

COMPAGNIE LA LUCETTE

DOCUMENT DE REFERENCE 2008





Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 20 avril 2009, conformément à l'article 212-13 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE COMPAGNIE LA LUCETTE	5
1.1 PRESENTATION DE LA SOCIETE.....	5
1.2 POLITIQUE D'ASSET MANAGEMENT ET D'ARBITRAGE	5
1.3 ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DU GROUPE COMPAGNIE LA LUCETTE	6
1.4 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	7
1.5 INFORMATION FINANCIERE SELECTIONNEE	7
1.6 PRESENTATION DU PATRIMOINE DU GROUPE COMPAGNIE LA LUCETTE.....	7
2. INFORMATIONS JURIDIQUES.....	8
2.1 DENOMINATION ET SIEGE SOCIAL.....	8
2.2 FORME JURIDIQUE ET LEGISLATION APPLICABLE.....	8
2.3 NATIONALITE	8
2.4 CONSTITUTION ET DUREE DE LA SOCIETE.....	8
2.5 OBJET SOCIAL (ARTICLE 2 DES STATUTS)	8
2.6 REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES.....	9
2.7 EXERCICE SOCIAL (ARTICLE 33 DES STATUTS)	9
2.8 FRANCHISSEMENTS DE SEUIL	9
2.9 REPARTITION STATUTAIRE DES BENEFICES (ARTICLES 35 ET 36 DES STATUTS)	9
2.10 CONSEQUENCE DE L'OPTION AU REGIME SIIC	10
2.11 ASSEMBLEES GENERALES	10
2.12 DROIT DE VOTE	11
2.13 CONSULTATION DES DOCUMENTS JURIDIQUES RELATIFS A LA SOCIETE	11
2.14 MONTANT DU CAPITAL SOCIAL ET FORME DES ACTIONS	11
2.15 TRANSMISSION DES ACTIONS	11
2.16 AUTORISATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	11
2.17 AUTRES VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL	13
2.18 ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 26 MAI 2009	15
3. FACTEURS DE RISQUES.....	19
3.1 RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE	19
3.2 RISQUES LIES A L'EVOLUTION DES MARCHES FINANCIERS	19
3.3 RISQUE JURIDIQUE ET FISCAL.....	20
3.4 RISQUE INDUSTRIEL ET LIE A L'ENVIRONNEMENT	20
3.5 ASSURANCE	20
4. CAPITAL ET ACTIONNARIAT	21
4.1 EVOLUTION DU CAPITAL	21
4.2 NOMBRE DE DROITS DE VOTE.....	21
4.3 EVOLUTION DE LA REPARTITION DU CAPITAL AUX 31 DECEMBRE 2006, 2007 ET 2008	21
4.4 PRESENTATION DU PRINCIPAL ACTIONNAIRE : MSREF TURQUE SARL.....	22
4.5 NANTISSEMENT DE COMPTE D'INSTRUMENTS FINANCIERS.....	23
4.6 PRINCIPALES MODIFICATIONS INTERVENUES DANS LA REPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERES ANNEES.....	23
5. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	25
5.1 REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	25
5.2 LES COMITES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	25
5.3 MANDATS DES ADMINISTRATEURS.....	26
5.4 CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	31
5.5 INDEPENDANCE DES ADMINISTRATEURS – EVALUATION DU CONSEIL	31
5.6 AUTRES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	31
5.7 INTERET DES DIRIGEANTS DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE.....	31
5.8 AVANTAGES ACCORDES AU PERSONNEL DU GROUPE COMPAGNIE LA LUCETTE	34
6. RAPPORT DE GESTION	35
7. EVENEMENTS POSTERIEURS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'ARRETE DES COMPTES DU 9 MARS 2009	66
8. RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE	67

8.1	RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE	67
8.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE COMPAGNIE LA LUCETTE.....	84
9.	RAPPORT DU PRESIDENT DU COMITE D'AUDIT TENU EN DATE DU 5 MARS 2009	86
10.	COMPTES CONSOLIDES	87
10.1	COMPTES CONSOLIDES	87
10.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES.....	132
11.	COMPTES SOCIAUX.....	134
11.1	COMPTES SOCIAUX ET ANNEXE	134
11.2	RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	164
11.3	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	166
12.	BOURSE.....	174
12.1	PLACE DE COTATION DES TITRES COMPAGNIE LA LUCETTE	174
12.2	VOLUMES TRAITES ET EVOLUTION RECENTE DES COURS.....	174
13.	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES.....	175
13.1	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES.....	175
13.2	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	176
14.	POLITIQUE D'INFORMATION.....	177
14.1	INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES	177
14.2	DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL	178
15.	TABLE DE CONCORDANCE	180
16.	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	182

1. PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE COMPAGNIE LA LUCETTE

1.1 Présentation de la société

Société industrielle jusqu'à la seconde guerre mondiale, Compagnie la Lucette (la « Société ») a été constituée afin d'exploiter notamment des gisements d'antimoine dans l'ouest de la France et de produire des dérivés de l'antimoine.

En 2001, pour des raisons structurelles et conjoncturelles liées notamment au cours de l'antimoine, la Société, après avoir cédé ses participations et son fonds de commerce de fabrication et commercialisation de produits à base d'antimoine, est devenue une société foncière.

Le 30 mars 2005, l'un des fonds immobiliers gérés par Morgan Stanley Real Estate est devenu actionnaire majoritaire de la Société.

Le 20 juin 2006, ledit fonds immobiliers a cédé la totalité de sa participation dans le capital de la Société à un autre fonds immobilier également géré par Morgan Stanley Real Estate, à savoir MSREF Turque Sarl.

MSREF Turque Sarl a réalisé cette prise de contrôle afin de se doter d'une structure d'investissement capable de saisir les opportunités des marchés de capitaux et de bénéficier du régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (« SIIC »).

Au 31 décembre 2008, MSREF Turque Sarl détient 94,71%¹ du capital de la Société.

Compagnie la Lucette est une société foncière dont le patrimoine, s'élevant au 31 décembre 2008 à environ 1,9 milliard d'euros, est principalement constitué d'immeubles de bureaux et d'entrepôts.

Au 31 décembre 2008, le portefeuille du groupe Compagnie la Lucette (le « Groupe ») est composé de 41 actifs de très grande qualité, développant une surface d'environ 725 000 m², et est essentiellement concentré sur :

- les quartiers d'affaires les plus recherchés de l'Île de France, tant par les utilisateurs que par les investisseurs pour le secteur bureaux,
- les différentes zones d'activités industrielles françaises pour le secteur entrepôts.

1.2 Politique d'Asset Management et d'arbitrage

Dans la continuité des succès locatifs de l'année 2008, Compagnie la Lucette entend poursuivre ses actions d'asset management, prolonger les baux stratégiques et agir ainsi sur ses cash flows à long terme.

Par ailleurs, le Groupe achève le programme de revalorisation de son patrimoine et deux immeubles en développement seront livrés en fin d'année 2009. Compagnie la Lucette dispose ainsi d'importants gisements de loyers additionnels.

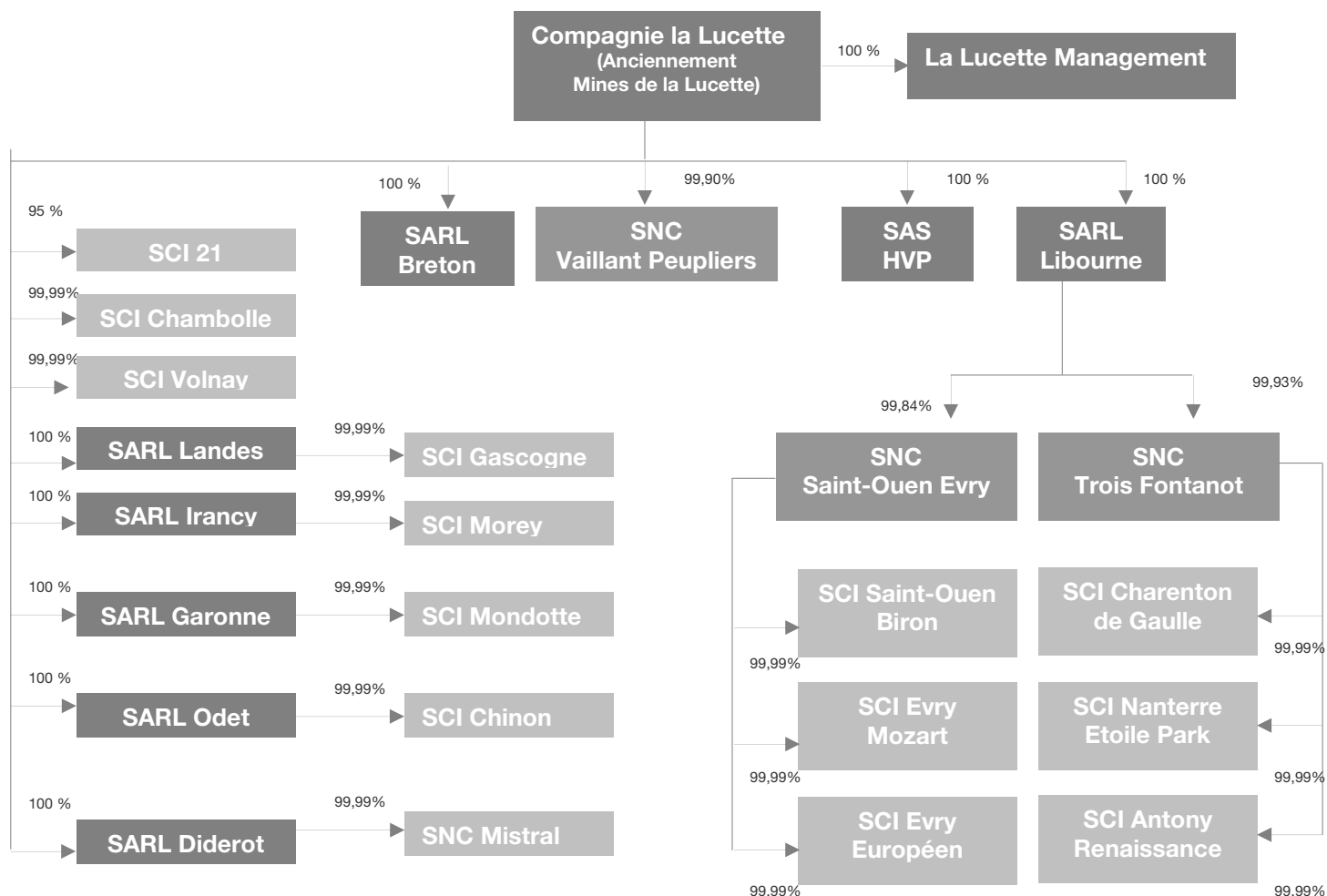
Après avoir dépassé les objectifs de son plan de cessions 2008, Compagnie la Lucette entend renouveler cette performance avec un programme de cessions de 200 M€ en 2009, profitant ainsi de la qualité de ses immeubles et des baux négociés ces derniers mois.

¹ Hors détention de concert avec Compagnie la Lucette qui détient au 31 décembre 2008, dans le cadre d'un contrat de liquidité, 0,12% d'actions propres.

1.3 Organigramme simplifié du Groupe Compagnie la Lucette

Le présent organigramme simplifié du Groupe reprend les sociétés détenant des actifs immobiliers ou les sociétés détenant des participations significatives dans des sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers².

L'ensemble des participations détenues par les sociétés du Groupe sont détenues sur le territoire français³.



² Organigramme arrêté au 17 mars 2009.

³ Pour une information exhaustive sur les filiales et participations du Groupe se reporter au paragraphe 4.2 du rapport de gestion repris au titre 6 du présent document.

1.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Au cours des douze derniers mois, aucune des sociétés du Groupe, appartenant à son périmètre de consolidation, n'a fait l'objet d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage qui pourrait avoir ou a eu des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité.

1.5 Information financière sélectionnée

en K€	2 008	2 007	2 006
Loyers nets	102 996	106 576	73 680
Résultat opérationnel	-173 070	201 568	158 415
Résultat net (part du groupe)	-238 378	136 830	105 403
Capitaux propres	614 559	894 693	561 495
Dettes financières nettes	1 052 278	1 320 603	1 397 811

1.6 Présentation du patrimoine du Groupe Compagnie la Lucette

Le tableau ci-dessous récapitule les actifs détenus au 31 décembre 2008 :

	Zone géographique	Type d'actif	Surface	Principaux locataires
BUREAUX				
Crystal Park - 92200 Neuilly sur Seine	Ouest Parisien	Bureaux	39 911 m ²	PriceWaterhouseCoopers, Amgen, IFF
Scor Tower - 92800 Puteaux la Défense	La Défense	Bureaux	30 172 m ²	Scor Insurance
Colisée - 92400 La Défense Courbevoie	La Défense	Bureaux	24 855 m ²	Regus, Expanscience, Ace Insurance
Evry Européen - 91080 Courcouronnes	Ile de France	Bureaux	13 720 m ²	Multi locataires
St Ouen Biron - 93400 Saint Ouen	Ile de France	Bureaux	12 955 m ²	Bull
Atrium - 12 place des vins de France - 75012 Paris	Paris QCA	Bureaux	11 224 m ²	MINEFI
7/9 avenue Messine - 75008 Paris	Paris QCA	Bureaux	8 458 m ²	AXA, KBL France
Evry Mozart - 91000 Evry	Ile de France	Bureaux	6 593 m ²	Multi locataires
Evry Champs - 91080 Courcouronnes	Ile de France	Bureaux	5 735 m ²	Multi locataires
St Ouen Dieumegard - 93400 Saint Ouen	Ile de France	Bureaux	5 694 m ²	Kuoni
Nanterre Etoile Park - 92000 Nanterre	Ouest Parisien	Bureaux	5 634 m ²	Genegis
Maisons Alfort - 94700 Maison Alfort	Ile de France	Bureaux	4 161 m ²	Egis
Les Espaces de Torcy - 77200 Torcy	Ile de France	Bureaux	3 053 m ²	Veritas
22 rue J Dulud - 92200 Neuilly sur Seine	Ouest Parisien	Bureaux	1 986 m ²	Vacant
93 avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly sur Seine	Ouest Parisien	Bureaux	1 776 m ²	Vacant
31 rue des Peupliers - 92100 Boulogne	Ouest Parisien	Bureaux	1 014 m ²	A novo
TOTAL BUREAUX			176 941 m²	
DEVELOPPEMENTS				
Projet Urbia - 92300 Clichy	Ouest Parisien	Bureaux	17 500 m ²	SNCF
Projet Boulogne A3 - 92100 Boulogne	Ouest Parisien	Bureaux	14 894 m ²	En développement
Projet Grenelle Saint Charles - 75015 Paris	Paris QCA	Bureaux	12 227 m ²	En développement
Projet Foris - 93400 Saint Ouen	Ile de France	Bureaux	7 500 m ²	En développement
Projet Mistral - 75012 Paris	Paris QCA	Bureaux	7 106 m ²	En développement
TOTAL BUREAUX y compris développements			236 168 m²	
ENTREPOTS				
Besançon - 25052 Besançon	Régions	Entrepôts	73 661 m ²	Easydis
Andrézieux - 42160 Andrézieux	Régions	Entrepôts	70 202 m ²	Easydis
Limoges - 87290 Limoges	Régions	Entrepôts	62 236 m ²	Easydis
Moreuil l'espinois - 80110 Moreuil	Régions	Entrepôts	52 405 m ²	JJA
Aix 1 - 13792 Aix en Provence	Régions	Entrepôts	48 574 m ²	Easydis
Montmorillon - 86500 Montmorillon	Régions	Entrepôts	35 164 m ²	Easydis
Aix 2 - 13792 Aix en Provence	Régions	Entrepôts	31 524 m ²	Easydis
Toulon - 83320 La Farède	Régions	Entrepôts	31 210 m ²	Easydis
Grigny Le Boutras - 69520 Grigny	Régions	Entrepôts	30 885 m ²	Easydis
Auxerre - 89000 Auxerre	Régions	Entrepôts	30 653 m ²	Easydis
Longvic	Régions	Entrepôts	24 962 m ²	Transalliance
10 rue Denis Papin - 91380 Chilly Mazarin	Ile de France	Entrepôts	10 888 m ²	Locaposte
Cholet - 49300 Cholet	Régions	Entrepôts	6 933 m ²	Easydis
Béziers/Servian - 34290 Servian	Régions	Entrepôts	5 610 m ²	Easydis
8 rue Denis Papin - 91380 Chilly Mazarin	Ile de France	Entrepôts	4 649 m ²	UPS
Aix 3 - 13792 Aix en Provence	Régions	Entrepôts	4 194 m ²	Easydis
23 rue Denis Papin - 91380 Chilly Mazarin	Ile de France	Entrepôts	2 355 m ²	ING Car Lease
TOTAL ENTREPOTS			526 105 m²	
AUTRES ACTIFS				
CERS - 40130 Cap Breton	Régions	Hôtel	8 814 m ²	CERS
Radisson	Ouest Parisien	Hôtel	8 307 m ²	SAS HVP
Cap Club Hôtel - 40130 Cap Breton	Régions	Hôtel	4 406 m ²	Générale de Santé
AUTRES ACTIFS			21 527 m²	
TOTAL			783 800 m²	

2. INFORMATIONS JURIDIQUES

2.1 Dénomination et siège social

Dénomination sociale : Compagnie la Lucette

Siège social : 7 rue Scribe – 75009 Paris

Téléphone : +33(0)1 42 25 86 86

2.2 Forme juridique et législation applicable

Compagnie la Lucette est une société anonyme à conseil d'administration régie par les dispositions du Code du commerce.

2.3 Nationalité

Française

2.4 Constitution et durée de la Société

La Société a été immatriculée au RCS de Paris le 20 mai 1904. Le 1^{er} juillet 1990, la durée de la Société a été prorogée pour une période de 99 ans.

Date d'expiration : 1^{er} juillet 2089, sauf dissolution anticipée ou prorogation

2.5 Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

A titre principal :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction et de crédit-bail, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
- directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que la gestion, la comptabilité et l'administration s'y rapportant ;

A titre accessoire :

- directement ou indirectement la prise à bail de tous biens immobiliers,
- toutes opérations juridiques, financières, administratives, de services d'intermédiaire, d'animation des sociétés dans lesquelles elle détient une participation ;

A titre exceptionnel :

- l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société,

Et plus généralement :

- participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intragroupe Compagnie la Lucette et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres,
- et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.

2.6 Registre du commerce et des sociétés

582 061 727 RCS Paris
APE : 6820B

2.7 Exercice social (article 33 des statuts)

Du 1^{er} janvier au 31 décembre

2.8 Franchissements de seuil

Conformément aux dispositions de l'art. L.233-7 du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert qui vient à franchir, à la hausse ou à la baisse, les seuils de 1/20, 1/10, 3/20, 1/5, 1/4, 1/3, 1/2, 2/3, 18/20 ou 19/20 du capital ou des droits de vote de la Société doit en informer cette dernière ainsi que l'AMF dans un délai de cinq jours de bourse.

Outre les seuils prévus par l'article L.233-7 du Code de commerce, en application des statuts, toute personne physique ou morale détenant ou venant à détenir, directement ou indirectement, seule ou de concert, un nombre d'actions représentant plus de 2% du capital ou des droits de vote de la Société a l'obligation d'en informer la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de quinze jours à compter du franchissement de seuil et d'indiquer son identité, et le cas échéant, l'identité des personnes agissant de concert avec elle. Cette même obligation d'information s'applique en cas de franchissement à la hausse de chaque fraction additionnelle de 2% du capital ou des droits de vote de la Société, ou de franchissement à la baisse du seuil de 2% ou d'un multiple de celui-ci.

En cas de non-respect des stipulations qui précèdent, les sanctions prévues à l'article L.233-14 du Code de commerce seront appliquées sous réserve qu'une demande à cet effet, présentée par un ou plusieurs actionnaires détenant 2% au moins du capital social ou des droits de vote, soit consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale.

2.9 Répartition statutaire des bénéfices (articles 35 et 36 des statuts)

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve⁴ en application de la loi et des statuts et augmenté du report bénéficiaire.

Ce bénéfice a vocation à être réparti entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

Toutefois, après prélèvement des sommes portées en réserve en application de la loi, l'assemblée générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau et décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la

⁴ Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour constituer le fonds de réserve légale, ce prélèvement cessant d'être obligatoire lorsque et tant que la réserve légale atteint ou excède 10% du capital social.

loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Lorsqu'un bilan, établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes, fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des actionnaires sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

2.10 Conséquence de l'option au régime SIIC

En complément des règles statutaires et dans le cadre de l'option au régime des SIIC, les revenus courants provenant de l'activité éligible au régime SIIC, ainsi que les plus values de cession des actifs concernés par ce régime, sont exonérés d'impôt sous condition du respect de l'obligation de distribution en année N+1 de 85% du résultat courant de l'année N et de 50% du résultat de cession de l'année N au plus tard en année N+2.

2.11 Assemblées générales

Les décisions collectives des actionnaires sont prises par délibérations en assemblées générales, en application des dispositions légales et statutaires⁵.

Les assemblées générales sont convoquées dans les conditions fixées par la loi.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation. Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécommunication électronique, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et de la propriété de ses titres, sous la condition :

- pour les titulaires d'actions nominatives, d'une inscription nominative dans les registres de la Société au troisième jour ouvré précédant l'assemblée, à zéro heure, heure de Paris ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, par l'inscription ou l'enregistrement comptable des titres, par un intermédiaire habilité inscrit pour compte, dans les comptes titres au porteur de cet intermédiaire, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée, à zéro heure, heure de Paris.

⁵ Articles 24 à 32 des statuts

Tout actionnaire peut voter à distance préalablement à l'assemblée selon les dispositions législatives et réglementaires. En cas de vote à distance, il n'est tenu compte pour le calcul du quorum que des formulaires reçus par la Société avant la réunion de l'assemblée, dans les conditions et délais fixés par décret.

2.12 Droit de vote

Consécutivement à la réunion d'une assemblée spéciale des actionnaires titulaires d'un droit de vote double, à raison de tout ou partie de leurs actions, le 11 juillet 2008, lesdits actionnaires ont approuvé la suppression du droit de vote double attaché aux actions entièrement libérées de la Société, eu égard à la quotité de capital qu'elles représentaient, et pour lesquelles il était justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

En conséquence et conformément à la vingt-et-unième résolution adoptée par l'assemblée générale des actionnaires du 6 mai 2008 statuant à titre extraordinaire, l'article 29 des statuts de la Société a été modifié.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. Chaque action de capital ou de jouissance donne droit à une voix.

Au cas où des actions sont nanties, le droit de vote est exercé par leur propriétaire.

La Société émettrice ne peut valablement voter avec des actions par elle souscrites, acquises ou prises en gage, et il n'est pas tenu compte de ces actions pour le calcul du quorum.

2.13 Consultation des documents juridiques relatifs à la Société

Les documents juridiques devant être mis à la disposition des actionnaires de la Société peuvent être consultés sur demande au siège social de la Société, conformément à la réglementation en vigueur.

2.14 Montant du capital social et forme des actions

Le capital social au 31 décembre 2008 s'élève à 389.857.905 euros, divisé en 25.990.527 actions d'une valeur nominale de 15 euros, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

Ces actions sont au choix de l'actionnaire, nominatives ou au porteur. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La Société est autorisée à faire usage, dans les conditions fixées par l'article L.228-2 du Code de commerce, des dispositions prévues en matière d'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme un droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

2.15 Transmission des actions

Les actions sont librement négociables sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires.

