscrit à l'opération d'augmentation de capital de la SCI Tour Mozart en date du 17 décembre 2009, de 129 millions € réservé en totalité à SU European Properties Sarl, société mère de l'actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais, et

libérée par compensation avec la créance détenue sur la société.

Cette opération n'a pas fait perdre le contrôle de la SCI TOUR MOZART à Docks Lyonnais, car en date du 22 décembre 2009, sa filiale SARL Altisud a acquis auprès de SU European Properties Sarl les 129.000.000 parts nouvellement créées. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts cédées au jour de la cession déterminée sur la base de la valeur réelle de l'actif détenu par la SCI Tour Mozart.

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

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

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

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

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

Ce passif a fait l'objet d'une estimation au 31 décembre 2009. Sur la base des expertises immobilières de fin 2009, l'actif détenu par la SCI Tour Mozart n'a pas enregistré de variation positive de valeur, donc aucun passif susceptible de générer une sortie de trésorerie au titre du complément de prix n'a été relevé au 31 décembre 2009.

Docks Lyonnais s'est engagé à adresser une lettre de confort à ALTISUD conformément à l'autorisation donnée par son conseil d'administration du 8 décembre 2009. Celle lettre prévoit que dans l'hypothèse où la responsabilité illimitée d'ALTISUD en sa qualité d'Associée de la SCI TOUR MOZART serait engagée ou risquerait de l'être à quelque titre que ce soit, DOCKS LYONNAIS fera en sorte de mettre à la disposition de ALTISUD les moyens nécessaires pour qu'elle puisse faire face à ses obligations, que ce soit au moyen d'une recapitalisation de la SCI TOUR MOZART et/ou en désintéressant les créanciers et/ou par tout autre moyen.

Personnes intéressées : Monsieur Miles D'ARCY IRVINE et la société SU EUROPEAN PROPERTIES

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 SU EUROPEAN PROPERTIES, actionnaire majoritaire de la société BOCA SARL, actionnaire de votre société

Le 26 novembre 2008, SU EUROPEAN PROPERTIES a cédé sa créance envers la Sarl SI PRIVAT au titre d'un prêt subordonné de 179 000 K€, augmentée des intérêts de 9 073 K€, à votre société pour un prix se décomposant en 135 500 K€ payables à la signature et un complément de prix d'un montant maximum de 52 481 K€. Ce complément de prix sera égal au montant perçu par votre société et résultant de la différence entre la valeur de l'actif immobilier détenu par la SARL SI PRIVAT le 26 novembre 2008 et sa valeur de cession, en cas de cession avant le 31 décembre 2017. Si le bien n'est pas vendu avant le 31 décembre 2017, l'évaluation à cette date sera prise en compte pour la détermination du complément de prix. Au titre de ce complément de prix, aucune charge n'a été comptabilisée au 31 décembre 2009.

Consécutivement à cette cession de créance, SU EUROPEAN PROPERTIES a accordé à votre société, un prêt d'associé d'un montant de 135 500 K€ portant intérêts au taux de 8% l'an et remboursable au plus tard le 21 novembre 2017.

Montant des intérêts constaté en charges au 31 décembre 2009	10 934 K€
Au 31 décembre 2009, ces avances rémunérées s'élèvent à	147 473 K€ (intérêts capitalisés compris)

Avec la société SARL BOCA, actionnaire majoritaire de votre société.

La société SARL BOCA a financé une partie du programme d'acquisitions immobilières de votre société sous forme d'avances en compte courant. Les sommes ont donné lieu à intérêt au taux maximal des avances d'associés déductible fiscalement.

Les intérêts facturés sur l'exercice s'élèvent à 1 328 K€
Au 31 décembre 2009, ces avances rémunérées s'élèvent à 29 040 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 2009, votre société a ainsi pris en produit :

En K€	Rémunération de gestion	Rémunération complémentaire
SCI CAP WEST	430	-
SCI MS CAPITOLE	899	-
SARL SI PRIVAT	1 268	-
SCI COMMERCE	699	-
GROLEE CARNOT		-
SCI TOUR MOZART	736	
SCI FONTENAY	320	
LES 2 GARES		-
	<hr/> 4 352	<hr/> -

Fait à Lyon et Charbonnières,
le 16 avril 2010
Les Commissaires aux Comptes

COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT
C.C.A. représenté par Danielle PISSARD

REQUET MABRO
Commissariat aux comptes
représenté par Pascal LEVIEUX

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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 2009

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 2009.

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 l'article L. 225-37, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;

prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;

déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Lyon et Charbonnières,

le 16 avril 2010

Les Commissaires aux Comptes

COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT
C.C.A. représenté par Danielle PISSARD

REQUET MABRO

Commissariat aux comptes

représenté par Pascal LEVIEUX

Publication des honoraires des Commissaires aux Comptes
 Communiqué établi en application de l'article 222-8
 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers

Raison sociale de l'émetteur : LES DOCKS LYONNAIS
 Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 55.809.796 €
 Immatriculée sous le N° 955 502 133 RCS LYON
 Siège Social : 2 rue de la Fraternelle – 69009 LYON

Exercice 2009	C.C.A. Commissariat Contrôle Audit	Cabinet Requet Mabro Commissariat aux comptes	Mazars et Guérard
<u>Mission légale</u>	118 521,00 €	98 900,00 €	16 100,00 €
<u>Autres prestations</u>	12 257,00 €	5 320,00 €	40 010,00 €
Total	130 778,00 €	104 220,00 €	56 110,00 €

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 2010.*



ORGANIGRAMME AU 31 DÉCEMBRE 2009