Les actions se transmettent par virement de compte à compte conformément aux modalités prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

2.16 Autorisations d'augmentation de capital

Le tableau ci-dessous récapitule les délégations consenties au conseil d'administration aux termes des délibérations de l'assemblée générale mixte du 6 mai 2008.

Nature de la délégation de compétence	Montant nominal maximal en euros ou en %	Plafond global en euros	Durée de l'autorisation	Date d'expiration	Mise en œuvre de la délégation
Autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la société - Rachat d'actions	198 millions		18 mois	06/11/2009	Le conseil d'administration a mis en œuvre cette délégation le 24 juin 2008. Le 1er Juillet 2008 la société a procédé au rachat d'un bloc de 280.000 actions.
Augmentation de capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances	500 millions	1,5 milliard	26 mois	06/07/2010	Non utilisée
Augmentation de capital par émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances	200 millions	1,5 milliard	26 mois	06/07/2010	Non utilisée
Augmentation de capital par émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières en rémunération d'apports en nature (titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital)	10% du capital	1,5 milliard	26 mois	06/07/2010	Non utilisée
Fixation du prix d'émission des actions dans le cadre d'une augmentation de capital par émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription	10% du capital	-	26 mois	06/07/2010	Non utilisée
Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	200 millions	1,5 milliard	26 mois	06/07/2010	Non utilisée
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	15% de l'émission initiale	1,5 milliard	26 mois	06/07/2010	Non utilisée
Octroi d'options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés du groupe et/ou aux mandataires sociaux de la société et des sociétés du groupe qui lui sont liés	10%	1,5 milliard	26 mois	06/07/2010	Non utilisée
Attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux du groupe	10%	1,5 milliard	26 mois	06/07/2010	Le conseil d'administration a mis en œuvre cette délégation le 19 janvier 2009 et a consenti à l'attribution gratuite de 76.876 actions au profit de salariés du groupe et du dirigeant mandataire social
Réduction de capital social par annulation d'actions autodétenues	10%		26 mois	06/07/2010	Le conseil d'administration a mis en œuvre cette délégation le 25 juillet 2008 et a procédé à l'annulation de 280.000 actions autodétenues

2.16.1 Montant du capital autorisé et non émis

L'assemblée générale mixte du 6 mai 2008 a conféré au conseil d'administration aux termes de :

- sa onzième résolution, une délégation, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider de l'augmentation du capital social par émission, 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 valeurs mobilières donnant le droit à l'attribution de titres de créance dans la limite de 500 millions d'euros de nominal s'imputant sur le plafond global de 1,5 milliard d'euros. Cette autorisation, donnée pour une durée de 26 mois, n'a pas été mise en œuvre ;
- sa douzième résolution, une délégation, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider de l'augmentation du capital social par émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant le droit à l'attribution de titres de créance dans la limite de 200 millions d'euros de nominal s'imputant sur le plafond global de 1,5 milliard d'euros. Cette autorisation, donnée pour une durée de 26 mois, n'a pas été mise en œuvre ;
- sa treizième résolution, une délégation, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider de l'augmentation de capital par émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou valeurs mobilières en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10% du capital social, à quelque moment que ce soit, s'imputant sur le plafond global de 1,5 milliard d'euros. Cette autorisation, donnée pour une durée de 26 mois, n'a pas été mise en œuvre ;

- sa quinzième résolution, une délégation, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider de l'augmentation de capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices et autres, dans la limite de 200 millions d'euros de nominal s'imputant sur le plafond global de 1,5 milliard d'euros. Cette autorisation, donnée pour une durée de 26 mois, n'a pas été mise en œuvre ;
- sa seizième résolution, une délégation, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, dans les limites et délais prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission et dans la limite du plafond global de 1,5 milliard d'euros. Cette autorisation, donnée pour une durée de 26 mois, n'a pas été mise en œuvre.

2.17 Autres valeurs mobilières donnant accès au capital⁶

2.17.1 Actions gratuites

En vertu de l'autorisation qui lui a été conférée par l'assemblée générale mixte du 3 avril 2006, aux termes de sa dixième résolution, le conseil d'administration a procédé, lors de sa séance du 27 avril 2006, à l'attribution gratuite de 18.850 actions. Le conseil d'administration a mis en œuvre à nouveau cette délégation, lors de ses séances des 18 janvier, 6 juin et 7 décembre 2007 et a ainsi procédé à l'attribution gratuite en 2007 de 39.291 actions selon détail repris ci-dessous.

Les attributions gratuites d'actions ne sont définitives qu'à l'issue d'une période de deux ans, dite période d'acquisition. Au terme de cette période d'acquisition, les actions seront définitivement attribuées aux bénéficiaires qui devront ensuite les conserver pendant deux ans, dite période d'obligation de conservation.

Le tableau ci-dessous résume les caractéristiques principales de ces attributions, étant précisé que, (i) le 11 juin 2007, consécutivement à la distribution de primes d'émission décidée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 24 mai 2007 et à l'augmentation de capital du 11 mai 2007, et (ii) le 23 mai 2008 consécutivement à l'augmentation de capital par incorporation de primes d'émission du 28 avril 2008 et à la distribution de primes d'émission décidée par l'assemblée générale du 6 mai 2008, le nombre d'actions attribuées gratuitement a été ajusté :

Attribution d'actions gratuites						
Date d'attribution	Nombre d'actions attribuées	Fin de période d'acquisition	Ajustements	Annulations	Nombre d'actions attribuées définitivement	Nombre total d'actions
27/04/2006	18 850	27/04/2008	4 087	-	22 937	-
18/01/2007	2 826	18/01/2009	303	-	-	3 129
06/06/2007	2 000	06/06/2009	113	-	-	2 113
07/12/2007	34 465	07/12/2009	1 914	675	-	35 704
Total	58 141		6 417	675	22 937	40 946

La période d'acquisition des actions gratuites attribuées le 27 avril 2006 ayant atteint son échéance, le conseil d'administration, lors de sa séance du 28 avril 2008, a procédé à l'attribution définitive de 22.937 actions, au profit de salariés de sociétés liées à la Société et n'exerçant au sein de cette dernière aucun mandat social ou mandat d'administrateurs, qui ont fait l'objet d'une inscription au nominatif pur. Ces actions devront être obligatoirement conservées durant une période de deux ans à compter de leur attribution définitive.

Par ailleurs, la période d'acquisition des actions gratuites attribuées le 18 janvier 2007 ayant également atteint son échéance, le conseil d'administration, lors de sa séance du 19 janvier 2009, a procédé à l'attribution définitive de 3.129 actions, au profit du dirigeant mandataire social de la Société, qui ont fait l'objet d'une inscription au nominatif pur. Ces actions devront être obligatoirement conservées durant une période de deux ans à compter de leur attribution définitive.

⁶ Pour une information exhaustive se reporter dans le présent document de référence au paragraphe 4.4.2 du rapport de gestion repris au titre 6 et au paragraphe 3.11 des comptes consolidés relatif aux « Avantages au personnel » repris au titre 10.

2.17.2 Options de souscription ou d'achat d'actions ordinaires

En vertu de l'autorisation qui lui a été conférée par l'assemblée générale mixte le 3 avril 2006, aux termes de sa onzième résolution, le conseil d'administration, en date du 21 août 2006, a mis en place un plan d'options de souscription ou d'achat d'actions ordinaires et a procédé, à ce titre, à l'attribution de 55 660 options (donnant droit à la souscription ou à l'achat d'un nombre identique d'action) au profit de membres du personnel salarié des sociétés liées non mandataires sociaux. Le prix de souscription a été fixé à la somme de 29,02 euros. La date d'expiration de ces options a été fixée jusqu'à la date du sixième anniversaire de l'attribution des options.

La durée du plan d'options est de six ans, avec une faculté pour les bénéficiaires de lever par fraction les options ainsi attribuées, sous réserve des restrictions de cession. Les options peuvent, toutefois, être exercées par anticipation en cas de changement de contrôle, à la date anniversaire de ce changement de contrôle ou à la date du sixième anniversaire de l'attribution des options.

Le tableau ci-dessous résume les caractéristiques essentielles des options octroyées. Il est précisé qu'en cas d'exercice, chaque option donnait droit en 2006 à une action de la Société. Cette parité a été ajustée (i) le 11 juin 2007, consécutivement à la distribution de primes d'émission décidée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 24 mai 2007 et à l'augmentation de capital du 11 mai 2007, et (ii) le 23 mai 2008 consécutivement à l'augmentation de capital par incorporation de primes d'émission du 28 avril 2008 et à la distribution de primes d'émission décidée par l'assemblée générale du 6 mai 2008, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Options de souscription ou d'achat d'actions							
Date d'attribution	Nombre d'options attribuées	Date de début d'exercice	Prix de souscription	Ajustements	Annulations	Nombre d'options exercées	Nombre total d'options
21/08/2006	55 660	21/08/2008	29,02 €	5 983	-	-	61 643
Total	55 660			5 983	-	-	61 643

Aucune option n'a été exercée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

2.17.3 Bons de souscription d'actions

En vertu de l'autorisation qui lui a été conférée par l'assemblée générale mixte le 27 juin 2006, aux termes de sa dix-septième résolution, le conseil d'administration a décidé, le 27 juin 2006, de l'attribution gratuite aux actionnaires de 5.466.168 bons de souscription d'actions à exercer à compter du 5 juillet 2006 et jusqu'au 30 juin 2008. Sur la période d'exercice comprise entre le 5 juillet 2006 et le 30 juin 2008 inclus, 5.346.288 BSA ont été exercés par les actionnaires de la Société, pour partie en numéraire et pour partie par compensation de créance, et ont entraîné l'émission de 1.642.696 actions nouvelles.

Le tableau repris ci-dessous reprend en détail, par parité en vigueur, les exercices de BSA.

Nombre de BSA attribués	nature de l'opération	date d'autorisation	Période concernée	Résultat de la mise en œuvre de l'autorisation			
				nombre de BSA exercés	Parité d'exercice	Prix d'exercice des 18 BSA en €	nombre d'actions ordinaires émises
5 466 168	augmentation de capital par attribution gratuite de BSA	27/06/2006	30/06/2006 au 17/05/2007	90 360	18 BSA = 5 ACTIONS	120,00	25 100
5 466 168	augmentation de capital par attribution gratuite de BSA	27/06/2006	12/06/2007 au 22/05/2008	3 258	18 BSA = 5,24 ACTIONS	120,00	947
5 466 168	augmentation de capital par attribution gratuite de BSA	27/06/2006	23/05/2008 au 30/06/2008	5 252 670	18 BSA = 5,54 ACTIONS	120,00	1 616 649
Total BSA exercés du 30/06/2006 au 30/06/2008				5 346 288			1 642 696
Nombre de BSA non exercés à l'issue de la période d'exercice				119 880			

2.18 Assemblée générale mixte du 26 mai 2009

2.18.1 Ordre du jour

A titre ordinaire

- Présentation du rapport de gestion du conseil d'administration sur les comptes sociaux annuels et les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2008 ;
- Présentation des rapports spéciaux et du rapport complémentaire du conseil d'administration ;
- Présentation du rapport du président du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne ;
- Lecture des rapports des commissaires aux comptes sur l'exécution de leur mission et sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce ;
- Approbation des comptes sociaux au 31 décembre 2008 ;
- Approbation des comptes consolidés au 31 décembre 2008 ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Affectation des réserves distribuables sur l'écart de réévaluation SIIC ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce qui se sont poursuivies ou ont été conclues ;
- Renouvellement du mandat d'un administrateur ;
- Ratification des nominations de deux administrateurs faites à titre provisoire ;
- Nomination de nouveaux commissaires aux comptes titulaire et suppléant ;
- Autorisation à conférer au conseil d'administration en vue de permettre à la Société d'opérer sur ses propres titres ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

2.18.2 Projets de résolutions

Première résolution (*Approbation des comptes sociaux au 31 décembre 2008*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008, approuve, conformément à l'article L. 225-100 du Code de commerce, les comptes sociaux de cet exercice, tels qu'ils ont été présentés, faisant ressortir une perte de 12,2 millions d'euros.

L'assemblée générale approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale donne en conséquence aux administrateurs quitus de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

Deuxième résolution (*Approbation des comptes consolidés au 31 décembre 2008*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008, approuve, conformément à l'article L. 225-100 du Code de commerce, les comptes consolidés de cet exercice, tels qu'ils ont été présentés, faisant ressortir une perte consolidée de 238,4 millions d'euros.

L'assemblée générale approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Troisième résolution (*Affectation du résultat de l'exercice*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter la perte de l'exercice clos au 31 décembre 2008, soit la somme de 12,2 millions

d'euros, au compte de report à nouveau de sorte que le solde débiteur de ce dernier sera porté de 4,2 millions d'euros à 16,4 millions d'euros.

L'assemblée générale constate que compte tenu d'une distribution de prime d'émission intervenue au titre de l'exercice 2008, le revenu global de l'action au titre des trois derniers exercices a été le suivant :

Exercice	Nombre d'actions rémunérées	Dividende ou distribution par action (en euros)	Réfaction de 40%	Total (en millions d'euros)
2005	-	-	-	-
		1,30		
2006	19.156.688	(distribution de primes d'émission)	Non applicable	24,9
		1,30		
2007	24.640.634	(distribution de primes d'émission)	Non applicable	32,0

Quatrième résolution (*Affectation des réserves distribuables sur l'écart de réévaluation SIIC*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et constatant que le poste de réserves distribuables sur l'écart de réévaluation SIIC fait apparaître un crédit de 1,08 million d'euros, décide, sur proposition du conseil d'administration, d'affecter l'intégralité du crédit figurant sur ce poste au compte de report à nouveau, de sorte que le solde débiteur de ce dernier serait ramené à 15,3 millions d'euros.

Cinquième résolution (*Approbation des conventions et engagements soumis aux dispositions des articles L. 225-38 et L. 225-40 à L. 225-42 du Code de commerce*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements soumis aux dispositions des articles L. 225-38 et L. 225-40 à L. 225-42 du Code de commerce, approuve les nouvelles conventions dont il est fait état et la poursuite des conventions préalablement autorisées.

Sixième résolution (*Renouvellement du mandat d'un administrateur*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Stéphane Theuriau pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2014. Monsieur Stéphane Theuriau a fait savoir par avance qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il satisfaisait aux conditions et obligations requises par la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul de mandats.

Septième résolution (*Ratification de la nomination d'un administrateur faite à titre provisoire*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la décision du conseil d'administration du 25 juillet 2008 ayant nommé à titre provisoire Monsieur Jonathan Lane, en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Robert Falls, démissionnaire, et ce pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Huitième résolution (*Ratification de la nomination d'un administrateur faite à titre provisoire*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la décision du conseil d'administration du 27 mars 2009 ayant nommé à titre provisoire Monsieur Alfonso Munk, en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Marco Polenta,

démissionnaire, et ce pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Neuvième résolution *(Nomination d'un nouveau commissaire aux comptes titulaire)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, prend acte de l'arrivée à son terme du mandat de la société RSM-RSA (anciennement dénommée RSA-SEEC), commissaire aux comptes titulaire, et décide de nommer le cabinet Deloitte et Associés, dont le siège social est situé à Neuilly-sur-Seine (92200), 185 avenue Charles de Gaulle, immatriculé sous le numéro d'identification unique 572 028 041 RCS Nanterre, représenté notamment par M. Christophe Postel-Vinay, en qualité de commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six (6) exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Dixième résolution *(Nomination d'un nouveau commissaire aux comptes suppléant)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, prend acte de l'arrivée à son terme du mandat de Mme Isabelle Courteret Castel, commissaire aux comptes suppléant, et décide de nommer le cabinet Beas, dont le siège social est situé à Neuilly-sur-Seine (92200), 7-9 Villa Hourray, immatriculé sous le numéro d'identification unique 315 172 445 RCS Nanterre, représenté notamment par M. Victor Pierre, en qualité de commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six (6) exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Onzième résolution *(Autorisation à conférer au conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, autorise le conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter ou faire acheter des actions de la Société en vue :

- de l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action Compagnie la Lucette par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ; ou
- de la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ; ou
- de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en œuvre de tout plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues par la loi, notamment par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ; ou
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, ou
- de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente

assemblée générale, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2008, 25.990.527 actions, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% de son capital social ; et

- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur (y compris en période d'offre publique) et par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat, de vente ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement, soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de 40 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie), ce prix maximum n'étant applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de la présente assemblée et non aux opérations à terme le cas échéant conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente assemblée générale et prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la date de la présente assemblée.

L'assemblée générale délègue au conseil d'administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves ou de primes, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves, de primes ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 103 millions d'euros.

Cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société. Elle est donnée pour une période de dix-huit mois à compter de ce jour.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, en vue de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité qui s'y substituerait, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

Le conseil d'administration devra informer les actionnaires réunis en assemblée ordinaire annuelle de toutes les opérations réalisées en application de la présente résolution.

Douzième résolution (*Délégation de pouvoirs pour effectuer les formalités*)

L'assemblée générale donne tous pouvoirs aux porteurs d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal de la présente assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités prévues par la loi.

3. FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre en compte les facteurs de risques ci-après énumérés. Il est précisé que cette liste de risques n'est pas exhaustive, et que d'autres risques non significatifs ou non identifiés à ce jour, susceptibles d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité ou la situation financière du Groupe, peuvent exister.

3.1 Risques liés à l'activité de la Société

3.1.1 Risques liés à l'évolution du marché immobilier

Le Groupe détient et gère activement un patrimoine d'actifs immobiliers principalement composé de bureaux et d'entrepôts. Ainsi, le Groupe est exposé aux aléas et spécificités du marché immobilier, et en particulier à son caractère cyclique.

La politique d'investissement du Groupe, axée sur des actifs de grande qualité avec de faibles taux de vacance, associés à la conclusion de baux fermes de longue durée et à une occupation par des locataires de premier plan, permet de minimiser l'impact des différents cycles du secteur.

Dans un contexte économique imprévisible et face à la diminution des transactions représentatives du marché immobilier, les expertises des actifs immobiliers ont été réalisées avec précaution sur la base notamment de la double méthode des flux de trésorerie actualisés et du rendement. Le paragraphe 1.5 des comptes consolidés, repris au titre 10 du présent document de référence, présente de manière détaillée les règles d'évaluations et de comptabilisation.

Enfin, les paragraphes 2.3.2.1 à 2.3.2.4 du Rapport du président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne, repris au titre 8 du présent document de référence, présentent les procédures de contrôle interne mises en place au sein de la Société afin de contrôler l'exposition de la Société aux risques liés à son activité.

3.1.2 Risque de refinancement

A la clôture du 31 décembre 2008, le Groupe n'a pas d'échéance de refinancement à moins de deux ans. Les échéances les plus significatives sont au second trimestre 2011. Il s'agit notamment de deux emprunts ayant une maturité en avril 2011 : un emprunt syndiqué auprès d'un pool de quatorze banques pour 598M€ et une dette titrisée auprès du fonds commun de créance PPCRE pour 229M€. Ces deux financements se rapportent à des actifs dont la durée moyenne des baux est d'un peu moins de 7 ans.

3.2 Risques liés à l'évolution des marchés financiers⁷

3.2.1 Risque lié à l'évolution des taux d'intérêts

L'exposition au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts est reprise en détail au paragraphe 3.8.1 des comptes consolidés repris au titre 10 du présent document de référence.

3.2.2 Risque de contrepartie

L'exposition au risque de contrepartie est reprise en détail au paragraphe 3.8.2 des comptes consolidés repris au titre 10 du présent document de référence.

⁷ Pour une information exhaustive se reporter aux paragraphes 3.8.1 à 3.8.4 des comptes consolidés repris au titre 10 et au paragraphe 2.3.2.5 du rapport du président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne repris au titre 8 du présent document de référence.

3.2.3 Risque de liquidité

L'exposition au risque de liquidité est reprise en détail au paragraphe 3.8.3 des comptes consolidés repris au titre 10 du présent document de référence.

Les covenants évoqués dans le paragraphe ci-dessus référencé ont fait l'objet d'un calcul au 31 mars 2009 pour communication aux banques. A cette date, le Groupe respecte ces ratios sur l'ensemble de ses prêts.

3.2.4 Risque de change

L'exposition au risque de change est reprise en détail au paragraphe 3.8.4 des comptes consolidés repris au titre 10 du présent document de référence.

3.2.5 Risque action

La trésorerie est placée en produits monétaires réguliers (OPCVM monétaires).
Le Groupe n'est pas exposé au risque action, à l'exception des actions autodétenues.

3.3 Risque juridique et fiscal

Le paragraphe 1.7.5 des comptes consolidés, repris au titre 10 du présent document de référence, présente en détail l'exposition au risque juridique et fiscal et notamment au régime SIIC issu de la loi de finances 2008 modifié par la loi de finances 2009.

3.4 Risque industriel et lié à l'environnement

Le Groupe gère et entretient son patrimoine dans le respect des réglementations en vigueur et aucune provision n'est comptabilisée pour risque environnemental.

Par ailleurs, le Groupe est amené, en tant que de besoin, à effectuer dans la stricte application de la réglementation en vigueur (Code de la santé publique), des procédures de recherche d'amiante.

Compagnie la Lucette, depuis le 7 août 2007, ne détient plus de concessions minières et attend l'arrêté de renonciation, relatif à l'exploitation des concessions minières situées en Corse, du Ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durables et de l'Aménagement du territoire.

3.5 Assurance

En matière d'assurance, la politique du Groupe est d'ajuster ses limites de couvertures à la valeur de reconstruction à neuf des immeubles assurés, afin de préserver son patrimoine et de limiter de manière significative l'incidence que pourrait avoir un sinistre. A cet égard, la souscription des polices d'assurance s'inscrit au sein d'un programme Groupe, dont les termes et conditions sont revus et ajustés annuellement pour tenir compte de l'évolution des risques, avec un placement des risques auprès de plusieurs compagnies d'assurance de 1^{er} plan. Dans le cadre de ce programme, les pertes de loyers sont garanties pour une durée de 36 mois.

Les travaux de construction ou de rénovation font l'objet d'une analyse au cas par cas et sont assurés par des polices d'assurance « tous risques chantiers » et/ou « dommages ouvrage ».

En matière de responsabilité civile, le Groupe a mis en place une couverture importante afin se prémunir, le cas échéant, contre les conséquences pécuniaires résultant d'actions en responsabilité civile.

Par ailleurs, La Lucette Management, filiale de Compagnie la Lucette, titulaire d'une carte professionnelle relative à l'exercice des activités de gestion immobilière et entremise immobilière, a souscrit, auprès d'une compagnie d'assurance de 1^{er} plan, une police d'assurance responsabilité civile spécifique afin de garantir les conséquences pécuniaires à raison de ces activités, et ce, conformément aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970.

Enfin, les risques concernant la responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux sont également couverts par une police spécifique.

4. CAPITAL ET ACTIONNARIAT

4.1 Evolution du capital

Le tableau ci-après présente l'évolution du capital de la Société sur les trois dernières années.

date	nature de l'opération	date d'autorisation	montant/nombre autorisé	Résultat de la mise en œuvre de l'autorisation		nombre d'actions après réalisation de l'opération	montant du capital en euros
				nombre de BSA exercés	nombre de titres émis/ annulés		
03/04/2006	Augmentation de capital par émissions d'actions nouvelles en rémunération d'apports en nature	04/03/2006	3 916 665		3 916 665	5 466 168	81 922 520 €
03/08/2006	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles avec maintien DPS	27/06/2006	13 665 420		13 665 420	19 131 588	286 973 820 €
du 05/07/2006 au 31/12/2006	augmentation de capital par attribution gratuite de BSA	27/06/2006	5 466 168	53 784	14 940	19 146 528	287 197 920 €
						19 146 528	287 197 920 €
du 01/01/2007 au 11/06/2007	augmentation de capital par attribution gratuite de BSA	27/06/2006	5 466 168	36 576	10 160	19 156 688	287 350 320 €
11/06/2007	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles avec maintien DPS	27/06/2006	5 473 306		5 473 306	24 629 994	369 449 910 €
du 12/06/2007 au 31/12/2007	augmentation de capital par attribution gratuite de BSA	27/06/2006	5 466 168	2 916	847	24 630 841	369 462 615 €
						24 630 841	369 462 615 €
28/04/2008	augmentation de capital par incorporation de prime d'émission	03/04/2003			22 937	24 653 778	369 806 670 €
du 01/05/2008 au 30/08/2008	augmentation de capital par attribution gratuite de BSA	27/06/2006	5 466 168	5 253 012	1 616 749	26 270 527	394 057 905 €
25/07/2008	annulation d'actions auto-détenues	06/05/2008			280 000	25 990 527	389 857 905 €
						25 990 527	389 857 905 €
19/01/2009	augmentation de capital par incorporation de prime d'émission	03/04/2006			3 129	25 993 656	389 904 840 €

4.2 Nombre de droits de vote

Au 31 décembre 2008, le nombre total de droits de vote exerçables s'élevait à 25.990.527.

Il n'y a plus de droit de vote double consécutivement à la décision prise lors de l'assemblée spéciale des actionnaires titulaires, à raison de tout ou partie de leurs actions, de droit de vote double, qui s'est réunie le 11 juillet 2008.

4.3 Evolution de la répartition du capital aux 31 décembre 2006, 2007 et 2008

A la connaissance de la Société, la répartition du capital se présente comme suit :

	Situation au 31 décembre 2008			Situation au 31 décembre 2007			Situation au 31 décembre 2006		
	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	% des droits de vote	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	% des droits de vote	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	% des droits de vote
MSREF Turque S.à r.l	24 614 735	94,71%	94,71%	23 043 558	93,6%	93,6%	17 922 848	93,6%	93,6%
Flottant	1 344 283	5,17%	5,17%	1 573 210	6,4%	6,4%	1 221 112	6,4%	6,4%
Autodétention	31 509	0,12%	0,12%	14 073	0,1%	-	2 568	0,0%	-
Total	25 990 527	100%	100%	24 630 841	100%	100%	19 146 528	100%	100%

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autre actionnaire que MSREF Turque Sarl détenant plus de 2% du capital ou des droits de vote.

Conformément aux statuts, chaque administrateur détient vingt actions de la Société. Ces actions ont été prêtées par MSREF Turque Sarl pour la durée de leur mandat d'administrateur à Messieurs Stéphane Theuriau, Francis Berthomier, Marco Polenta et Jonathan Lane.

Au 31 décembre 2008, 31.509 titres sont autodétenus par la Société dans le cadre du contrat de liquidité conclu en janvier 2008 avec Exane BNPParibas.

A la connaissance de la Société, au 31 décembre 2008, des salariés des sociétés du groupe Compagnie la Lucette détenaient ensemble environ 24.000 actions, ces actions n'ayant pas été acquises ou attribuées dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan d'épargne entreprise mais résultant pour partie de l'attribution gratuite d'actions conformément à la délégation conférée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 3 avril 2006 telle que mentionnée au paragraphe ci-dessus « Autres valeurs mobilières donnant accès au capital ».

A la connaissance de la Société, il n'y a pas de pacte d'actionnaires en vigueur au moment de l'enregistrement du présent document de référence.

4.4 Présentation du principal actionnaire : MSREF Turque Sarl

4.4.1 Siège social

20 rue de la Poste, L-2346 Luxembourg

4.4.2 Forme juridique

Société à responsabilité limitée

4.4.3 Date de constitution

2 juin 2006

4.4.4 Objet social

La société a pour objet la prise de participations dans des entreprises luxembourgeoises ou étrangères, l'acquisition par achat, souscription ou de toute autre manière, ainsi que l'aliénation par vente, échange ou de toute autre manière de titres, obligations, créances, billets et autres valeurs de toutes espèces, la possession, l'administration, le développement et la gestion de son portefeuille. La société peut participer à la création et au développement de n'importe quelle entreprise financière, industrielle ou commerciale et prêter tous concours, que ce soit par des prêts, garanties ou de toute autre manière à des sociétés filiales, des sociétés affiliées ou à toute société appartenant au même groupe de sociétés. La société peut emprunter sous toutes les formes, émettre des instruments de créances, incluant entre autre, des certificats de participations convertibles (« CPECs ») qui peuvent ou non générer des intérêts. D'une façon générale, elle peut prendre toutes les mesures de contrôle et de surveillance et faire toutes opérations financières, commerciales ou industrielles relatives à des biens immobiliers ou autres qu'elle jugera utiles à l'accomplissement ou au développement de son objet.

4.4.5 Immatriculation

Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 117220

4.4.6 Capital social

6.351.525 euros, entièrement libéré

4.4.7 Direction – contrôle

A la connaissance de la Société, la direction de la MSREF Turque Sarl est assurée par des co-gérants, un gérant de catégorie « A » et un gérant de catégorie « B » engageant conjointement la société. La société MSREF Turque est une société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois dont le capital est intégralement détenu, directement ou indirectement, par les quatre fonds Morgan Stanley constitués notamment dans l'état du Delaware, dont le « general partner » est la société MSREF V International-GP LLC, contrôlée par Morgan Stanley.

4.5 Nantissement de compte d'instruments financiers

Le compte d'instruments financiers de l'actionnaire MSREF Turque Sarl, sur lequel sont inscrites les actions de la Société, a fait l'objet, en date du 13 juin 2007, d'un nantissement constitué au profit d'un pool bancaire au titre d'un prêt consenti le 24 mars 2006 et des avenants y afférents.

4.6 Principales modifications intervenues dans la répartition du capital au cours des trois dernières années

4.6.1 En 2006

Le 3 avril 2006, une augmentation de capital de la Société a été réalisée à la suite de l'apport d'un portefeuille de 10 entrepôts par l'Immobilière Groupe Casino et sa filiale SCI de l'Océan, à la suite de quoi la participation de MSREF Grillet BV, soit 1.188.338 actions représentant autant de droits de vote, a été ramenée à 21,74% du capital et des droits de vote existants⁸. Cette opération a été suivie par le rachat immédiat par MSREF Grillet BV de l'intégralité des 3.916.665 actions nouvelles émises par la Société au profit de l'Immobilière Groupe Casino et sa filiale SCI de l'Océan en rémunération de l'apport réalisé par ces sociétés, soit une participation portée à 5.105.003 actions de la Société représentant autant de droits de vote, correspondant à 93,39% du capital et des droits de vote existants.

Le franchissement en hausse des seuils du tiers du capital et des droits de vote de la Société par l'Immobilière Groupe Casino puis le franchissement à la hausse des seuils du tiers du capital et des droits de vote de la Société par MSREF International Holdings Coöperatief, U.A, agissant par l'intermédiaire de sa filiale à 100% MSREF Grillet BV ont chacun fait l'objet d'une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique⁹.

Parallèlement, le 12 avril 2006, Asset Value Investors Ltd détenant 102.847 actions a déclaré avoir franchi en baisse, le 4 avril 2006, le seuil de 5% du capital et des droits de vote suite à l'augmentation de capital du 3 avril 2006.

Le 20 juin 2006, MSREF Grillet BV a cédé l'intégralité des actions de la Société qu'elle détenait à MSREF Turque Sarl. En complément des déclarations de franchissement de seuil, une déclaration d'intention a été effectuée, MSREF Turque Sarl sollicitant de l'AMF une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique visant les actions de la Société, la cession réalisée par MSREF Grillet BV au profit de MSREF Turque Sarl correspondant à un reclassement interne des titres de la Société entre entités du groupe Morgan Stanley. MSREF Turque Sarl a obtenu une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique¹⁰.

Le 5 juillet 2006, la Société a décidé une augmentation de capital en numéraire pour un montant nominal total de 204.981.300 euros, par émission de 13.665.420 actions nouvelles, avec maintien du droit préférentiel de souscription. Par ailleurs, il a été procédé à une attribution gratuite aux actionnaires de 5.466.168 bons de souscription d'actions¹¹. A la clôture de l'opération le 3 août 2006, la Société a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 204.981.300 euros, en nominal, par émission de 13.665.420 actions nouvelles. A l'issue de cette opération, l'actionnaire principal, MSREF Turque Sarl détenait 93,68% du capital.

Les 4 décembre 2006 et 7 février 2007, sur subdélégation du conseil d'administration, le président directeur général de la Société a constaté l'exercice, sur une période du 6 septembre au 31 décembre 2006, de 53.784 BSA, et en conséquence la réalisation d'une augmentation de capital de 224.100 euros, en nominal, par l'émission de 14.940 actions nouvelles.

⁸ Sur la base d'un capital composé de 5 466 168 actions représentant 5 466 375 droits de vote.

⁹ D&I 205C2148 du 13 décembre 2005 publiée au BALO du 16 décembre 2005.

¹⁰ D&I 206C1026 du 31 mai 2006 publiée au BALO du 2 juin 2006.

¹¹ Visa N° 06-245 de l'AMF en date du 30 juin 2006.

4.6.2 En 2007

Le 14 mai 2007, une augmentation de capital en numéraire¹² a été lancée pour un montant nominal minimum de 82.099.590 euros, par émission de 5.473.306 actions nouvelles, avec maintien du droit préférentiel de souscription. Cette augmentation de capital a été réalisée sur la période du 14 mai au 11 juin 2007¹³. A la clôture de l'opération le 11 juin 2007, la Société a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 82.099.590 euros, en nominal, par émission de 5.473.306 actions nouvelles. A l'issue de cette opération, l'actionnaire principal, MSREF Turque Sarl détient 93,56% du capital.

Les 7 février, 27 mars, 16 et 30 avril, 21 mai, 3 juillet et 28 septembre 2007, sur subdélégation du conseil d'administration, le président directeur général de la Société a constaté l'exercice, sur une période du 1^{er} janvier 2007 au 21 septembre 2007, de 39.492 BSA, et en conséquence la réalisation d'une augmentation de capital de 165.105 euros, en nominal, par l'émission de 11.007 actions nouvelles.

4.6.3 En 2008

Le 28 avril 2008, le conseil d'administration, usant des pouvoirs qui lui avaient été conférés par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 3 avril 2006, a décidé d'augmenter le capital de la Société à hauteur d'un montant nominal de 344.055 euros, portant ainsi le capital de la Société de 369.462.615 euros à 369.806.670 euros, par incorporation au capital d'une somme de 344.055 euros prélevée sur les postes de primes d'émission, par voie d'émission de 22.937 actions nouvelles, entièrement libérées d'une valeur nominale de 15 euros chacune. Ces actions nouvellement émises, inscrites au nominatif pur, ont été attribuées gratuitement à certains salariés du groupe Compagnie la Lucette¹⁴.

Les 15 mai et 8 juillet 2008, sur subdélégation du conseil d'administration, le président directeur général de la Société a constaté l'exercice, sur une période du 1^{er} janvier 2008 au 30 juin 2008, date de fin de période d'exercice des BSA, de 5.253.012 BSA, et en conséquence la réalisation d'une augmentation de capital de 24.251.235 euros, en nominal, par l'émission de 1.616.749 actions nouvelles.

Le 24 juin 2008, le président directeur général, sur subdélégation du conseil d'administration usant des pouvoirs qui lui avaient été conférés par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 6 mai 2008, a décidé de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions propres notamment aux fins d'annulation des actions ainsi acquises. Consécutivement à l'acquisition par la société, le 1^{er} juillet 2008, d'un bloc de 280.000 titres, dans le cadre dudit programme de rachat d'actions propres, le conseil, lors de sa séance du 25 juillet 2008, usant des pouvoirs qui lui avaient été conférés par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 6 mai 2008, a décidé de réduire le capital social de la Société de 4,2 millions d'euros par annulation des 280.000 actions autodétenues.

4.6.4 Modifications devant intervenir dans la répartition du capital et dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique visant les actions de la Société

A la connaissance de la Société, à la date du présent document de référence, aucune modification ne devrait intervenir dans la répartition du capital et aucune dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique visant les actions de la Société ne devrait être sollicitée.

¹² Visa N°07-144 de l'AMF en date du 9 mai 2007.

¹³ Règlement livraison des actions nouvelles

¹⁴ Concernant les modalités d'attribution de ces actions gratuites voir le paragraphe 2.17.1 ci-dessus « Actions gratuites ».

5. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE¹⁵

La Société entend inscrire son action et le fonctionnement de ses organes sociaux dans le cadre des meilleures pratiques en matière de gouvernement d'entreprise et vise à appliquer une grande partie des préconisations issues du code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées établi par l'Afep et le Medef en décembre 2008 (le « Code Afep-Medef ») résultant de la consolidation du rapport de l'Afep et du Medef d'octobre 2003 relatif au gouvernement d'entreprise et des recommandations de janvier 2007 et octobre 2008 relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, dans la mesure où elles sont compatibles avec la taille et l'organisation de la Société.

En conformité avec les principes de gouvernement d'entreprise et le Code Afep-Medef, le conseil d'administration bénéficie depuis 2007 de travaux préparatoires effectués par deux comités institués en son sein : le comité d'investissement et le comité d'audit.

5.1 Règlement intérieur du conseil d'administration

Le 19 décembre 2006, le conseil d'administration a adopté un règlement intérieur incluant une charte de l'administrateur, à l'effet d'instituer un cadre déontologique précisant notamment les devoirs des administrateurs, les obligations aux fins d'éviter des conflits d'intérêts potentiels, les modalités de cumul de mandats, les règles d'assiduité aux réunions du conseil d'administration et les engagements de confidentialité.

Le règlement intérieur du conseil d'administration prévoit que le conseil d'administration examine et approuve, préalablement à leur mise en œuvre, les opérations significatives pour la Société, et notamment ses orientations stratégiques, les acquisitions et/ou les cessions d'actifs immobiliers ou de participations, et définit les modalités de fonctionnement du conseil d'administration.

En 2008, le Conseil s'est réuni 13 fois et le taux moyen de participation a atteint 76,92%.

Par ailleurs, en complément du règlement intérieur, le groupe Compagnie la Lucette a mis en place un code de bonne conduite relatif aux opérations sur titres, qui s'applique aussi bien aux dirigeants qu'aux salariés du groupe Compagnie la Lucette et précise les règles ainsi que la politique du groupe Compagnie la Lucette en ce qui concerne les restrictions ou interdictions concernant les transactions portant sur les titres de la Société, en particulier pour les personnes qui viendraient à détenir une information privilégiée.

5.2 Les comités du conseil d'administration

Le 19 décembre 2006, le conseil d'administration a décidé de constituer des comités permanents destinés à faciliter le bon fonctionnement du conseil d'administration et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions.

Les attributions et les modalités de fonctionnement des comités sont régies par le règlement intérieur du conseil d'administration.

Chaque comité a un rôle consultatif portant sur l'analyse et la préparation de certaines délibérations du conseil d'administration, et agit sous l'autorité du conseil d'administration dont il est l'émanation et à qui il rend compte.

5.2.1 Le comité d'investissement

Le Comité d'investissement, institué le 19 décembre 2006, a pour objet notamment d'examiner les projets d'investissement et/ou de désinvestissement de la Société. En particulier, il a pour mission d'examiner la stratégie d'investissement et de désinvestissement et de veiller à la cohérence des acquisitions et des cessions envisagées avec cette stratégie et, à ce titre, il est régulièrement informé des projets d'investissements et de désinvestissements envisagés. Par ailleurs, il émet des avis consultatifs sur tout projet d'investissement ou

¹⁵ Pour une information exhaustive se reporter au rapport du président du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne figurant au titre 8.

désinvestissement et de financement et, il pourra, le cas échéant, présenter un rapport au conseil sur un projet dont il aura été saisi.

Le comité d'investissement est actuellement composé de 5 membres nommés par le conseil d'administration, aucun d'entre eux n'étant un administrateur indépendant.

Le Comité d'Investissement s'est réuni cinq fois au cours de l'année 2008, afin d'émettre un avis sur des projets de financements, de cessions et une opération d'acquisition. Le taux effectif de présence de ses membres à ces réunions a été de 84%.

5.2.2 Le comité d'audit

Le comité d'audit, institué le 19 décembre 2006, a pour objet d'apporter son assistance au conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels et semestriels de la Société et de ses filiales, et ce, afin de s'assurer de la qualité et de la fiabilité de l'information fournie aux actionnaires et aux marchés financiers. A ce titre, il peut être amené à entendre les commissaires aux comptes et à examiner périodiquement les procédures de contrôle interne et plus généralement les procédures d'audit, de comptabilité ou de gestion en vigueur dans la Société et dans le groupe Compagnie la Lucette.

Le comité d'audit est composé de 3 membres désignés par le conseil d'administration, aucun d'entre eux n'étant un administrateur indépendant¹⁶.

Le Comité d'Audit s'est réuni deux fois au cours de l'année 2008, afin d'émettre un avis sur les comptes annuels, les comptes consolidés et le rapport de gestion relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007 et sur les comptes prévisionnels de l'exercice 2008. Le taux effectif de présence de ses membres à ces réunions a été de 100%.

5.3 Mandats des administrateurs

M. Stéphane Theuriau Président Directeur Général

Date de nomination : 3 avril 2006 (administrateur) - 6 septembre 2006 (président directeur général)

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2008

Adresse professionnelle : Compagnie la Lucette – 7 rue Scribe – 75009 Paris

Biographie

Diplômé de l'EM Lyon, il a créé en 1998 et dirigé le bureau parisien des fonds Morgan Stanley. Au poste de « Head of Morgan Stanley Real Estate Funds » France, il a réalisé des investissements immobiliers pour un montant total de plus de 2,5 milliards d'euros, mis en place des partenariats avec Foncière des Régions et organisé des prises de participation dans Altarea et Korian. Depuis 2003, il était « Head of Investing Europe » chez Morgan Stanley à Londres, Managing Director, responsable d'un montant d'investissements supérieur à 30 milliards d'euros en Allemagne, Grande-Bretagne, Espagne et France. Il a été nommé administrateur de la Société lors de l'assemblée générale du 3 avril 2006 et président du conseil d'administration et directeur général de la société lors du conseil d'administration du 6 septembre 2006.

Autres mandats et fonctions exercés en 2008 :

Président des sociétés suivantes :

La Lucette Management, SAS Milu Investissements, Conti

¹⁶ Pour une information exhaustive se reporter au rapport du président du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne figurant au titre 8.

Gérant des sociétés suivantes :

SARL Beaune,	SCI Evry Mozart,
SARL Breton,	SCI Gascogne,
SARL Diderot,	SCI Loire,
SARL Garonne,	SCI Mondotte,
SARL Irancy,	SCI Morey,
SARL Landes,	SCI Nanterre Etoile Park,
SARL Libourne,	SCI Saint Ouen Biron,
SARL Odet,	SCI Savigny,
SCI Antony Renaissance,	SCI Seine,
SCI Chambolle,	SCI Volnay,
SCI Chassagne,	SCI 21,
SCI Charenton de Gaulle,	SNC Mistral,
SCI Chinon,	SNC Saint Ouen Evry,
SCI Chorey,	SNC Trois Fontanot,
SCI Dordogne,	SCI Vosne
SCI Evry Européen,	

Autres mandats et fonctions exercés à l'étranger en 2008 :

Allemagne :

Administrateur du fonds DIC Capital Partners

M. Francis Berthomier Administrateur

Date de nomination : 15 juin 2005 renouvelé le 24 mai 2007

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012

Adresse professionnelle : LCH Clearnet SA- Le centorial – 18 rue du Quatre Septembre – 75002 Paris

Biographie

Francis Berthomier est diplômé de l'ESC Amiens et du DESCF. Après 7 années d'audit chez Price WaterhouseCoopers à Paris puis à Londres, il a rejoint Morgan Stanley en 1998 en tant que directeur financier pour la France puis pour l'ensemble de l'Europe continentale. Depuis septembre 2005, il est directeur financier groupe de LCH Clearnet dont il est aussi membre du comité exécutif.

Autres mandats et fonctions exercés à l'étranger en 2008 :

Administrateur de :

- LCH.Clearnet GP Limited,
- LCH.Clearnet PLP Limited,
- LCH Clearnet Limited.

Président du conseil d'administration de LCH.Clearnet SARL (Luxembourg)

M. Marco Polenta Administrateur

Date de nomination : 6 mai 2008

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011

Adresse professionnelle: Floor 07, 20 Bank Street - Canary Wharf - London E144AD - Royaume-Uni

Biographie

Diplômé summa cum laude en Management Engineering de l'école Polytechnique de Milan, Marco Polenta a rejoint Morgan Stanley en 1997. Il est actuellement Managing Director de la division Real Estate Investing et Head

of Investing in Europe, où il est responsable de plus de 30 milliards d'euros d'investissements au travers de différents fonds immobiliers.

Avant de rejoindre la division Real Estate, Marco Polenta a acquis son expérience au sein du département Corporate Finance à Milan puis en tant qu'analyste financier en fusions et acquisitions à Londres.

Autres mandats et fonctions exercés à l'étranger en 2008 :

En Italie : administrateur de Tiglio

En Allemagne : membre du conseil de surveillance de KAG

M. Jonathan Lane Administrateur

Date de nomination: 25 juillet 2008, (coopté par le conseil d'administration suite à la démission de M. Robert Falls) et en attente de ratification par l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013

Adresse professionnelle: Morgan Stanley | Investment Banking Division - 20 Bank Street | Canary Wharf | Floor 07 - Londres, E14 4AD – Royaume-Uni

Biographie

Jonathan Lane est diplômé de L'université d'Oxford en Biochimie et Biophysique Moléculaire.

Après 4 années au sein de la British Petroleum Company, et quatorze années chez UBS Warburg (anciennement SG Warburg & Co. Ltd), il a rejoint Morgan Stanley en 1999. Il occupe la fonction de président EMEA Real Estate Invest Banking at Morgan Stanley, consultant et membre du comité d'investissement de Morgan Stanley's Real Estate Funds.

Autres mandats et fonctions exercés à l'étranger en 2008 :

Président de EMEA Real Estate Invest Banking Ltd.

Administrateur de Songbird Estate plc.

M. Alfonso Munk Administrateur

Date de nomination: 27 mars 2009, (coopté par le conseil d'administration suite à la démission de M. Marco Polenta) et en attente de ratification par l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011

Adresse professionnelle: Morgan Stanley France SAS - 61 rue de Monceau – 75008 Paris

Biographie

Alfonso Munk est diplômé de l'université de Wharton et de l'université de Cornell, en finance et immobilier. Il a rejoint Morgan Stanley en 2002 où il a pris part activement aux activités immobilières de la société en Europe et en Amérique Latine. Il a été respectivement détaché dans les bureaux de Morgan Stanley de Londres, Paris, Madrid et Sao Paulo. Alfonso Munk possède une expérience considérable dans le domaine de l'investissement et des investissements immobiliers en France, en Espagne, au Portugal et au Brésil. Alfonso Munk est actuellement directeur exécutif de Morgan Stanley Marchant Banking et il est également responsable de tous les investissements immobiliers réalisés en France.

Avant de rejoindre Morgan Stanley, Alfonso Munk a acquis son expérience au sein de PricewaterhouseCoopers et Jones Lang Lasalle.

MSREF Turque Sarl
Administrateur

Type de société : Société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois
Capital social : 6.351.525 euros
Siège social : 20 rue de la Poste – L-2346 Luxembourg
N° immatriculation : B117220

Date de nomination : 27 juin 2006 renouvelé le 24 mai 2007
Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012

Représentant permanent : Monsieur Adrien Blanc

Principale fonction exercée hors de la Société par Monsieur Adrien Blanc : Vice président, Morgan Stanley Properties France

Autres mandats et fonctions exercés en France au 31 décembre 2008 par Monsieur Adrien Blanc :

Administrateur des sociétés suivantes :

Altaréa,	SNC Palmer Plage,
Chips Holding Sarl,	SNC Palmer Transactions,
Chips Plage Sarl,	Ogic,
Financière Palmer Sarl,	FEL,
SNC Foncière Palmer,	Foncière 7 investissement,

Gérant des sociétés suivantes :

Brouckere Tower Invest,	Tépia,
Louise Leasehold,	Pascal Défense,
Airport Sarl,	Pascal Immobilier Première SNC,
SCI MSEOF Montparnasse,	MSEOF Pascal France,
SNC Late,	ABC Beaujon SCI,
Akama Sarl,	MSEOF Montparnasse France Sarl,
SNC Cortone,	MSC Europe SCI,
SNC Latecoere,	MSC Boétie SCI,
SNC Caudron,	SCI ABC Bassano

Président des sociétés suivantes :

Société d'Exploitation Hôtelière de Roissy SAS,	Elba Roissy SAS,
Elba Paris 1,	SAS Monceau 1,
Elba Paris 2,	MSC Immobilier SAS,
Elba Strasbourg 1,	MSC Holding SAS,
Elba Strasbourg 2,	

Représentant:

de MSREF au comité exécutif de Corton,
de MSREF au Comité de Palmer,
de MSP au conseil d'administration de Fundlogic Structred Product Sicav,

Membre du conseil de surveillance de Cogedim

Autres mandats et fonctions exercés à l'étranger au 31 décembre 2008 par Monsieur Adrien Blanc :

Jersey :

Administrateur des sociétés suivantes :

Industrious Holdings Ltd,	Pinstripe Ltd,
Industrious Guarantee Company Ltd,	Garville Ltd.
Industrious MTL Security Ltd,	
Industrious Wharehousing Ltd,	

Etats Unis :

Administrateur des sociétés suivantes :

MSQ Co-Investment Partnership IV, LP,	MSREF V Green Investments GP LLC,
MSQ GP, LLC,	

Hollande :

Administrateur des sociétés suivantes :

68 Brooke street BV,	78 Fenchurch Street BV,
103 colmore Row BV,	8 Park Row BV,
103 colmore row (2) BV,	8 Park Row (2) BV,
11 Angel court BV,	Cascata BV,
130 Newington Butts (2) BV,	First Serviced Offices Holdings BV,
130 Newington Butts BV,	First Serviced Offices Real Estate Holdings BV,
1 aldgate Union Retail BV,	Ifanco Consultancy BV,
1 aldgate Union Retail (2) BV,	MSREF V Galileo BV,
1 Finsbury Square BV,	MSREF V Pluto BV,
1 Finsbury Square (2) BV,	MSREF V Saturnus BV,
1 Sandyford BV,	MSREF V Tulip BV,
22 Queen square BV,	Goodmans Fields I BV,
2 aldgate Union BV,	Goodmans Fields II BV,
2 aldgate Union (2) BV,	Goodmans Fields II (2) BV,
34 henrietta Street BV,	Drapers Gardens BV,
34 Henrietta Street (2) BV,	Drapers Gardens (2) BV,
41 Lothbury BV,	Edridge Road BV,
42 Leicester Square BV,	MSREF V Rooster BV,
42 Leicester Square (2) BV,	MSREF V Emerald BV,
42 St Andrew's Square BV,	Redland House BV,
50 West Register Street BV,	St James House BV,
67 Lombard Street BV,	St James House (2) BV
67 Lombard Street (2) BV,	

Gérant de Kroonstaete BV

Au cours des cinq dernières années, à la connaissance de la Société, aucun des membres du conseil d'administration de la Société :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'une société.

5.4 Conflits d'intérêts au niveau des membres du conseil d'administration

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre, d'une part, les devoirs à l'égard de la Société des membres du conseil d'administration, et d'autre part leurs intérêts privés ou d'autres devoirs.

Aux termes de la charte de l'administrateur figurant dans le règlement intérieur du conseil d'administration¹⁷, l'administrateur a l'obligation de faire part au conseil d'administration de toute situation de conflit d'intérêts, même éventuelle, et doit s'abstenir de participer au vote de toute délibération du conseil d'administration pour laquelle il se trouverait dans une telle situation.

Il n'existe aucun arrangement ou accord conclu entre les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres de la Société en vertu duquel un membre du conseil d'administration a été nommé.

5.5 Indépendance des administrateurs – Evaluation du conseil

La question de l'indépendance des administrateurs et celle de l'évaluation du conseil sont examinées dans le rapport du président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne qui figure au titre 8 du présent document de référence.

5.6 Autres membres du conseil d'administration

Le conseil d'administration de la Société ne comporte ni administrateurs élus par les salariés, cette faculté n'étant pas prévue par les statuts compte tenu en particulier du nombre limité de salariés au sein du Groupe, ni censeurs.

5.7 Intérêt des dirigeants dans le capital de la Société

5.7.1 Opérations conclues avec les membres des organes d'administration ou de direction

Les opérations conclues avec les membres des organes d'administration ou de direction doivent être préalablement à leur conclusion autorisées par le conseil d'administration et doivent faire l'objet d'un rapport spécial des commissaires aux comptes.

5.7.2 Contrats de service liant les membres du conseil d'administration à la Société ou à l'une de ses filiales en prévoyant l'octroi d'un avantage à ce titre

Il n'existe aucun contrat de cette nature liant les membres du conseil d'administration à la Société ou à l'une de ses filiales.

5.7.3 Rémunérations et avantages

5.7.3.1 Rémunérations des mandataires sociaux

L'assemblée générale mixte du 24 mai 2007 a porté le montant global des jetons de présence alloués annuellement au conseil d'administration à 100.000 euros par exercice, à compter de l'exercice 2007.

Le principe de répartition des jetons de présence ainsi alloué par le conseil d'administration aux administrateurs est le suivant :

- 1.500 euros pour chaque présence à une séance du conseil d'administration,

¹⁷ Pour une information exhaustive se reporter au rapport du président du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne repris au titre 8 du présent document de référence.

- 1.500 euros pour chaque présence à une séance du comité d'audit, pour les administrateurs membres de ce comité.

Messieurs Robert Falls, Marco Polenta et Adrien Blanc ont renoncé à la perception de jetons de présence au titre de leurs fonctions d'administrateur de la Société.

Les bénéficiaires des jetons de présence alloués sont :

- Monsieur Stéphane Theuriau au titre de chacune de ses présences aux séances du conseil d'administration,
- Monsieur Francis Berthomier au titre de chacune de ses présences aux séances du conseil d'administration et à celles du comité d'audit.

Les jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants sont repris en détail dans le tableau ci-après :

Jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants		
Mandataire social non dirigeant	Montants versés au cours de l'exercice 2007	Montants versés au cours de l'exercice 2008
M. Francis Berthomier		
Jetons de présence	24 000 €	18 000 €
Autres rémunérations	-	-
<i>Total</i>	24 000 €	18 000 €

5.7.3.2 Rémunérations du dirigeant mandataire social

Conformément au Code Afep-Medef et aux recommandations de l'AMF du 22 décembre 2008, les tableaux repris ci-dessous reprennent les rémunérations brutes et avantages versés au dirigeant mandataire social de la Société.

Le dirigeant mandataire social de la Société ne perçoit aucun avantage en nature ni aucune rémunération émanant de sociétés liées ou de sociétés contrôlant la Société.

Par ailleurs, aucunes options de souscription ou d'achat d'actions et actions de performance n'ont fait l'objet d'une attribution au profit du dirigeant mandataire social au cours de l'exercice 2008, ni au cours des exercices précédents.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées :

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à M. Stéphane Theuriau Président du conseil d'administration et directeur général		
	2007	2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice	430 000 €	669 500 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice*	N/A	N/A
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice**	425 861 €	0 €
Total	855 861 €	669 500 €

* Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée par le conseil d'administration à M. Stéphane Theuriau au cours de l'exercice 2008, ni au cours des exercices précédents

** Valorisation telle que retenue dans le cadre de l'application de la norme IFRS2, après prise en compte de la présence dans la Société à l'issue de la période de conservation, et avant étalement de la charge sur la période d'acquisition. A titre d'information, sur la base du cours de bourse au 31/12/2008, la valorisation des actions gratuites attribuées en 2007 serait de 145.787 €. Il est à noter que le 19 janvier 2009, le conseil d'administration a attribué 31.250 actions de performance à son dirigeant mandataire social.

Tableaux relatifs aux actions gratuites attribuées :

Actions gratuites* attribuées au cours de l'exercice 2008 à M. Stéphane Theuriau Président du conseil d'administration et directeur général				
Numéro et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Non applicable	Néant	Néant	Néant	Néant

* Aucune attribution d'actions de performance n'a été décidée par le conseil d'administration au profit de M. Stéphane Theuriau, au cours de l'exercice 2008, ni au cours des exercices précédents et aucune attribution d'actions gratuites n'a été décidée par le conseil d'administration au cours de l'exercice 2008.

Actions gratuites devenues disponibles durant l'exercice 2008 pour M. Stéphane Theuriau			
Date de du conseil d'administration décidant de l'attribution d'actions gratuites	Date de disponibilité* des actions gratuites	Nombres d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2008	Nombre d'actions qui deviendront disponibles à l'issue de la période d'acquisition de 2 ans**
18/01/2007	18/01/2009	0	3 129
07/12/2007	07/12/2009	0	17 829
<i>Total</i>		0	20 958

* Actions disponibles au sens d'actions définitivement acquises à l'issue d'une période de 2 ans à compter de la date d'attribution du conseil d'administration. Ces actions sont soumises à une conservation complémentaire de 2 ans par le bénéficiaire avant de pouvoir les céder.

** Nombre d'actions prenant en compte les différents ajustements réalisés en 2007 et 2008 .

Tableaux relatifs aux options de souscription ou d'achat d'actions :

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées à M. Stéphane Theuriau durant l'exercice					
N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue dans les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par M. Stéphane Theuriau		
N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice 2009	Prix d'exercice
Néant	Néant	Néant

Les informations relatives à la rémunération et les avantages versés au dirigeant mandataire social de la Société sont également reprises dans le présent document de référence :

- au paragraphe 4.4.2 et au chapitre 6 du rapport de gestion figurant au titre 6,
- au paragraphe 1.6.3 du rapport du président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne figurant au titre 8,
- au chapitre 6 des comptes consolidés figurant au titre 10.

5.7.4 Régime de retraite

Il n'existe pas à ce jour de programme dédié aux régimes de retraite des dirigeants.

5.8 Avantages accordés au personnel du Groupe Compagnie la Lucette

5.8.1 Options de souscription ou d'achat d'actions ordinaires

Les modalités relatives à l'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions ordinaires de la Société sont détaillées dans le présent document de référence :

- au paragraphe 2.17 relatif aux autres valeurs mobilières donnant accès au capital,
- au paragraphe 4.4.2 du rapport de gestion figurant au titre 6,
- au paragraphe 3.11 des comptes consolidés au figurant au titre 10,
- au paragraphe 1.6.3 du rapport du président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne figurant au titre 5.

5.8.2 Actions gratuites

Les modalités relatives aux attributions gratuites d'actions de la Société sont détaillées dans le présent document de référence :

- au paragraphe 2.17 relatif aux autres valeurs mobilières donnant accès au capital,
- au paragraphe 4.4.2 du rapport de gestion figurant au titre 6,
- au paragraphe 3.11 des comptes consolidés au figurant au titre 10,
- au paragraphe 1.6.3 du rapport du président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne figurant au titre 5.

6. RAPPORT DE GESTION

SOMMAIRE

36	1. Activité et résultats consolidés
36	1.1 Evènements significatifs survenus au cours de l'année
36	1.1.1 Asset management
37	1.1.2 Arbitrages
38	1.1.3 Opérations de développement et de rénovation du patrimoine
40	1.1.4 Financements
40	1.1.5 Faillite de Lehman Brothers
42	1.1.6 Opérations sur le capital
42	1.2 Normes comptables – changement de méthode et de présentation
42	1.3 Chiffres clés
43	1.4 Analyse et commentaires de l'activité et des résultats par secteur
43	1.4.1 Analyse et commentaires de l'activité
44	1.4.2 Analyse et commentaires des résultats
50	2. Patrimoine et Actif Net Réévalué
50	2.1 Patrimoine
50	2.1.1 Evolution du patrimoine
51	2.1.2 Expertise du patrimoine
52	2.2 Actif Net Réévalué
52	2.2.1 Méthodologie de calcul de l'ANR
53	2.2.2 Tableau de calcul
54	3. Ressources financières
54	3.1 Structure de l'endettement
54	3.1.1 Dette par nature
55	3.1.2 Dette par maturité
55	3.1.3 Coût moyen de la dette
55	3.2 Structure financière
55	3.2.1 Ratio de structure financière et covenants bancaires
56	4. Informations sur la société mère
56	4.1 Résultat social de Compagnie la Lucette
57	4.2 Liste des filiales et participations
58	4.3 Distribution et suivi des obligations de distribution
58	4.4 Informations relatives au capital social
58	4.4.1 Répartition du capital social et modifications intervenues au cours de l'exercice
59	4.4.2 Valeurs mobilières donnant accès au capital
60	4.4.3 Contrat de liquidité, programme de rachat d'actions
61	5. Ressources humaines
61	5.1 La Lucette Management
61	5.1.1 Effectif de La Lucette Management au 31 décembre 2008
61	5.1.2 Organisation du travail, gestion des carrières et des compétences
61	5.1.3 Politique de rémunération
62	5.2 SAS HVP
62	5.2.1 Effectif de la SAS HVP au 31 décembre 2008
62	5.2.2 Organisation du travail, gestion des carrières et des compétences
62	6. Mandataires sociaux
64	7. Conséquences sociales et environnementales de l'activité du groupe
64	8. Assurances – Couvertures des risques
64	9. Evènements post clôture
64	9.1 Cession de l'entrepôt situé à Moreuil
64	9.2 Proposition d'une distribution de 2,5€ par action
65	10. Perspectives d'avenir

1. ACTIVITE ET RESULTATS CONSOLIDES

1.1 Evénements significatifs survenus au cours de l'année

Au cours de l'année 2008, Compagnie la Lucette a intensifié son action d'asset management. L'activité locative a été très soutenue, notamment au second semestre, tandis que le plan de cession d'actifs matures ou non stratégiques totalise plus de 370 M€ d'immeubles vendus sur l'année.

Par ailleurs, le Groupe a finalisé l'acquisition de projets de développement initiés en 2006 et 2007 et a aussi poursuivi son programme de rénovation du patrimoine.

1.1.1 Asset management

Au cours de l'exercice 2008, 37 baux et avenants totalisant une surface de 98 000 m² et générant 19,5 M€ de loyers annualisés ont été commercialisés ou renégociés.

Les transactions de bureaux représentent 61 000 m² pour 18,4 M€, dont principalement :

Urbia (Clichy)

Cet immeuble actuellement en cours de construction de 16 500 m² a été loué en totalité par la SNCF dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes. Cette pré-commercialisation a été réalisée 14 mois avant la livraison de l'immeuble prévue en septembre 2009.

Colisée (La Défense)

Sur cet immeuble de 25 000 m², 24 000m² arrivaient à terme ou comportaient une option de sortie en 2007 et 2008. Après avoir renouvelé ou reloué 15 000 m² en 2007, six nouveaux baux, représentant 7 600 m², ont été signés au cours de l'année 2008.

Les différentes commercialisations ont permis de sécuriser à nouveau plus de 22 500 m², soit plus de 90% de la surface de l'actif pour une durée ferme moyenne de 4,4 ans au 31 décembre 2008.

Bercy Reflet (Charenton)

Au second semestre 2008, l'immeuble « Bercy Reflet » a été loué à un locataire unique, Docapost, pour une durée ferme de 10 ans, prenant effet au 1^{er} janvier 2009.

Cet actif de 10 000 m², entièrement rénové et reloué a donc fait l'objet d'un arbitrage au quatrième trimestre 2008.

Biron (St Ouen)

Le bail du locataire unique de cet immeuble de 13 000 m² a été renégocié en cours d'année. Il court pour une nouvelle période ferme de 9 ans (jusqu'en 2016) et le locataire va profiter d'un restaurant interentreprises entièrement rénové en 2008.

Coris (St Ouen)

Actuellement en fin de restructuration, cet immeuble de 5 700 m² vient d'être entièrement loué à la société Kuoni pour une durée ferme de 9 ans, prenant effet au 1^{er} avril 2009.

Immeubles d'Evry

Pour les trois immeubles d'Evry, 3 600 m² ont été loués, dont 2 100 m² étaient vacants au 31 décembre 2007. Le taux d'occupation financière de ces immeubles est au 31 décembre 2008 d'environ 86%, soit une progression d'environ 8 points depuis la fin 2006.

Pour l'année 2009, le challenge locatif porte sur environ 6 600 m² de bureaux vacants au 31/12/2008 et 3 800 m² de bureaux en rénovation (opération Vice et Versa de Neuilly sur Seine).

Enfin, Compagnie la Lucette devra aussi renouveler ou relouer environ 7 000 m² de bureaux dont les baux viennent à échéance en 2009 (principalement sur les actifs Nanterre et Colisée).

1.1.2 Arbitrages

Actifs cédés en 2008					
Actif	Surface	Date de vente	Prix net vendeur	Taux de rendement (*)	Trésorerie nette générée (**)
River Plaza	17 500 m ²	6-mars-08	172 M€	5,1%	32 M€
Seilh	11 500 m ²	27-août-08	19 M€	6,8%	10 M€
Renaissance	11 000 m ²	30-sept.-08	36 M€	7,4%	10 M€
5/7 Scribe	8 000 m ²	18-nov.-08	100 M€	5,3%	16 M€
Fief	2 000 m ²	21-nov.-08	4 M€	n/a	4 M€
Charenton	10 000 m ²	30-déc.-08	42 M€	7,1%	10 M€
	60 000 m ²		373 M€		81 M€

(*) Loyer à la date de cession / Prix net vendeur augmenté des droits et frais de mutations (5,6% à 6,2% selon la valeur de l'actif)

(**) Trésorerie nette dégagée par la vente, nette des frais, des remboursements et sur-amortissement de prêts

River Plaza

Poursuivant une politique d'arbitrage d'actifs matures, le 6 mars 2008, la société détenant l'immeuble River Plaza situé à Asnières (92) a été cédée à un fonds allemand. Le prix net vendeur de l'actif était de 171 M€. Cet immeuble de 27 000 m² de bureaux était principalement loué à Lesieur, L'Oréal et Fujitsu.

Hôtel Latitudes Seilh

Le Groupe a vendu l'Hôtel Latitudes situé à Seilh (Haute-Garonne) dans le cadre de sa stratégie de désengagement des actifs non stratégiques. L'actif a été cédé le 27 août 2008 à un prix net vendeur de 19,4 M€.

Antony Renaissance

L'immeuble Renaissance à Antony (92) a été vendu le 30 septembre 2008 au prix de 36,3 M€ net vendeur. Il s'agit d'un ensemble de 11 000 m² de bureaux avec parkings et restaurant interentreprises, situé à 200 m du RER « La Croix de Berny ». Cet immeuble est entièrement loué, avec un locataire principal, Linedata, mais également d'autres entreprises telles qu'IBM, Pomona ou Segula Technologies.

5/7 rue Scribe

Le 18 novembre 2008, Compagnie la Lucette a vendu à une compagnie d'assurance française la société détenant deux immeubles situés au 5/7 rue Scribe, Paris (9ème). D'une surface totale de 8.000 m² environ avec 81 parkings en sous sol, ces bâtiments ont été restructurés à la fin des années 90. Ils sont principalement loués par Bloomberg, HSBC et Discovery Channel. C'est également le siège social de Compagnie la Lucette. Le prix net vendeur des actifs est de 100 M€.

Rue du Fief

Compagnie la Lucette a cédé la société détenant le terrain situé 20 rue du Fief (Boulogne) le 21 novembre 2008, pour un prix net vendeur de 3,9 M€. Il s'agit d'un terrain sur lequel un projet de construction de logements (Villa Blanche) a débuté.

Charenton Le Pont

L'immeuble de Charenton a été vendu le 30 décembre 2008 pour un prix net vendeur de 42,4 M€. Cet immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète et a été loué dans son intégralité à la société Docapost au second semestre 2008, dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans prenant effet au 1^{er} janvier 2009.

1.1.3 Opérations de développement et de rénovation du patrimoine

Compagnie la Lucette investit dans plusieurs projets de développement et de rénovation de son patrimoine. La stratégie d'investissement dans des immeubles de qualité a été confortée par les succès locatifs de l'année 2008, tels que Clichy, Charenton ou Dieumegard.

Projets en VEFA

Le portefeuille d'opérations de VEFA est le suivant :

Au 31 décembre 2008						
VEFA	Localisation	Permis de construire	Livraison	Prix de VEFA	SHON	Architecte
Urbia	Clichy	Purgé de tout recours (travaux en cours)	2009	78 M€	17 500 m ²	Dusapin Leclercq
Grenelle	Paris XVème	Purgé de tout recours (travaux en cours)	2009	86 M€	12 227 m ²	Vignerons & Partenaires
Belvédère	Boulogne	Purgé de tout recours (travaux en cours)	2010	114 M€	14 894 m ²	Josep Lluís Mateo
				278 M€	44 621 m ²	

Projet Urbia – Clichy

Le 29 novembre 2007, le Groupe a acquis en « VEFA » (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) auprès de VINCI et ICADE (co-promoteurs), une opération d'un montant d'environ 78 M€, située au cœur de la ZAC Entrée de ville à Clichy. Elle consiste en la réalisation d'un immeuble de bureaux totalisant une surface hors œuvre nette d'environ 17 500 m² (16 500 m² utiles).

Cet immeuble est composé de 6 niveaux de superstructure et de deux niveaux souterrains abritant environ 375 places de stationnement privatives. Il répondra aux critères HQE et offrira les services d'un restaurant interentreprises d'une capacité de 240 places et d'un auditorium de 140 places. Les travaux ont démarré au cours du premier trimestre 2008 et la livraison est prévue pour le second semestre 2009.

Cet immeuble a été pré-commercialisé 14 mois avant sa livraison prévisionnelle. La SNCF louera cet immeuble dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans pour un loyer de 360€/m².

Projet Grenelle – Paris XVème

Le 18 mars 2008, le Groupe a acquis auprès du promoteur Pitch Promotion, pour 86 M€ HT, un immeuble de bureaux en VEFA, d'une surface de 12 200m², situé Boulevard de Grenelle dans le XVème arrondissement de Paris.

Cet immeuble est composé de 14 étages de bureaux et de commerces en rez de rue et comprend 80 places de stationnement.

L'agence Vignerons et Partenaires, architecte, s'attachera à rehausser les qualités techniques de cet immeuble ainsi que son aspect extérieur. L'environnement de l'immeuble s'améliorera grâce à la création d'espaces verts (un jardin en lieu et place des parkings extérieurs) et de terrasses plantées. Les travaux ont démarré au premier trimestre 2008 et la livraison est prévue au cours du second semestre 2009.

Cet immeuble est actuellement en cours de commercialisation.

Projet Belvédère - Boulogne Billancourt

Le 3 juillet 2008, Compagnie la Lucette a acquis en « VEFA » (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) auprès du promoteur Vinci Immobilier, un immeuble de bureaux HQE d'une surface hors œuvre nette d'environ 14 900 m² situé à Boulogne Billancourt dans la ZAC Seguin Rives de Seine située sur les anciens terrains Renault. Le prix de cette acquisition est de 114 M€ pour une livraison prévue au deuxième semestre 2010. La commercialisation de cet immeuble a été lancée au début de l'année 2009.

Autres opérations de développement

Projet	Localisation	Permis de construire	Livraison	Montant	SHON	Architecte
Mistral	Paris XIIème	Purgé de tout recours	2011	61 M€	7 106 m ²	Architecture et Environnement
Foris	Saint-Ouen	A déposer	2010	23 M€	7 500 m ²	Jean Jacques Ory
				84 M€	14 606 m ²	

Projet Mistral – Paris XIIème

Le 24 décembre 2008, Compagnie la Lucette a acquis auprès de la SNCF un immeuble situé dans le périmètre de l'ancienne ZAC Gare de Lyon Bercy, à proximité immédiate de la gare de Lyon. Ce bâtiment présente une surface hors œuvre nette d'environ 7 100 m². Ce projet, a été initié en 2006 et le permis de construire a été obtenu et purgé de tout recours au second semestre 2008.

Le prix d'acquisition est de 39 M€, dont 12 M€ payés à la signature de l'acte et 27 M€ payables au bout de 3 ans ; ce différé de paiement est prolongeable d'un an supplémentaire sous certaines conditions.

En outre l'acte prévoit une clause résolutoire de la vente en cas de non engagement des travaux à la fin de l'année 2009.

Les travaux de restructuration de cet immeuble de 1850 sont estimés à 22 M€ et la livraison est prévue fin 2011.

Projet Foris – Saint-Ouen

Le Groupe instruit un permis de construire pour un troisième immeuble de 7 500 m² de bureaux sur le terrain qu'il possède à Saint-Ouen et sur lequel sont situés deux actifs (Biron et Coris). Il est prévu de le déposer au cours du premier semestre 2009, tandis que le lancement des travaux dépendra de l'avancement de la commercialisation.

Autres projets

L'opération *Villa Blanche située rue du Fief* a été lancée au cours du second semestre pour une livraison prévue en 2010. Cet actif a été cédé le 21 novembre 2008 à Constructa, qui terminera ce projet.

En octobre 2008, une promesse de vente a été signée pour l'acquisition en VEFA d'un ensemble de bureaux situé à *Lyon Gerland*. Compagnie la Lucette est actuellement en désaccord avec le promoteur sur les conditions de réalisation de ce projet. Le risque maximal encouru est estimé à 4,2 M€ environ.

Rénovations du patrimoine

Compagnie la Lucette a poursuivi les opérations de revalorisation de ses immeubles. Au cours de l'année 2008, environ 32 M€ de travaux de rénovation ont été réalisés.

Les principales opérations de l'année 2008 concernent les immeubles :

Opération Vice et Versa (rue Dulud et avenue Charles de Gaulle à Neuilly)

Compagnie la Lucette a entrepris en 2008 deux opérations de rénovation d'immeubles de bureaux situés à Neuilly sur Seine, avenue Charles de Gaulle (1 800 m²) et rue Jacques Dulud (2 000 m²). Acquis en 2006, ils bénéficient d'un emplacement très recherché où l'offre locative de qualité est rare. L'ancien propriétaire (Firmenich) a occupé ces immeubles jusqu'au début de l'année 2008. Ces remises à neuf, d'un budget global de 5,7 M€, visent à redonner à ces bâtiments une haute qualité de prestations. Ces immeubles seront livrés au cours du 1^{er} semestre 2009.

Coris

A Saint Ouen, l'immeuble Coris (5 700 m² utiles) a été entièrement restructuré et sera livré au 1^{er} trimestre 2009. Les travaux d'un budget global de 9,3 M€, visent à le remettre à neuf, avec notamment la création d'une nouvelle façade isolante. Il bénéficiera de plateaux exceptionnels supérieurs à 1000 m² et de prestations techniques de qualité. Le locataire unique (Kuoni) s'installera dans l'immeuble au 1^{er} avril et profitera du restaurant interentreprises rénové de l'immeuble Biron, situé en face.

Crystal Park

A Neuilly, le parc classé de 1,7 hectares du Crystal Park a été rénové pour un montant de travaux d'environ 1 M€.

Colisée

Dans le Colisée, situé au cœur du nouveau quartier prime de la Défense, 8 230 m² de bureaux ont été rénovés au cours de l'année 2008. Pour l'année 2009, il est prévu de rénover 1 000 m² de bureaux.

Casino

Dans le cadre de ses relations privilégiées avec le groupe Casino, Compagnie la Lucette a réalisé en 2008 une extension de 16.000 m² d'un de ses entrepôts situé à Limoges. Le groupe Casino occupe ces nouveaux locaux depuis novembre 2008.

1.1.4 Financements

Refinancement d'Atrium

Le 10 mars 2008, l'immeuble Atrium, situé à Paris 12^{ème}, a été refinancé à hauteur de 83 M€ avec une maturité de 7 ans et un taux moyen après couverture de 5,1%. Cet immeuble avait été acquis en fonds propres en avril 2007. Cet actif d'une surface d'environ 11 000 m² est entièrement loué au Ministère des Finances aux termes d'un nouveau bail ayant pris effet le 1^{er} janvier 2008.

Financement du projet Grenelle

Cet actif, acquis en mars 2008, a fait l'objet d'un prêt de 66,5 M€ d'une maturité de 5 ans, avec possibilité de prorogation de 2 années supplémentaires. Le taux moyen après couverture s'échelonne de 5,0% à 5,6% selon l'occupation de l'immeuble.

Financement du projet Belvédère (Boulogne)

Cet immeuble, acquis en juillet 2008, a fait l'objet d'un prêt de 62,5 M€ d'une maturité de 3,25 années, avec possibilité de prorogation de 3,75 années supplémentaires. Le taux moyen après couverture s'échelonne de 5,65% à 6,0% selon l'occupation de l'immeuble.

1.1.5 Faillite de Lehman Brothers

Compagnie la Lucette était exposée aux conséquences de la faillite de Lehman Brothers du 15 septembre 2008 sur trois de ses prêts :

i. Prêt KanAm 1

Les principales conséquences de la faillite de Lehman Brothers sur ce prêt syndiqué (en-cours de 714 M€ au 31 décembre 2008, échéances en avril 2011 pour 598 M€ et avril 2013 pour 116 M€) sont les suivantes :

Changement d'agent

Consécutivement à la faillite de Lehman Brothers du 15 septembre 2008 la majorité des prêteurs a nommé Morgan Stanley Mortgage Servicing en remplacement de Lehman Brothers AG en date du 26 septembre 2008.

Couverture

La faillite de Lehman Brothers Commercial Paper Inc. et Lehman Brothers International Europe, contreparties des swaps qui permettaient aux banques sous-participantes de ce prêt syndiqué de recevoir du taux variable tandis que Compagnie la Lucette payait du taux fixe, a entraîné, conformément à la convention de prêt, la remise en place par Compagnie la Lucette en octobre 2008 de nouveaux swaps de taux d'intérêt dans un contexte de très forte volatilité des taux. Dans l'intervalle, Compagnie la Lucette a néanmoins dû payer du taux variable sur sa dette au titre du 3^{ème} trimestre 2008 (surcoût de 2,5 M€). Désormais, grâce à cette nouvelle couverture effective à compter du 15 octobre 2008, Compagnie la Lucette conserve donc un prêt totalement couvert à un taux d'intérêt fixe moyen porté à 4,74% (coût additionnel d'environ 6,7 M€ d'intérêts supplémentaires sur la maturité résiduelle du prêt par rapport à un taux de la dette qui avait été initialement fixé à 4,42%). Compte tenu de la forte baisse des taux d'intérêts depuis octobre 2008, la

valorisation estimée de ces nouveaux swaps dans le bilan de Compagnie la Lucette au 31/12/2008 est négative pour environ -20 M€.

Réclamations

Compagnie la Lucette a fait valoir ses droits auprès de l'administrateur de Lehman Brothers AG, anciennement Agent du prêt KA1. En effet 1,6 M€ figuraient sur les comptes ouverts au nom de l'Agent avant le 15 septembre 2008 et devaient, conformément au mécanisme de délégation de paiement de la convention de prêt, être restitués à Compagnie la Lucette une fois le paiement des intérêts trimestriels effectué le 15 octobre 2008.

Compagnie la Lucette a également entamé des démarches auprès des prêteurs afin de bénéficier de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par les prêteurs en octobre 2008 (valeur de marché estimée au 15 septembre 2008 à +18 M€).

ii. Prêt KanAm2

Les principales conséquences de la faillite de Lehman Brothers sur ce prêt syndiqué (en-cours de 229 M€ au 31 décembre 2008, échéance en avril 2011) sont les suivantes :

Couverture

La faillite de Lehman Brothers International Europe, contrepartie du swap qui permettait aux porteurs de parts de ce prêt titrisé de recevoir du taux variable tandis que Compagnie la Lucette payait du taux fixe, a contraint les représentants du fond commun de créances (« FCC Paris Prime ») à souscrire le 20 octobre 2008 de nouveaux contrats de couverture dans un contexte de forte volatilité des taux. Le Groupe Compagnie la Lucette n'a pas été impacté par la remise en place de cette nouvelle couverture, le risque de contrepartie étant contractuellement supporté par les prêteurs. Compagnie la Lucette continue de payer du taux fixe sur ce prêt dans les mêmes conditions qu'initialement (le taux moyen étant de 4,54% au 31 décembre 2008).

Réclamations

Compagnie la Lucette a fait valoir ses droits auprès des prêteurs relativement à une créance de restitution de 2,6 M€ qui correspond à la soulte de swap négative payée le 18 novembre 2008 dans le cadre de la cession de la SCI Chassagne (immeuble 5/7 Scribe) et du remboursement anticipé de la quote-part de prêt afférente. Le Groupe considère qu'il n'aurait pas du payer ce montant pour deux raisons :

D'une part parce que le prêteur avait été informé par l'emprunteur de cette vente avant de remettre en place la nouvelle couverture : le prêteur aurait du en conséquence prévoir la maturité des nouveaux swaps en tenant compte d'une quote-part du notionnel ayant une maturité plus courte.

D'autre part, selon la convention de crédit, les caractéristiques des nouveaux contrats de couverture devaient être déterminées d'un commun accord avec l'emprunteur.

Compagnie la Lucette a également entamé des démarches auprès des prêteurs afin de pouvoir bénéficier, à l'issue de la procédure de faillite, de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par FCC Paris Prime pour une valeur de marché estimée à 8,8 M€.

iii. Prêt SCI 21

Couverture

Ce prêt (en-cours de 10 M€ au 31 décembre 2008, échéance en juillet 2013) est couvert par un collar (3,50% - 5,00%) dont la contrepartie est Lehman Brothers. A ce jour Compagnie la Lucette continue d'être facturé à un taux d'intérêt calculé par rapport à ce collar d'origine. Aucun autre contrat de couverture n'a été mis en place.

1.1.6 Opérations sur le capital

Distribution

L'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2008 a approuvé la distribution au titre de l'exercice 2007 de 1,30 €/action prélevée sur les primes d'émission. Cette distribution, d'un montant global de 32 M€, a été effectuée en date du 21 mai 2008.

Bons de souscription d'actions

Le 5 juillet 2006, Compagnie la Lucette a procédé à l'attribution gratuite de 5 466 168 bons de souscription d'actions exerçables jusqu'au 30 juin 2008.

En 2008, 1 616 749 actions nouvelles ont été émises par exercice de 5 253 012 bons de souscription d'actions.

Au total, sur la période d'exercice de ces BSA, Compagnie la Lucette a constaté l'exercice de 5 346 288 bons de souscription d'actions et l'émission de 1 642 696 actions nouvelles.

Il n'y a plus de bons de souscription exerçables au 31 décembre 2008.

Annulation d'un bloc de 280 000 actions auto-détenues et rachat d'actions propres

Le 26 juin 2008, Compagnie la Lucette a procédé au rachat d'un bloc de 280 000 actions au prix unitaire de 21€ dont la livraison et le paiement ont été constatés le 1^{er} juillet 2008.

Ces actions ont été annulées le 25 juillet 2008.

Seuils de détention

A la suite de l'exercice des BSA et du rachat d'actions, les actionnaires réunis en assemblée spéciale le 11 juillet 2008 ont adopté la résolution constatant la suppression des droits de vote double.

Au 31 décembre 2008, le pourcentage de détention du capital et de droits de vote de l'actionnaire majoritaire MSREF Turque est de 94,7%.

1.2 Normes comptables – changement de méthode et de présentation

Le Groupe établit ses comptes consolidés selon les normes IFRS depuis le 1^{er} janvier 2005. Les normes et méthodes comptables appliquées par le Groupe dans les comptes consolidés au 31 décembre 2008 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés clos au 31 décembre 2007.

Le périmètre de consolidation comprend 34 sociétés. Les filiales sont détenues directement ou indirectement à 100% et sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. La liste des sociétés consolidées figure dans l'annexe aux comptes consolidés.

1.3 Chiffres clés

Afin de mesurer sa performance, le Groupe définit les trois indicateurs clés suivants :

- Le Résultat Opérationnel représente le résultat net part du groupe y compris les variations de juste valeur et résultats de cessions, hors résultat financier et charge d'impôt.
- Le Résultat Récurrent correspond au résultat net part du groupe corrigé des dotations aux amortissements et provisions, des variations de juste valeur et résultats de cessions, des frais de développement sur projets non aboutis, de la charge d'impôt de la période, des travaux de relocation ainsi que des frais de commercialisation. En outre, les charges et produits exceptionnels liés aux cessions d'immeubles (tels que les gains et pertes sur rupture de swap lors de suramortissement de dettes) sont aussi retraités.
- L'Actif Net Réévalué de reconstitution est déterminé en ajoutant aux capitaux propres consolidés (incluant le gain ou la perte de juste valeur des immeubles), les droits de mutation et l'ajustement à la valeur de marché des dettes à taux fixe, car cette dernière n'est pas appréhendée au bilan à sa juste valeur. En outre, certains immeubles dont la valeur d'expertise n'a pas été retenue au bilan (immeubles en développement par exemple) font l'objet d'un ajustement pour se conformer aux montants retenus par les experts.

Le détail du calcul de ces indicateurs clés figure respectivement aux points 1.4.2 et 2.2.2 du présent rapport.

Les trois indicateurs clés du groupe Compagnie la Lucette s'établissent comme suit pour l'année 2008 :

- Le Résultat Opérationnel s'élève à -173,1 M€ (dont -243,4 M€ de variation de juste valeur et résultats de cessions) en 2008 contre 201,6 M€ en 2007, soit respectivement par action dilué -6.83 € contre 8,81 €. Le Résultat opérationnel avant variation de juste valeur et résultats de cessions s'élève à 70,4 M€ en 2008 contre 92,2 M€ en 2007, soit respectivement par action dilué 2,78 € contre 4,03 €.
- Le Résultat Récurrent s'établit à 32,7 M€ en 2008 contre 31,2 M€ en 2007, le résultat par action dilué passant de 1,37 € à 1,29 € en 2008.
- L'Actif Net Réévalué de reconstitution par action dilué s'élève quant à lui à 27,8 € au 31 décembre 2008 contre 41,9 € au 31 décembre 2007.

1.4 Analyse et commentaires de l'activité et des résultats par secteur

1.4.1 Analyse et commentaires de l'activité¹⁸

Marché des bureaux : 2008, une année de retournement

Dans un contexte économique incertain et de durcissement des conditions de crédit, la demande subsiste mais les utilisateurs sont attentistes et prudents.

Le marché des utilisateurs a enregistré un repli modéré en 2008. Avec 2 360 000 m² de bureaux placés, les locations de bureaux en Ile-de-France affichent une baisse de 14% sur un an. Au cours du 2^{ème} semestre, le marché a été essentiellement porté par le dynamisme des grandes transactions portant sur des surfaces de plus de 5 000 m². Avec près d'un million de mètres carrés placés en 2008, le volume des grandes transactions aura été quasi-identique à celui de 2007. En revanche, le marché des petites et moyennes surfaces s'ajuste à la baisse par rapport à l'année dernière et surtout par rapport au 1^{er} semestre.

Avec près de 2 750 000 m² au 4^{ème} trimestre 2008, l'offre immédiate en Ile-de-France affiche une hausse de 10% par rapport au trimestre précédent et de 13% par rapport au 4^{ème} trimestre 2007. Le taux de vacance moyen francilien a augmenté de 8% par rapport à l'année dernière pour s'établir à 5,4%. L'offre à un an devrait poursuivre sa tendance haussière. Sur les 12 derniers mois, elle a progressé de 19% pour atteindre, à la fin 2008, 4,1 millions de m². L'offre devrait encore progresser de manière significative et plus nettement pour les actifs de seconde main qui sont de plus en plus délaissés par les grands utilisateurs privilégiant les actifs neufs. Compte tenu du contexte économique, le loyer moyen francilien, après 5 années de progression, tend à se stabiliser. Le loyer prime moyen dans Paris s'établit au 4T 2008 à € 500/m²/an HT HC, soit une légère augmentation de 1% en un an.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France a enregistré un fort ralentissement, avec 12,6 milliards d'euros engagés en 2008, soit -66% en un an. Le bureau a capté 79% des montants investis. L'Ile-de-France est le marché le plus impacté par le ralentissement de l'activité : seulement 9,9 milliards d'euros ont été engagés sur l'année 2008, soit une correction de 52% par rapport à la même période en 2007. Les conséquences de la crise financière se font dorénavant pleinement ressentir : les difficultés d'accès au crédit et les exigences des acquéreurs en termes de taux de rendement rendent difficile la concrétisation des opérations, et certaines ont d'ailleurs été retirées du marché. Mais la remontée réelle de ces taux s'avère particulièrement difficile à apprécier compte-tenu du manque de transactions servant de comparables.

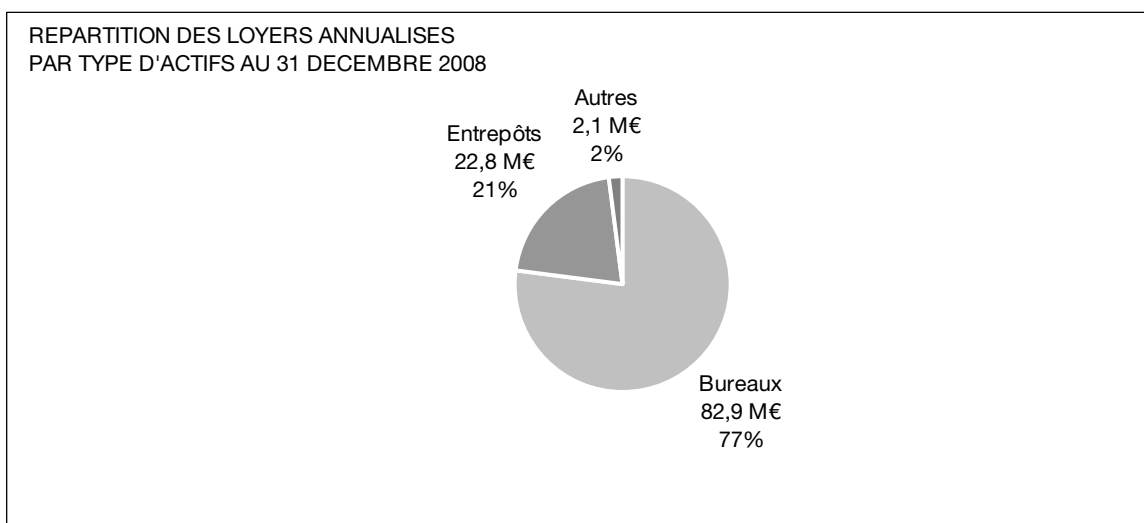
Marché des entrepôts : 2008, une certaine résistance...

La demande placée en 2008 affiche une baisse de 4% par rapport à 2007 mais conserve un bon dynamisme. En effet, le ralentissement du marché de l'entrepôt a été moins brutal que prévu. En

¹⁸ Source : DTZ Eurexi

2008, le volume de transactions portant sur des entrepôts de plus de 5 000 m² s'établit à 2,3 millions de m² placés. Les performances de certaines agglomérations comme Lyon et Marseille, avec respectivement 400 000 m² et 272 000 m² commercialisés, ont notamment alimenté le marché. En fin d'année 2008, l'offre existante a atteint un niveau record de 2,3 millions de m² essentiellement dû aux libérations des entrepôts de classe A de seconde main par les utilisateurs. Les valeurs locatives sont restées globalement stables. Néanmoins, en Ile-de-France, les négociations sont de plus en plus difficiles et un effritement des valeurs s'opèrent, notamment sur les programmes en construction. La logistique demeure une classe d'actif immobilier toujours recherché. Les investisseurs qui disposent de fonds propres et les spécialistes de la logistique font leur retour et sont les acteurs les plus actifs sur le marché. En revanche, l'année 2008 aura été marquée par une remontée importante des taux de rendement, par incidence de la crise financière et du manque de financement.

Le Groupe détient, au 31 décembre 2008, un portefeuille d'environ 780 000 m² dont 59 000 m² de projets de développement, générant des revenus locatifs de 108 M€ se décomposant comme suit :



Ce patrimoine est essentiellement concentré sur :

- les quartiers d'affaires les plus recherchés de l'Île de France, tant par les utilisateurs que par les investisseurs pour le secteur Bureaux ;
- les différentes zones d'activités industrielles françaises pour le secteur Entrepôts.

Le taux d'occupation des actifs au 31 décembre 2008 est de 98,6% avec des locataires de premier rang, entreprises leaders dans des secteurs d'activités très diversifiés, parmi lesquels PriceWaterhouseCoopers, Scor, AXA RE ou Casino.

Par ailleurs, la durée ferme résiduelle des baux dépasse 5,3 années en moyenne au 31 décembre 2008. 87% des loyers à percevoir sont sécurisés jusqu'en 2011 et 43% jusqu'en 2014.

1.4.2 Analyse et commentaires des résultats

Le premier niveau d'information sectorielle du Groupe se décline selon la typologie suivante : Bureaux, Entrepôts et Autres Actifs.

Un deuxième niveau d'information sectorielle a été déterminé en fonction de la localisation géographique des actifs détenus. Ce deuxième niveau se décompose de la manière suivante : Paris Quartier Central des Affaires (« QCA »), La Défense, Ouest Parisien, Ile de France et Régions.

i. Résultat Opérationnel

Le résultat opérationnel s'établit à -173,1 M€ dont -243,4 M€ provenant des variations de juste valeur et résultats de cessions ; il s'analyse de la façon suivante :

En k€	Revenus locatifs	%	Loyers nets	%	Résultat opérationnel	%
Paris QCA	17 582	17%	17 406	17%	(26 034)	15%
Ouest Parisien	35 527	33%	35 167	34%	(83 628)	48%
La Défense	22 753	21%	22 174	22%	(22 277)	13%
Île de France	7 369	7%	5 749	6%	(14 620)	8%
Bureaux	83 231	78%	80 496	78%	(146 559)	85%
Île de France	908	1%	583	1%	(128)	0%
Régions	19 477	18%	19 251	19%	2 082	-1%
Entrepôts	20 385	19%	19 834	19%	1 954	-1%
Ouest Parisien	-	0%	-	0%	(12 681)	7%
Île de France	-	0%	-	0%	-	0%
Régions	2 700	3%	2 666	3%	815	0%
Autres actifs	2 700	3%	2 666	3%	(11 866)	7%
Total sectoriel	106 316	100%	102 996	100%	(156 471)	90%
Total non affecté	-		-		(16 599) *	10%
Total	106 316	100%	102 996	100%	(173 070)	100%
Nombre moyen d'actions	25 324 462				(6,83) € par action	
Nombre moyen d'actions dilué	25 324 462				(6,83) € par action	

*Ces montants correspondent essentiellement à des frais administratifs et de fonctionnement ainsi qu'à des charges de personnel non affectées aux secteurs opérationnels du fait de l'organisation centralisée du Groupe.

Les loyers nets 2008 s'élèvent à 103,0 M€ alors qu'ils étaient en 2007 de 106,6 M€, soit une baisse de 3,4%. Cette baisse s'explique principalement par les ventes d'actifs intervenues au cours de l'année 2008.

A périmètre comparable, les loyers nets du Groupe affichent une progression de 6,2% et de 8,4% hors immeubles en cours de rénovation (Dulud, Charles de Gaulle et Dieumegard).

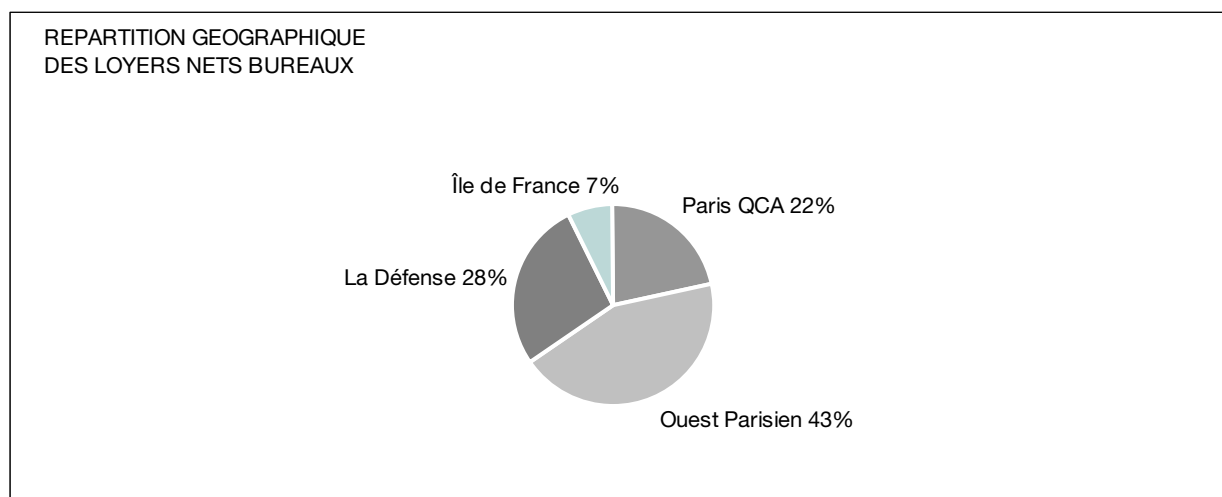
Secteur Bureaux

	Total en k€
Revenus locatifs Bureaux	83 231
Charges sur terrains	(254)
Charges nettes d'exploitation	(2 481)
Charges locatives non récupérées	(1 359)
Charges sur immeubles (propriétaire)	(1 122)
Loyers nets	80 496
Autres revenus liés aux actifs	374
Frais de fonctionnement	(3 633)
Autres produits et charges	239
Solde net des ajustements de valeurs & résultats de cessions	(224 035)
Résultat opérationnel secteur Bureaux	(146 559)

Les loyers nets 2008 s'élèvent à 80,5 M€ alors qu'ils étaient de 84,9 M€ en 2007, soit une baisse de 5%.

Cette baisse s'explique par les ventes d'actifs réalisées au cours de l'année. A périmètre comparable, les loyers nets affichent une progression de 3,1%. Cette progression est de 5,7% hors immeubles en cours de rénovation (Dulud, Charles de Gaulle et Dieumegard).

Les loyers nets se décomposent géographiquement de la façon suivante :



Au 31 décembre 2008, l'ensemble des baux du secteur Bureaux représentait un montant cumulé de loyer en année pleine de 82,9 M€ dont les échéances sont indiquées ci-dessous :

ECHEANCIER DES BAUX DU SECTEUR BUREAUX (M€)

Années	Par date de fin de bail	En % du total	Par date de prochaine option de sortie	En % du total
2009	3,8	4,6%	4,5	5,4%
2010	0,2	0,2%	4,5	5,4%
2011	0,2	0,3%	3,9	4,7%
2012	14,1	17,0%	15,2	18,3%
2013	10,3	12,4%	21,5	25,9%
2014	0,2	0,3%	2,2	2,7%
2015	0,3	0,3%	0,0	0,0%
2016	41,5	50,1%	26,0	31,4%
> 2016	12,4	14,9%	5,2	6,2%
Total	82,9	100%	82,9	100%

Ainsi, 66% des loyers sont sécurisés jusqu'à fin 2012 et contribuent à la pérennisation des cash-flows du Groupe.

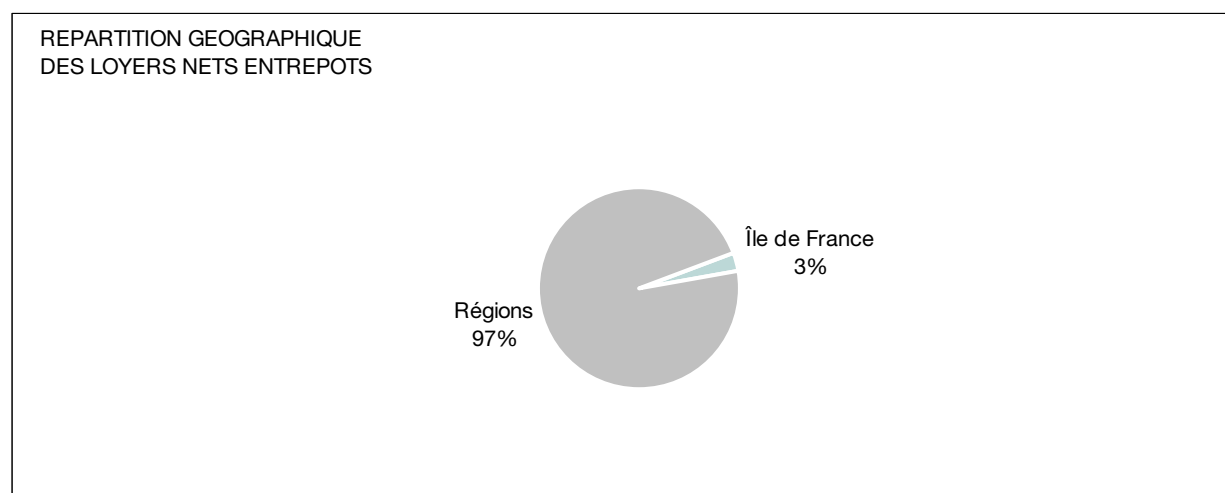
Les surfaces vacantes représentent un loyer potentiel de 3,4 M€ contre 8,9 M€ au 31 décembre 2007.

Secteur Entrepôts

	Total en k€
Revenus locatifs Entrepôts	20 385
Charges sur terrains	(341)
Charges nettes d'exploitation	(210)
<i>Charges locatives non récupérées</i>	(91)
<i>Charges sur immeubles (propriétaire)</i>	(119)
Loyers nets	19 834
Autres revenus liés aux actifs	20
Frais de fonctionnement	(216)
Autres produits et charges	-
Solde net des ajustements de valeurs & résultats de cessions	(17 684)
Résultat opérationnel secteur Entrepôts	1 954

Les loyers nets 2008 s'élèvent à 19,8 M€ soit une hausse de 21,2% par rapport à 2007. Cette hausse s'explique principalement par l'indexation intervenue sur le portefeuille Casino et par la location de surfaces vacantes sur l'entrepôt de Moreuil.

Les loyers nets se décomposent géographiquement de la façon suivante :



Au 31 décembre 2008, l'ensemble des baux du secteur Entrepôts représentait un montant cumulé de loyer en année pleine de 22,8 M€ dont les échéances sont indiquées ci-dessous :

Années	Par date de fin de bail	En % du total	Par date de prochaine option de sortie	En % du total
2009	0,9	3,9%	1,5	6,6%
2010	0,0	0,0%	0,0	0,0%
2011	0,0	0,0%	0,2	0,8%
2012	0,0	0,0%	5,6	24,5%
2013	0,0	0,0%	0,0	0,0%
2014	0,1	0,7%	0,0	0,0%
2015	21,3	93,5%	15,5	68,0%
2016	0,2	0,8%	0,0	0,0%
> 2016	0,2	1,1%	0,0	0,0%
Total	22,8	100%	22,8	100%

Ainsi, 68% des baux du secteur entrepôts sont sécurisés jusqu'à fin 2012.

Le taux d'occupation financière du secteur Entrepôts au 31 décembre 2008 s'établit à 99,2% en amélioration par rapport au 31 décembre 2007 (96,5%) en raison de la commercialisation de l'entrepôt situé à Moreuil (80).

Secteur Autres Actifs

Le secteur Autres Actifs regroupe 3 hôtels, au 31 décembre 2008.

Les loyers nets Autres actifs s'élèvent à 2,7 M€ et se décomposent comme suit :

	Total en k€
Revenus locatifs Autres actifs	2 700
Charges sur terrains	-
Charges nettes d'exploitation	(34)
<i>Charges locatives non récupérées</i>	(18)
<i>Charges sur immeubles (propriétaire)</i>	(16)
Loyers nets	2 666
Autres revenus liés aux actifs	(15)
Frais de fonctionnement	(15 116)
Autres produits et charges	2 300
Solde net des ajustements de valeurs & résultats de cessions	(1 704)
Résultat opérationnel secteur Autres actifs	(11 869)

Au 31 décembre 2008, l'ensemble des baux du secteur Autres actifs représentait un montant cumulé de loyer en année pleine de 2,1 M€ dont les échéances sont indiquées ci-dessous :

ECHEANCIER DES BAUX DU SECTEUR AUTRES ACTIFS (M€)

Années	Par date de fin de bail	En % du total	Par date de prochaine option de sortie	En % du total
2009	0,0	0,0%	0,0	0,0%
2010	0,0	0,0%	0,0	0,0%
2011	0,0	0,0%	0,0	0,0%
2012	0,0	0,0%	0,0	0,0%
2013	2,1	100,0%	2,1	100,0%
2014	0,0	0,0%	0,0	0,0%
2015	0,0	0,0%	0,0	0,0%
2016	0,0	0,0%	0,0	0,0%
> 2016	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Total	2,1	100%	2,1	100%

L'immeuble Radisson est reclassé en immeuble d'exploitation depuis le rachat du fonds de commerce associé. Les produits et charges de l'activité hôtelière sont enregistrés au compte de résultat en « résultat des autres activités» ; les loyers de l'immeuble ne figurent donc pas dans cet échéancier des baux.

ii. Résultat Financier

Le résultat financier s'établit à -65,1 M€ pour l'année 2008 contre -65,8 M€ en 2007.

Le résultat financier du groupe Compagnie la Lucette correspond principalement aux intérêts sur les emprunts bancaires (-69,3 M€), aux intérêts sur le prêt d'actionnaire (-0,9 M€) et aux produits de placement de trésorerie (+7,1 M€).

iii. Résultat net

Au 31 décembre 2008 en k€	Total	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Non affecté
Revenus locatifs	106 316	83 231	20 385	2 700	-
Charges sur terrains	(595)	(254)	(341)	-	-
Charges nettes d'exploitation	(2 725)	(2 481)	(210)	(34)	-
Charges locatives non récupérées	(1 468)	(1 359)	(91)	(18)	-
Charges sur immeubles (propriétaire)	(1 257)	(1 122)	(119)	(16)	-
Loyers nets	102 996	80 496	19 834	2 666	-
Autres revenus liés aux actifs	379	374	20	(15)	-
Frais de gestion des actifs	(3 126)	(2 167)	(216)	(345)	(398)
Frais de structure	(8 362)	-	-	-	(8 362)
Frais de développement	(1 652)	-	-	-	(1 652)
Dotations et reprises aux amortissements et provisions	(22 455)	(1 466)	-	(14 771)	(6 218)
Frais de fonctionnement	(35 595)	(3 633)	(216)	(15 116)	(16 630)
Autres produits et charges	2 573	239	-	2 300	34
Solde net des ajustements de valeurs & résultats de cessions	(243 423)	(224 035)	(17 684)	(1 704)	-
Résultat opérationnel	(173 070)	(146 559)	1 954	(11 869)	(16 596)
Résultat financier	(65 109)	(68 766)	(7 993)	(4 159)	15 809
Impôts	(199)	-	-	-	(199)
Résultat net	(238 378)	(215 325)	(6 039)	(16 028)	(986)
Résultat net par action	-9,41 € par action				
Résultat net par action dilué	-9,41 € par action				

*Ces montants correspondent essentiellement à des frais administratifs et de fonctionnement ainsi qu'à des charges de personnel non affectées aux secteurs opérationnels du fait de l'organisation centralisée du Groupe.

Après prise en compte d'une charge nette d'impôt de 0,2 M€, le résultat net consolidé après impôts 2008 ressort à -238,4 M€ dont -243,4 M€ proviennent du solde net des ajustements de valeurs et résultats de cessions.

Ainsi, le résultat net par action s'établit à -9,41€ en 2008 contre 6,15€ en 2007. Le résultat net par action dilué s'établit quant à lui à -9,41€ en 2008 contre 5,98€ pour 2007.

iv. Résultat récurrent

Le Résultat récurrent 2008 comparé à celui de 2007 se décline comme suit :

	31 décembre 2008			31 décembre 2007		
	Total (en K€)	Nombre moyen d'actions	Par action (en €)	Total (en K€)	Nombre moyen d'actions (*)	Par action (en €)
Résultat du Groupe	- 238 378	25 324 462	(9,4)	136 830	22 256 900	6,1
Dotations aux amortissements	16 511			1 188		
Dotations aux provisions	5 944			916		
Frais de développement sur projets non aboutis	681			543		
Résultat des autres activités	- 264			65		
Autres revenus non récurrents liés aux actifs	- 187			312		
Charges diverses liées aux variations de périmètre	-			815		
Impact de la faillite Lehman sur le résultat financier	2 510					
Solde net des ajustements de valeur et résultats de cessions	243 423			109 376		
Solde net des ruptures de swaps liés aux suramortissements	231			-		
Impôts différés et impôts courants	199			1 088		
Charges liées aux actions gratuites et aux stocks-options	618			345		
Travaux de relocation des immeubles	242			794		
Commissions de relocation	1 134			522		
Résultat récurrent	32 663	25 324 462	1,3	31 242	22 256 900	1,4
Résultat récurrent dilué	32 663	25 324 462	1,3	31 242	22 868 372	1,4

Le nombre moyen d'actions dilué tient compte de l'impact de la dilution lié aux bons de souscriptions d'actions (en 2007), aux attributions gratuites d'actions et aux stocks options selon la méthode du rachat d'actions.

En application d'IAS 33, le nombre d'actions gratuites 2007 est ajusté rétrospectivement des actions servies ou annulées.

2. PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE

2.1 Patrimoine

2.1.1 Evolution du patrimoine

Au 31 décembre 2008, la valeur du patrimoine détenu par Compagnie la Lucette s'élève à 1 885 M€ droits inclus contre 2 392 M€ droits inclus au 31 décembre 2007, soit -21%.

A périmètre constant (hors cessions, acquisitions et travaux, cf 1.1.2 et 1.1.3), cette évolution ressort à -13,0%, dont +6,8% proviennent de l'indexation et des commercialisations, tandis que l'évolution des taux de capitalisation a un impact défavorable de -19,8%.

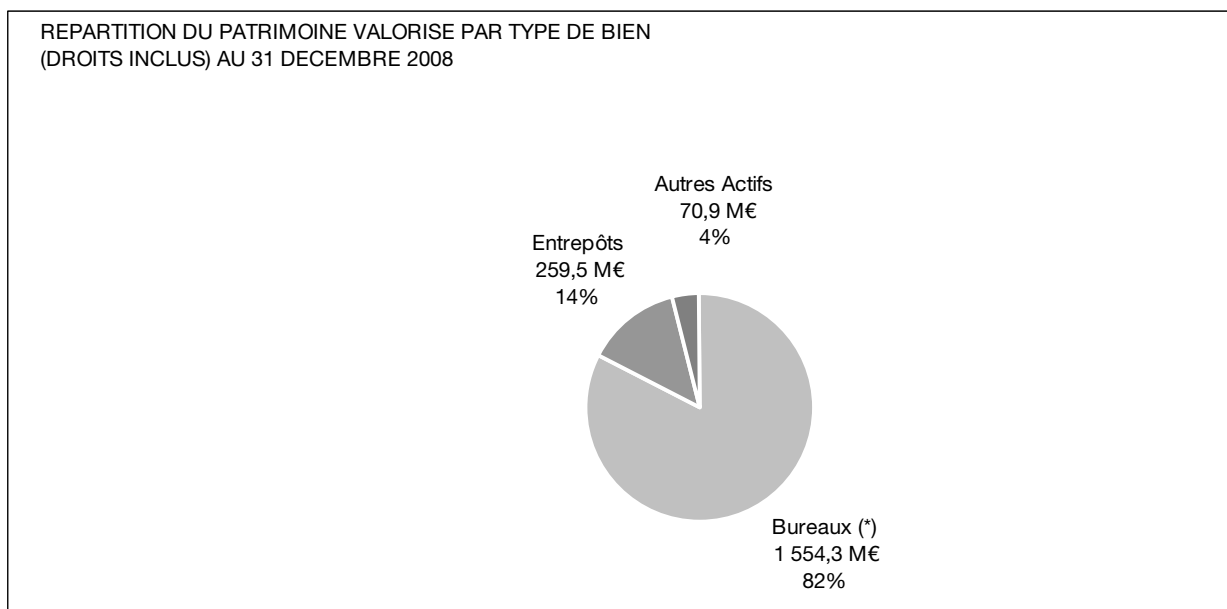
Le taux de rendement initial^(*) du portefeuille ressort à 6,9% au 31/12/2008 contre 5,6% un an plus tôt. Les rendements par type d'actifs sont les suivants :

	<u>31 décembre 2008</u>	<u>31 décembre 2007</u>
Bureaux	6,4%	5,2%
Entrepôts	9,4%	8,1%
Autres	7,7%	6,8%
Total	6,9%	5,6%

Une évolution défavorable de 25 points de base de ce rendement initial^(*) conduirait à une baisse de valeur de 56 M€ environ (soit 3,5%), dont 49 M€ pour les immeubles de bureaux. Cette sensibilité n'est pas linéaire et ne peut donc pas être extrapolée.

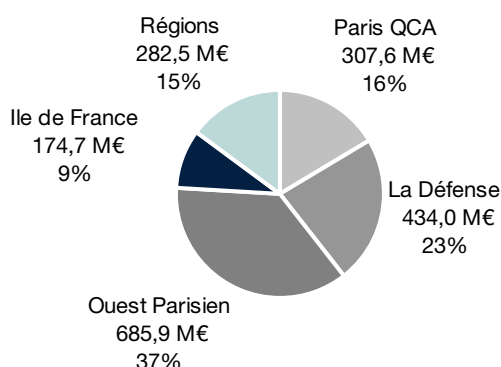
(*) : Rendement sur la valeur hors droits du patrimoine d'immeubles de placements, excluant donc l'hôtel Radisson et les opérations de développement. En complément des loyers annualisés, les loyers considérés incluent 50 à 80% de la valeur locative de marché des lots vacants (suivant la qualité et l'emplacement de l'actif)

Au 31 décembre 2008, le groupe Compagnie la Lucette dispose d'un patrimoine de 41 actifs qui se décompose de la manière suivante :



(*) dont 151,4 M€ de projets en développement évalués au prix de revient
le patrimoine bureaux hors projets s'élève à 1 402,9 M€

REPARTITION GEOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE VALORISE (DROITS INCLUS)
AU 31 DECEMBRE 2008



2.1.2 Expertise du patrimoine

Le patrimoine du Groupe fait l'objet d'une évaluation semestrielle réalisée par des experts indépendants. Au 31 décembre 2008, les projets en développement sont comptabilisés à leur prix de revient. Le patrimoine de bureaux, d'entrepôts et des autres actifs a été expertisé par CB Richard Ellis et DTZ Eurexi.

Ces derniers utilisent notamment les méthodes de valorisation suivantes :

- La méthode dite du « rendement » (ou capitalisation des revenus) est principalement utilisée pour les actifs matures. Cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, qu'il s'agisse d'un loyer constaté ou d'un revenu potentiel (valeur locative, loyer de renouvellement), les écarts entre loyers effectifs et revenu potentiel étant pris en compte par l'intermédiaire des pertes de revenu ou d'éléments spécifiques à chaque actif.
- la méthode dite des « *Discounted Cash-flows* » permet d'obtenir une vision prospective sur les actifs non matures. Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné.

Les paragraphes ci-dessous détaillent les évaluations qui ont été réalisées en fonction des différentes segmentations du patrimoine.

Patrimoine Bureaux

Le patrimoine Bureaux du groupe Compagnie la Lucette s'élève, au 31 décembre 2008 à 1 554 M€ droits inclus.

Sa répartition géographique est présentée dans le tableau ci-dessous :

	31/12/2008	%	31/12/2007	%
Paris QCA	308 M€	20%	388 M€	20%
La Défense	434 M€	28%	480 M€	24%
Ouest Parisien	644 M€	41%	898 M€	45%
Ile de France	169 M€	11%	246 M€	12%
Total	1 554 M€	100%	2 012 M€	101%

La valorisation du patrimoine de bureaux a principalement été réalisée par DTZ Eurexi à l'exception de cinq actifs évalués par CB Richard Ellis.

En outre, les 151 M€ d'actifs en développement inclus dans ce patrimoine sont évalués et enregistrés au coût dans le bilan.

Patrimoine Entrepôts

Le patrimoine Entrepôts du groupe Compagnie la Lucette s'élève, au 31 décembre 2008, à 259 M€ droits inclus.

Sa répartition géographique se décompose de la manière suivante :

	31/12/2008	%	31/12/2007	%
Ile de France	6 M€	2%	6 M€	2%
Régions	254 M€	98%	262 M€	98%
Total	259 M€	100%	268 M€	100%

L'intégralité du patrimoine Entrepôts a été évaluée par CB Richard Ellis.

Patrimoine Autres Actifs

Le patrimoine Autres Actifs du Groupe s'élève, au 31 décembre 2008, à 71 M€ droits inclus.

Ce dernier est principalement composé de 3 hôtels (y compris l'hôtel Radisson), dont deux sont situés en Régions et un dans l'Ouest Parisien comme le montre le tableau suivant :

	31/12/2008	%	31/12/2007	%
Ouest Parisien	42 M€	59%	61 M€	55%
Régions	29 M€	41%	51 M€	45%
Total	71 M€	100%	111 M€	100%

La variation de valeur s'explique principalement par la cession de l'hôtel Seilh. Cf.1.1.2

L'intégralité du patrimoine Autres Actifs a été évaluée par CB Richard Ellis.

2.2 Actif Net Réévalué

2.2.1 Méthodologie de calcul de l'ANR

L'Actif Net Réévalué est déterminé en ajoutant aux capitaux propres consolidés, étant précisé que ceux-ci incluent le gain ou la perte de juste valeur, certains retraitements tels que les droits de mutation et l'ajustement à la valeur de marché de la dette à taux fixe.

Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2008, les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 614,6 M€ y compris les variations de juste valeur.

Valeur de marché de la dette

La dette bancaire à taux fixe contractée par le groupe Compagnie la Lucette n'étant pas en juste valeur au bilan, il est nécessaire d'évaluer l'impact que sa mise à la juste valeur aurait sur l'ANR.

Au 31 décembre 2008, cet impact est négatif compte tenu de la baisse des taux d'intérêts du dernier trimestre et s'élève à -0,7 M€.

Pour mémoire, les instruments financiers de couverture des taux d'intérêts sont comptabilisés à leur juste valeur dans les comptes consolidés. En outre la dette contractée pour l'acquisition des portefeuilles Casino et KanAm 1 ne font plus l'objet, comme précédemment, d'une mise à la juste valeur car suite à la faillite de Lehman, elles sont devenues des dettes à taux variables couvertes par des swaps, eux même désormais valorisés au bilan.

2.2.2 Tableau de calcul

Actif Net Réévalué de reconstitution

Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué de reconstitution, les droits déduits des valeurs d'actifs figurant au bilan et réintégrés au calcul de l'ANR s'élèvent à 95,0 M€ au 31 décembre 2008.

L'actif net réévalué de reconstitution par action après dilution s'établit ainsi à 27,8 € par action, soit une diminution de 34% par rapport à la valeur de 41,9 € au 31 décembre 2007 ⁽¹⁾.

en M€	31 décembre 2008	
	Global	Par action (en €)
Capitaux propres	614,6	
Retraitement des droits de mutation (droits déduits au bilan)	95,0	
Ajustement de la dette à sa valeur de marché	-0,7	
Autres ajustements *	13,0	
Actif net réévalué de reconstitution	721,9	27,8
Nombre d'action **	25 999 830	
Actif net réévalué de reconstitution après dilution	721,9	27,8
Nombre d'actions dilué ***	25 999 830	

* Les autres ajustements correspondent:

- à l'impact de la mise à la valeur de marché des immeubles dont la valeur a été cristallisée au bilan au moment où ils sont devenus des immeubles d'exploitation ou immeubles en développement (vs immeubles de placement). Cela concerne principalement l'hôtel Radisson ainsi que le terrain de Saint Ouen actuellement en développement.
- à la prise en compte des droits restant à construire de l'immeuble Crystal Park qui n'ont pas été valorisés dans le bilan.

** Le nombre d'actions correspond au nombre de titres au 31 décembre 2008, augmenté des actions gratuites attribuées, diminué des actions auto-détenues via le contrat de liquidité.

*** L'impact de la dilution est nul au 31 décembre 2008 car il ne reste plus de bon de souscription d'actions à exercer au terme de cette période et l'impact des stock options attribuées n'est pas pris en compte car le prix d'option (29,02€) est hors de la monnaie.

Actif Net Réévalué de liquidation

Le calcul de l'Actif Net Réévalué de liquidation nécessite le retraitement des droits et frais de mutation.

Ces derniers sont calculés selon l'hypothèse de cession retenue :

- Vente de l'actif : droits estimés 5,6 à 6,2% de la valeur de l'actif, selon son montant.
- Vente de la société détentrice de l'actif : 5% de la valeur de la société

L'économie de droits ajoutée aux capitaux propres, correspond à la différence entre les droits sur les actifs (95,0 M€) et les droits estimés selon le mode de cession le plus probable (62,1 M€).

Au 31 décembre 2008, l'Actif Net Réévalué de liquidation par action dilué s'élève à 25,4 € par action, soit une diminution de 34% par rapport à la valeur de 38,4 € au 31 décembre 2007 ⁽¹⁾.

(1) En application d'IAS 33, le nombre d'actions gratuites 2007 est ajusté rétrospectivement des actions servies ou annulées.

3. RESSOURCES FINANCIERES

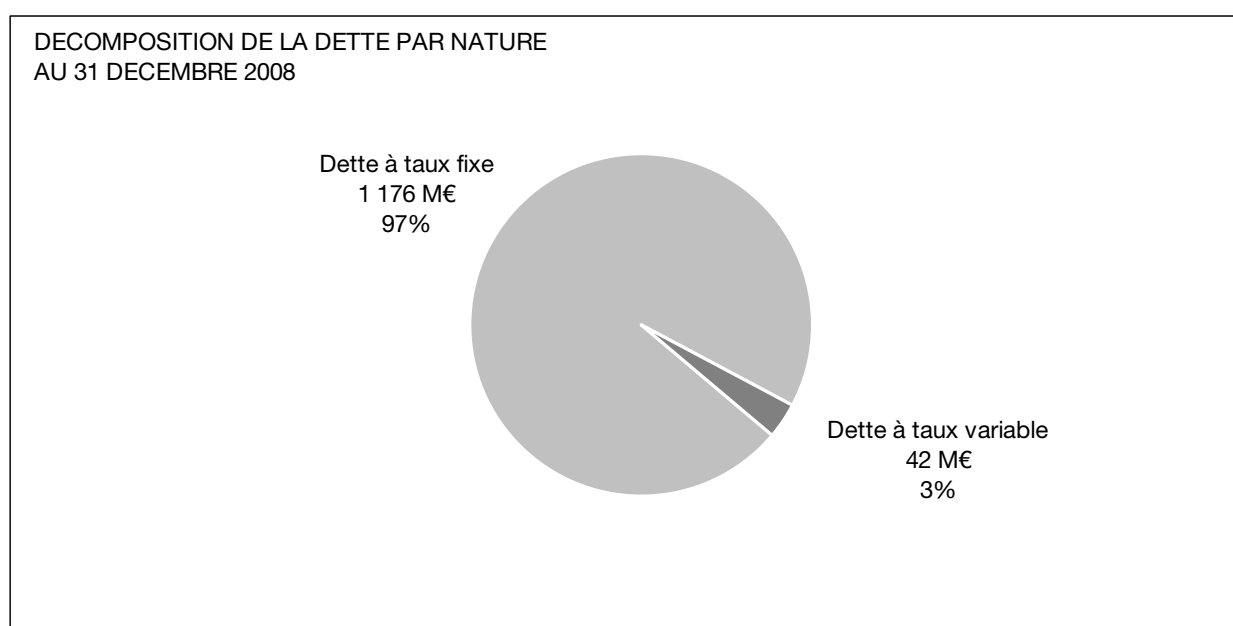
3.1 Structure de l'endettement

La dette bancaire consolidée au 31 décembre 2008 s'élève à 1 218 M€ dont 12 M€ d'intérêts courus non échus.

Parallèlement à la dette bancaire, Compagnie la Lucette disposait au 30 juin 2008 d'un prêt de son actionnaire majoritaire d'un montant de 37 M€ dont 1 M€ d'intérêts courus non échus. Celui-ci a été partiellement remboursé à hauteur de 34 M€ le 8 juillet 2008 par compensation de créance suite à l'exercice des BSA. Le montant résiduel de ce prêt au 31 décembre 2008 est de 2,6 M€ dont 0,9 M€ d'intérêts courus non échus.

3.1.1 Dette par nature

Le graphique ci-dessous présente la ventilation de la dette bancaire du Groupe par nature :



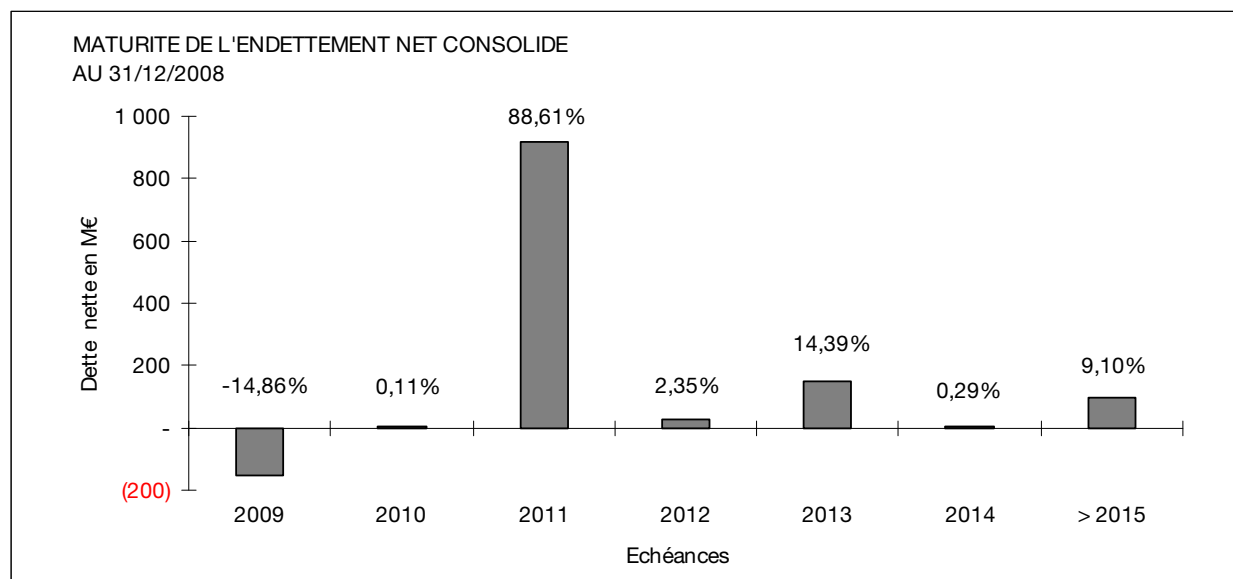
L'endettement net bancaire du Groupe au 31 décembre 2008 se décompose comme suit :

en M€	31/12/2008	31/12/2007
Emprunts bancaires	1 206	1 382
Intérêts Courus Non Echus	12	13
Concours bancaires	ns	ns
Trésorerie	(163)	(106)
Trésorerie non disponible	(5)	(4)
Endettement net	1 050	1 285

Au 31 décembre 2008, l'intégralité de la dette bancaire est garantie par des biens immobiliers du Groupe.

3.1.2 Dette par maturité

La maturité de la dette nette du groupe Compagnie la Lucette au 31 décembre 2008 est représentée dans le graphique ci-dessous selon la durée de vie résiduelle des emprunts :



La durée de vie moyenne de l'endettement bancaire du Groupe au 31 décembre 2008 s'élève à 2,9 années.

Ce calcul ne tient pas compte des options de prorogation de certains emprunts bancaires (emprunt Francilien 2 années, emprunt Clichy 3,5 années, emprunt Grenelle 2 années et emprunt Boulogne 3,5 années).

3.1.3 Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette sur l'exercice est de 4,7%, en augmentation de 0,2% par rapport à son niveau de l'exercice précédent.

En cas de hausse moyenne des taux d'intérêts de 100 points de base, la hausse des frais financiers en année pleine serait limitée à 0,6 M€.

3.2 Structure financière

3.2.1 Ratio de structure financière et covenants bancaires

Covenants bancaires

Les principaux prêts accordés au Groupe sont accompagnés de dispositions contractuelles et de ratios financiers qui font l'objet de reportings réguliers auprès des établissements financiers prêteurs.

Les ratios demandés par les principaux partenaires financiers sont les suivants :

- Ratios bancaires (LTV bancaire : Dette financière / valeur du patrimoine expertisée hors droits) : inférieurs à des ratios compris entre 65% et 80% selon les lignes de dettes.
- Ratios ICR (Interest Coverage Ratio : Revenus locatifs nets / frais financiers) : supérieurs à des ratios compris entre 1,2 et 1,4 selon les lignes de dettes.

Au 31 décembre 2008, le ratio LTV bancaire du groupe Compagnie la Lucette s'établissait à 72,2% (covenant : 75%) et le ratio ICR à 1,67 (covenant : 1,2).

Aucun cas de défaut n'a été constaté sur l'ensemble des covenants du Groupe au 31/12/2008. Le Groupe suit attentivement ses ratios et dispose pour anticiper et éviter les éventuels cas de défaut d'une trésorerie disponible importante (168 M€ au 31/12/2008 avant distribution proposée de 65 M€ en mars 2009), d'un résultat récurrent de plus de 30 M€, et d'un programme de cessions pour 2009 de l'ordre 200 M€ devant générer une trésorerie nette supplémentaire significative.

Dans le cadre du financement bancaire des acquisitions de la période, les titres de certaines des sociétés du Groupe ont fait l'objet, par Compagnie la Lucette et Milu Investissement, de nantissements au profit des établissements bancaires prêteurs.

Ratio LTV consolidée

Le ratio LTV (Loan to Value : dette nette / patrimoine réévalué hors droits), considéré comme le meilleur indicateur du levier du Groupe, tient compte de la trésorerie qui pourrait être utilisée pour rembourser la dette ainsi que des droits sur la valeur du patrimoine selon le mode de cession le plus probable (vente de l'actif immobilier ou des parts sociales des sociétés détenant ce dernier). Ce ratio ressort à 63,1% au 31 décembre 2008.

Gestion des risques – politique de couverture

Le groupe Compagnie la Lucette est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts. Le Groupe a mis en place une politique de gestion du risque de taux ayant pour objectif principal la limitation de l'impact sur le résultat de la variation des taux d'intérêts. La couverture de la dette hors intérêts courus non échus se décompose comme suit :

Dettes à taux fixe	Dettes couvertes par des Swaps	Dettes couvertes par des collars	Dettes à taux variables	Total
252 M€	880 M€	32 M€	42 M€	1 206 M€

L'utilisation d'instruments dérivés est strictement limitée aux opérations de couverture contre le risque de taux d'intérêts.

Concernant le risque de contrepartie, le groupe Compagnie la Lucette ne s'engage qu'avec des partenaires financiers de premier plan limitant ainsi son exposition au risque.

Le risque de liquidité est faible en raison du bon niveau de trésorerie disponible, 168 M€ au 31 décembre 2008, placé en produits monétaires réguliers (OPCVM monétaires).

Le Groupe n'est pas exposé au risque action, à l'exception des actions auto-détenues.

Les transactions effectuées dans une monnaie autre que l'euro sont infimes au regard des transactions réalisées. Le risque de change est inexistant.

4. INFORMATIONS SUR LA SOCIETE MERE

4.1 Résultat social de Compagnie la Lucette

Au 31 décembre 2008, le résultat net de Compagnie la Lucette SA est déficitaire de 12,2 M€ et se décompose comme suit :

	31/12/2008					31/12/2007
	Total	Gestion immobilière			Non affecté	Total
		Bureaux	Entrepôts	Autres		
Loyers	62 281	43 297	18 129	855	-	60 082
Refacturation de charges	9 522	6 186	1 898	50	1 388	7 418
Chiffre d'affaires	71 803	49 483	20 027	905	1 388	67 500
Résultat d'exploitation	7 022	8 879	7 989	218	(10 065)	29 514
Résultat financier	(18 178)	(17 468)	(2 432)	(456)	2 178	(25 635)
Résultat exceptionnel	(1 059)	(14 864)	(4 425)	7 971	10 259	(549)
Résultat avant impôt	(12 215)	(23 453)	1 132	7 734	2 372	3 329
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-	-
Résultat net	(12 215)	(23 453)	1 132	7 734	2 372	3 329

Les charges d'exploitation s'élèvent à -70,6 M€ et sont principalement composées des éléments suivants :

- dotation aux amortissements et provisions de l'exercice pour un montant de -48,1 M€ ;
- prestations de services extérieurs -17,1 M€ ;
- Charges d'impôts -4,4 M€.

Le résultat financier de -18,2 M€ est principalement composé d'intérêts bancaires sur emprunts pour un montant de -36 M€ et de produits financiers autres d'un montant de 19,2 M€. Ce dernier montant correspond essentiellement à la soule des swaps Lehman Brothers résiliés par les prêteurs KanAm 1 (valeur de marché estimée au 15 septembre 2008 à +18 M€, faisant par ailleurs l'objet d'une dotation aux provisions pour dépréciation exceptionnelle).

4.2 Liste des filiales et participations

Filiales et participations (euros)	Capital	Capitaux propres autres que capital	Quote-part de capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus (brut)	Valeur comptable des titres détenus (net)	Prêts et avances consenties par la société	Montants des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
SNC VAILLANT PEUPLIERS - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 448 913 871 00027	10 000 €	- 1 668 708,33 €	99,90%	9 990 €	- €	16 091 838 €	- €	3 188 674 €	- 512 198 €	-	
SARL LANDES - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 483 205 572 00020	4 257 500 €	4 923 852 €	100%	8 507 500 €	4 253 509 €	105 178 €	- €	- €	- 4 927 843 €	-	
SAS LA LUCETTE MANAGEMENT - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 485 079 420 00017	37 500 €	443 693,25 €	100%	37 500 €	37 500 €	1 611 099 €	- €	8 416 563 €	303 297 €	-	
SARL BRETON - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 487 557 720 00017	3 750 €	- 3 555 385 €	100%	7 500 €	7 500 €	33 125 548 €	- €	6 643 597 €	- 2 122 076 €	-	
SAS MILU INVESTISSEMENTS -7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 487 557 589 00016	37 500 €	- 100 846,92 €	100%	37 500 €	- €	405 966 €	- €	- €	- 52 169 €	-	
SARL GARONNE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 108 242 00014	8 003 750 €	7 970 735 €	100%	16 007 500 €	16 007 500 €	14 867 €	- €	- €	589 650 €	-	
SARL ODET - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 103 813 00017	15 503 750 €	15 593 197 €	100%	31 007 500 €	31 007 500 €	54 862 €	- €	- €	1 701 107 €	-	
SCI DORDOGNE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 101 296 00017	1 000 €	- 15 573 €	100%	2 000 €	2 000 €	19 757 €	- €	- €	- 8 679 €	-	
SCI LOIRE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 107 889 00013	1 000 €	- 15 578 €	100%	2 000 €	2 000 €	19 769 €	- €	- €	- 8 679 €	-	
SCI SEINE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 090 795 00019	1 000 €	- 15 380 €	100%	2 000 €	2 000 €	21 119 €	- €	- €	- 8 679 €	-	
SCI CHAMBOLLE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 874 371 00013	1 000 €	- 897 164 €	100%	2 000 €	- €	37 518 130 €	- €	8 308 934 €	- 4 914 432 €	-	
SCI CHOREY - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 871 559 00016	1 000 €	- 14 987 €	100%	2 000 €	2 000 €	18 769 €	- €	- €	- 8 690 €	-	
SCI VOLNAY - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 873 860 00016	1 000 €	- 4 670 076 €	100%	2 000 €	2 000 €	61 148 008 €	- €	10 725 925 €	- 7 247 563 €	-	
SCI SAVIGNY - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 487 723 967 00021	1 000 €	- 17 636 €	100%	2 000 €	2 000 €	22 112 €	- €	- €	- 8 679 €	-	
SARL LIBOURNE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 489 254 177 00012	18 003 750 €	25 440 728 €	100%	36 007 500 €	33 098 965 €	- €	- €	- €	- 14 759 653 €	-	
SCI 21 - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 440 153 427 00024	200 €	5 581 958 €	95%	6 103 225 €	6 103 225 €	398 634 €	- €	1 569 772 €	471 850 €	-	
SAS HVP - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 500 040 365 00016 -	37 500 €	- 213 779 €	100%	37 500 €	- €	6 354 811 €	- €	9 105 604 €	- 1 429 068 €	-	
SARL IRANCY - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 503 464 729 00014 -	20 253 750 €	20 253 750 €	100%	40 507 500 €	40 507 500 €	100 €	- €	- €	1 367 431 €	-	Premier exercice clos le 31-12-2008
SARL BEAUNE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 503 785 818 00017 -	3 750 €	3 750 €	100%	7 500 €	7 500 €	- €	- €	- €	- 8 118 €	-	Premier exercice clos le 31-12-2008
SARL DIDEROT - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 508 740 172 00012 -	3 750 €	- €	100%	3 750 €	3 750 €	12 507 192 €	- €	- €	- 3 833 €	-	Premier exercice clos le 31-12-2008

Compagnie la Lucette SA détient directement ou indirectement 100% des titres et droits de vote de ses filiales. Les nouvelles prises de participations au cours de l'exercice 2008 concernent les sociétés SARL Irancy, et SARL Beaune créées en avril 2008, ainsi que la SARL Diderot, créée en octobre 2008. En revanche, les sociétés SCI Conti, SCI Chassagne et SCI Vosne détenant les actifs « River Plaza », « 5/7 Scribe » et « rue du Fief » ont été cédées au cours de l'exercice (cf 1.1.2)

4.3 Distribution et suivi des obligations de distribution

Compagnie la Lucette a opté le 26 avril 2005 pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Cette option entraîne :

- une obligation de distribution minimale de 85%, pour chaque exercice, des bénéfices réalisés dans le cadre de la location d'immeubles et de 100% des dividendes reçus des filiales ayant elles-mêmes opté pour le régime des SIIC ;
- une obligation de distribuer 50% des bénéfices exonérés provenant de la cession des immeubles

Au titre de l'exercice 2008, l'obligation de distribution est de l'ordre de 10 M€, principalement due à la cession des titres Chassagne et de l'hôtel Seilh. Néanmoins, compte tenu d'un résultat comptable négatif, cette obligation est reportée sur les années suivantes.

Il sera proposé lors de la prochaine assemblée générale devant approuver les comptes annuels d'affecter en report à nouveau :

- le résultat déficitaire de l'exercice 2008 pour 12 215 milliers d'euros ;
- les réserves distribuables sur l'écart de réévaluation SIIC pour 1 086 milliers d'euros.

Ces affectations porteront ce dernier à un montant débiteur de -15 316 milliers d'euros.

Enfin, Compagnie la Lucette précise qu'il n'a pas été procédé au versement de dividende au cours des 3 derniers exercices, les distributions réalisées ayant été prélevées sur les primes d'émissions (cf 1.1.6).

4.4 Informations relatives au capital social

4.4.1 Répartition du capital social et modifications intervenues au cours de l'exercice

Actionnariat

Au 31 décembre 2007, l'actionnariat de Compagnie la Lucette se décomposait de la manière suivante :

	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	Nombre de droits de vote ⁽²⁾	% des droits de vote
MSREF Turque S.à r.l	23 043 558	93,6%	23 043 558	93,6%
Flottant	1 573 210	6,4%	1 573 489	6,4%
Autodétention ⁽¹⁾	14 073	0,1%	-	-
Total	24 630 841	100%	24 617 047	100%

Au 31 décembre 2008, l'actionnariat de Compagnie la Lucette se décompose de la manière suivante :

	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	Nombre de droits de vote ⁽²⁾	% des droits de vote
MSREF Turque S.à r.l	24 614 735	94,7%	24 614 735	94,7%
Flottant	1 344 149	5,2%	1 344 149	5,2%
Autodétention ⁽¹⁾	31 643	0,1%	-	-
Total	25 990 527	100%	25 958 884	100%

(1) dans le cadre du contrat de liquidité souscrit le 29 janvier 2008 auprès de Exane BNP Paribas

(2) les droits de vote doubles ont été annulés lors de l'assemblée spéciale du 11 juillet 2008

Opérations sur le capital

Au cours de l'année, il a été procédé à différentes opérations sur le capital mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Date	Nature de l'opération	Actions créées	Augmentation de capital (en €)	Montant cumulé du capital (en €)	Nombre d'actions cumulées
31/12/2006				287 197 920	19 146 528
du 01/01/2007 au 10/06/2007	Exercice de 36 756 BSA	10 160	152 400	287 350 320	19 156 688
11/06/2007	Emission d'actions nouvelles en numéraire	5 473 306	82 099 590	369 449 910	24 629 994
du 11/06/2007 au 31/12/2007	Exercice de 2 916 BSA	847	12 705	369 462 615	24 630 841
28/04/2008	Augmentation de capital par incorporation de prime d'émission	22 937	344 055	369 806 670	24 653 778
du 01/05/2008 au 30/06/2008	Exercice de 342 BSA ⁽¹⁾	100	1 500	369 808 170	24 653 878
08/07/2008	Exercice de 5 652 270 BSA ⁽¹⁾	1 616 649	24 249 735	394 057 905	26 270 527
25/07/2008	Annulation d'actions auto-détenues	- 280 000	- 4 200 000	389 857 905	25 990 527

(1) BSA = Bons de souscription d'actions

Ainsi, au 31 décembre 2008, le capital, composé de 25 990 527 actions d'une valeur nominale de 15 €, s'élève à 389 857 905 €.

Au 31 décembre 2008, le pourcentage de détention du capital et de droits de vote de l'actionnaire majoritaire MSREF Turque est de 94,7%.

4.4.2 Valeurs mobilières donnant accès au capital

Au 31 décembre 2008, les valeurs mobilières émises donnant accès au capital de Compagnie la Lucette, autres que les actions existantes sont les suivantes :

Options de souscription ou d'achat d'actions

Options de souscription ou d'achat d'actions								
Date d'attribution	Date de début d'exercice	Nombre d'options attribuées	Prix de souscription	Parité d'ajustements (*)	Ajustement du nombre d'options	Annulations	Nombre d'options exercées	Nombre total d'options
21/08/2006	21/08/2008	55 660	29,02 €	1,11	5 983	-	-	61 643
Total		55 660		1,11	5 983	-	-	61 643

(1) Ajustement consécutif :

- à l'augmentation de capital de 219 millions d'euros de juin 2007
- aux distributions prélevées sur les primes d'émission, réalisées en juin 2007 et mai 2008
- à l'augmentation de capital par incorporation de primes d'émission, réalisée le 28 avril 2008.

La durée du plan d'option est de 6 ans, avec une faculté pour les bénéficiaires de lever par fraction d'un quart par année, à partir de la troisième année, les options ainsi attribuées, sous réserve des restrictions de cession. Les options peuvent, toutefois, être exercées par anticipation en cas de changement de contrôle, à la date anniversaire de ce changement de contrôle ou à la date du sixième anniversaire de l'attribution des options.

Attributions d'actions gratuites

Attribution d'actions gratuites							
Date d'attribution	Date de début d'exercice	Nombre d'actions attribuées	Parité d'ajustements (*)	Ajustement du nombre d'actions	Annulations	Nombre d'actions acquises	Nombre total d'actions
27/04/2006	27/04/2008	18 850	-	4 087	-	22 937	
18/01/2007	18/01/2009	2 826	1,11	303	-	-	3 129
06/06/2007	06/06/2009	2 000	1,06	113	-	-	2 113
07/12/2007	07/12/2009	34 465	1,06	1 914	675	-	35 704
Total		58 141		6 417	- 675	22 937	40 946

(1) Ajustements, en fonction des dates d'attributions, consécutifs:

- à l'augmentation de capital de 219 millions d'euros de juin 2007
- aux distributions prélevées sur les primes d'émission, réalisées en juin 2007 et mai 2008
- à l'augmentation de capital par incorporation de primes d'émission, réalisée le 28 avril 2008.

Les attributions gratuites d'actions ne sont définitives qu'à l'issue d'une période de deux ans, dite période d'acquisition. Au terme de cette période d'acquisition, les actions seront définitivement attribuées aux bénéficiaires qui devront ensuite les conserver pendant deux ans, dite période d'obligation de conservation.

Bons de souscription d'actions

Cf 1.1.6

4.4.3 Contrat de liquidité, programme de rachat d'actions

Contrat de liquidité

Depuis le 29 janvier 2008, Compagnie la Lucette a conclu, pour une durée indéterminée, avec Exane BNP Paribas un contrat de liquidité, conforme à la Charte de déontologie de l'AFEI approuvée par l'AMF par décision du 11 septembre 2006.

Au 31 décembre 2008, 31 643 actions sont auto-détenues par le Groupe dans le cadre dudit contrat de liquidité. Elles sont valorisées au bilan pour un montant de 485 K€ brut et 234 K€ net.

Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte du 8 mai 2008 a autorisé le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pour une durée de dix-huit mois, à opérer sur les titres de la société, en application des dispositions de l'article L225-209 du Code de commerce, le programme de rachat de titres initié par le conseil d'administration ne pouvant excéder 10% du capital social de la société et un prix unitaire maximal d'achat de 80 euros.

Aux termes de cette assemblée, le conseil d'administration a été également autorisé, pour une durée identique à annuler les actions détenues par la société, dans la limite de 10% du nombre total d'actions composant le capital, avec faculté de subdélégation.

Le 24 juin 2008, le conseil d'administration a décidé de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions dont les modalités sont les suivantes :

- Mise en œuvre pour une période de 18 mois à compter du 6 mai 2008,
- Prix maximum d'achat fixé à 80 € par action,
- Autorisation portant sur l'achat d'un nombre d'actions représentant au maximum 10% de son capital,

Les différents objectifs du programme de rachat d'actions sont les suivants :

- d'assurer, par l'intermédiaire d'Exane BNP Paribas, la liquidité des transactions et la régularité des cotations des actions de Compagnie la Lucette ;
- de procéder à des attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- de la mise en œuvre de tout plan d'options de souscription ou d'achat d'actions dans le cadre des dispositions de l'article L.225-177 et suivants du Code de commerce ;
- de l'attribution d'actions aux salariés dans le cadre de la mise en œuvre de tout plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Nouveau Code du travail (anciennement L. 443-1 et suivant de l'ancien Code du travail) ;
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ;
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés.

5. RESSOURCES HUMAINES

Le groupe Compagnie la Lucette a acquis le 1^{er} octobre 2007, auprès de la Société Hôtelière Boulonnaise le fonds de commerce d'hôtellerie exploité sous l'enseigne Radisson dans l'immeuble sis à Boulogne (92100), 33 avenue Edouard Vaillant (propriété du Groupe) afin de pérenniser le loyer perçu et aucunement pour devenir un opérateur hôtelier.

Cette acquisition a engendré le transfert de l'ensemble des salariés de la structure ainsi rachetée dans l'une des sociétés du Groupe (SAS HVP). Cependant, la gestion des ressources humaines de cette activité est assurée par le gestionnaire de l'exploitation titulaire d'un contrat de management. C'est la raison pour laquelle bien qu'appartenant au groupe Compagnie la Lucette, les informations concernant les ressources humaines de la SAS HVP sont présentées séparément selon la structure employeur.

5.1 La Lucette Management

Les dirigeants ont mis en place une politique de ressources humaines en adéquation avec la taille et l'évolution du Groupe.

L'ensemble des collaborateurs, à l'exception du président-directeur général de Compagnie la Lucette, est salarié de la société La Lucette Management, fournissant une prestation à la société Compagnie la Lucette et ses filiales dans le cadre d'un contrat de prestation de services conclu à cet effet.

5.1.1 Effectif de La Lucette Management au 31 décembre 2008

Catégorie professionnelle	Sexe	Effectifs au 31/12/2007	CDI		CDD		Autres (intérimaires, stagiaires, ...)		Effectifs au 31/12/2008
			Entrants	Sortants	Entrants	Sortants	Entrants	Sortants	
Cadres	H	21	2	6	0	0	1	1	17
	F	20	3	6	0	0	0	0	17
Employés administratifs	H	0	0	0	0	0	5	4	0
	F	0	0	0	1	0	7	5	1
Total		41	5	12	1	0	13	10	35

5.1.2 Organisation du travail, gestion des carrières et des compétences

L'organisation du temps de travail au sein de La Lucette Management, relevant de la Convention Collective Nationale SYNTEC, s'inscrit dans le cadre légal et réglementaire de l'annualisation du temps de travail sous forme de jours de réduction du temps de travail (JRTT) octroyés en sus des congés légaux et conventionnels.

La gestion des carrières et des compétences est réalisée grâce à un système d'évaluation annuelle faisant l'objet d'un entretien particulier entre chacun des membres du personnel de La Lucette Management et son (ses) supérieur(s) hiérarchique(s).

5.1.3 Politique de rémunération

La politique salariale de La Lucette Management est basée sur un système de rémunération incitatif valorisant les prestations de chacun des salariés. Le salarié peut ainsi voir compléter sa rémunération de façon discrétionnaire sur la base des résultats de la société, des performances du département et du salarié.

5.2 SAS HVP

5.2.1 Effectif de la SAS HVP au 31 décembre 2008

Catégorie Professionnelle	Sexe	Effectif au 31/12/2008	Effectif au 31/12/2007
Cadres	H	6	7
	F	2	2
Employés administratifs	H	20	16
	F	10	10
Agents de maîtrise	H	4	3
	F	7	6
TOTAUX		49	44

5.2.2 Organisation du travail, gestion des carrières et des compétences

L'ensemble des salariés de la société SAS HVP relève des dispositions légales et réglementaires de la convention collective des « Hôtels, cafés, restaurants ».

L'organisation du temps de travail s'inscrit :

- pour les salariés cadres : annualisation du temps de travail sous forme de jours de réduction du temps de travail (JRTT) octroyés en sus des congés légaux et conventionnels,
- pour les salariés non cadres : temps de travail hebdomadaire de 39 heures hebdomadaires soit 169 heures mensuelles, un repos complémentaire étant octroyé en sus des congés légaux et réglementaires du fait de la particularité de la convention collective.

6. MANDATAIRES SOCIAUX

Le conseil d'administration de Compagnie la Lucette est composé au 31 décembre 2008 des personnes physiques ou morales suivantes :

- Monsieur Francis Berthomier,
- Monsieur Marco Polenta,
- Monsieur Jonathan Lane,
- Monsieur Stéphane Theuriau, président-directeur général,
- MSREF Turque Sarl, représentée par Monsieur Adrien Blanc

Il est précisé que le 19 février 2008, Monsieur Pascal Duhamel, administrateur de la société a donné sa démission, avec prise d'effet immédiate à l'issue du conseil d'administration qui s'est tenu le même jour. Le conseil a pris acte de cette démission et a décidé de coopter Monsieur Marco Polenta en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Pascal Duhamel, et ce pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011.

Il est précisé que le 25 juillet 2008, Monsieur Robert Falls, administrateur de la société a donné sa démission avec prise d'effet immédiate à l'issue du conseil d'administration qui s'est tenu le même jour. Le conseil a pris acte de cette démission et a décidé de coopter Monsieur Jonathan Lane en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Robert Falls, et ce pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

Au cours des cinq dernières années, aucun des membres actuels du conseil d'administration de Compagnie la Lucette :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'une société.

Conformément à l'article L 225-102-1 du Code du commerce, les rémunérations et avantages de toute nature versés, durant l'exercice, aux mandataires sociaux de Compagnie la Lucette, sont repris ci-dessous.

Le montant total des jetons de présence, tel que fixé par l'assemblée générale mixte du 24 mai 2007, n'a pas été modifié par l'assemblée générale du 6 mai 2008 et s'élève à la somme de 100.000 euros par exercice social.

Le conseil n'a pas attribué de nouvelles actions gratuites à son président directeur général qui détient à la clôture de l'Exercice 2008, consécutivement aux ajustements réalisés les 11 juin 2007 et 23 mai 2008, 20 958 actions gratuites correspondant aux attributions décidées par le conseil au cours de l'exercice 2007. En outre, ces 20 958 actions gratuites ne lui sont pas acquises définitivement au 31 décembre 2008 (elles ne le seront potentiellement qu'à l'issue des 2 ans de période d'acquisition).

Le conseil n'a pas attribué d'option de souscription ou d'achat d'actions à son président directeur général au cours de l'exercice 2008, ni au cours des exercices précédents.

Au cours de l'année 2008, un montant de 669,5 K€ a été alloué à la rémunération du président directeur général.

Rémunérations de chaque dirigeant mandataire social (en K€)

Stéphane Theuriau Président du conseil d'administration et directeur général	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2007	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe brute	400,0	400,0	400,0	400,0
Rémunération variable brute	250,0			
Rémunération exceptionnelle				
Jetons de présence	19,5	16,5	30,0	27,0
Avantages en nature				
Total	669,5	416,5	430,0	427,0

La rémunération du président-directeur général a été déterminée sur la base de comparaisons avec les rémunérations accordées à des postes équivalents.

Au sens des articles L 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du Règlement général de l'AMF, aucune opération n'a été réalisée par les dirigeants de Compagnie la Lucette sur les titres de la Société.

7. CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE DU GROUPE

Le groupe Compagnie la Lucette accorde une importance particulière aux conséquences sociales et environnementales de son activité.

L'ensemble des mesures nécessaires au respect de la réglementation, notamment en termes de détection et de traitement des problématiques d'amiante, sont mises en œuvre par le Groupe.

Enfin, les activités minières de la société ayant cessé, aucune conséquence environnementale ou sociale n'a été identifiée à ce titre.

8. ASSURANCE – COUVERTURE DES RISQUES

Le groupe Compagnie la Lucette, afin de préserver son patrimoine et de limiter de manière significative l'incidence que pourrait avoir un sinistre, a mis en œuvre un programme de couverture des risques très large garantissant les dommages aux biens, les éventuelles pertes de loyers et la responsabilité du propriétaire de l'immeuble.

Les polices d'assurance multirisques immeubles sont contractées auprès d'un pool de compagnies d'assurance, principalement pour garantir les immeubles les plus importants du Groupe, constitué principalement d'ACE Europe, d'AGF et AXA.

9. ÉVÉNEMENTS POST CLOTURE

9.1 Cession de l'entrepôt situé à Moreuil

Compagnie la Lucette a signé le 21 janvier 2009 une promesse de vente concernant l'entrepôt situé à Moreuil (80). L'actif a donc été reclassé dans le bilan en « actif destiné à la vente » et sa valeur a été ajustée sur le prix net vendeur attendu, soit 9,3 M€.

9.2 Proposition d'une distribution de 2,5€ par action

Le conseil d'administration réuni le 19 janvier a décidé de proposer au vote de l'assemblée générale ordinaire du 16 mars 2009, une distribution par prélèvement sur les primes d'émission de 2,5€ par action, soit 65 M€ au total.

10. PERSPECTIVES D'AVENIR

En 2008, Compagnie la Lucette a dépassé ses objectifs locatifs et ainsi consolidé son taux d'occupation financière qui s'établit à 98,6% sur le portefeuille en exploitation. Le Groupe entend poursuivre ses actions d'asset management, renégocier les baux stratégiques et agir ainsi sur ses cash flows à long terme.

Le plan de cession de 300 M€ d'actifs matures ou non stratégiques a été dépassé avec plus de 370 M€ d'immeubles vendus en 2008. Compagnie la Lucette souhaite renouveler ce plan à hauteur de 200 M€ environ pour 2009, profitant de la qualité de ses immeubles et des baux négociés ces derniers mois.

En 2009, le Groupe achèvera le programme de rénovation de ses immeubles avec les livraisons de Coris à St Ouen (immeuble entièrement pré-loué sur une durée ferme de 9 ans), Dulud et Charles de Gaulle à Neuilly.

Enfin, Compagnie la Lucette a finalisé en 2008 l'acquisition de projets en développement initiés en 2006 et 2007. Ces projets d'immeubles de bureaux à Paris ou en région parisienne, totalisant une surface d'environ 59 000 m², permettront d'amplifier la croissance des revenus locatifs et du résultat récurrent à partir de 2010.

Régime SIIC 5

Le dispositif SIIC 4 a été amendé le 24 novembre 2008 par vote du Sénat.

Le régime SIIC 5 prévoit une prorogation d'un an du délai pour se conformer à l'obligation du plafond de détention de l'actionnaire majoritaire (60%). Il est en outre prévu qu'une sortie transitoire du régime soit possible à compter du 1^{er} janvier 2010 si cette condition n'est pas remplie à cette date. Dans ce cas, la société deviendra notamment imposable à l'IS cette année là. Pour revenir dans le régime SIIC, la société devra s'acquitter d'une taxe de 19% sur la plus value latente réalisée pendant la période de suspension du régime.

En cas de sortie définitive du régime SIIC, les conséquences prévues sont dorénavant :

- l'IS à 34,43% sur les profits SIIC non distribués au 31/12/2010,
- l'Exit Tax complémentaire pour ramener à 34,43% le taux d'imposition des plus values initialement soumises à l'Exit Tax de 16,5%,
- la taxe de 25% sur les plus values latentes générées pendant la période d'exonération SIIC avec un abattement de 10% par année civile écoulé depuis l'entrée dans le régime,
- l'IS à 19% sur les plus values de cession réalisées ou latentes pendant la période de suspension (2010)

La part de l'associé majoritaire dans la SIIC à la date d'enregistrement du présent document excède le seuil de 60%. A la connaissance des dirigeants de la société, aucune décision n'a été prise quant à la possibilité ou aux modalités de respect de cette condition au 1er janvier 2010.

Régime fiscal des distributions à compter du 1er juillet 2007

La Loi de Finance a instauré un prélèvement de 20% sur les distributions versées aux actionnaires détenant au moins 10% du capital d'une SIIC et exonérés d'imposition sur les dividendes reçus ou redevables d'un impôt inférieur à un tiers de l'impôt qui serait dû dans les conditions de droit commun en France.

Ce dispositif, applicable à partir du 1er juillet 2007, s'est révélé sans incidence sur les distributions opérées au titre des résultats 2007 et 2008, celles-ci ayant été réalisées par prélèvement sur les primes d'émission.

7. EVENEMENTS POSTERIEURS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'ARRETE DES COMPTES DU 9 MARS 2009

- L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de Compagnie la Lucette, réunie le 16 mars 2009, a approuvé la distribution, à partir des postes de primes d'émission, d'un montant de 2,5 euros par action et a fixé la date de réalisation de ladite distribution au 24 mars 2009. Le montant total de la distribution de primes d'émission réalisée par Compagnie la Lucette, au profit de ses actionnaires, hors actions autodétenues, s'est élevé à 64.911.208 euros.

- Compagnie la Lucette a signé le 26 mars 2009 un bail de 12 ans ferme avec PWC, locataire principal de l'immeuble Crystal Park, venant ainsi prolonger sa maturité de 4,5 ans. En contrepartie de cet engagement, Compagnie la Lucette a accordé une réduction de loyer, celui-ci ayant augmenté de façon significative depuis 2004 en raison des fortes indexations enregistrées sur l'ICC.

Le prolongement de ce bail stratégique s'inscrit dans la poursuite des actions d'asset management du Groupe visant à sécuriser ses cash flows à long terme.

- Le conseil d'administration, consécutivement à la démission de Monsieur Marco Polenta de son mandat d'administrateur, a désigné, lors de sa séance du 27 mars 2009, Monsieur Alfonso Munk¹⁹, en remplacement de Monsieur Marco Polenta, démissionnaire, et ce pour la durée restant à courir au titre du mandat de son prédécesseur.

- Le 31 mars 2009, le Groupe a cédé au groupe CFH, fonds hôtelier géré par Algonquin Asset Management France, les murs de l'hôtel Radisson situé à Boulogne-Billancourt (92200), 31-33 avenue Edouard Vaillant ainsi que l'intégralité des actions de SAS HVP exploitant dans lesdits murs un fonds de commerce d'hôtellerie de luxe sous l'enseigne « Radisson SAS Hotel – Paris Boulogne » sur la base d'une valorisation globale desdits actifs de 34,9 M€.

¹⁹ La biographie de Monsieur Alfonso Munk est reprise au paragraphe 5.3 « Mandats des administrateurs » du présent document de référence.

8. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE

8.1 Rapport du président du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

Le présent rapport du président du conseil d'administration de Compagnie la Lucette (la « Société ») rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration de la Société (le « Conseil »), des limitations apportées aux pouvoirs du président-directeur général, ainsi que des procédures de contrôle interne en vigueur au sein de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 (l'« Exercice 2008 »), en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, modifié par la loi du 3 juillet 2008, et plus particulièrement aux nouvelles dispositions relatives notamment (i) aux procédures de contrôles internes et de gestion des risques relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière pour les comptes sociaux et les comptes consolidés et (ii) au référentiel issu du code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises avec des précisions sur les règles retenues et des explications pour les règles non appliquées.

Ce rapport, établi en collaboration avec la direction juridique, la direction financière et les directeurs du groupe Compagnie la Lucette (le « Groupe ») et présente les règles et les méthodes de travail, ainsi que la description et la répartition des pouvoirs des organes dirigeants de la Société qui ont conduit aux décisions présentées et débattues par ces derniers au cours de l'exercice écoulé et enfin, les procédures de contrôle interne.

Le présent rapport sera joint au rapport de gestion du conseil d'administration conformément à la loi.

1. PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

1.1 Application du référentiel issu du Code Afep - Medef

En complément des règles de gouvernement d'entreprise instaurées par la Société en fin d'année 2006, conformément aux dispositions de l'article L.225-37 alinéa 7 du Code de commerce, la Société s'emploie à respecter une grande partie des préconisations issues du code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées établi par l'Afep et le Medef en décembre 2008 (le « Code Afep – Medef ») résultant de la consolidation du rapport de l'Afep et du Medef d'octobre 2003 relatif au gouvernement d'entreprise et des recommandations de janvier 2007 et octobre 2008 relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux.

Compte tenu de sa dimension modeste, la Société n'a pu appliquer certaines des recommandations issues du Code Afep – Medef portant notamment sur :

- la durée des mandats des administrateurs,
- les administrateurs indépendants,
- l'évaluation du fonctionnement du Conseil,
- la rémunération des dirigeants mandataires sociaux,
- la composition du comité d'audit (2/3 d'administrateurs indépendants).

Le présent rapport présentera les raisons pour lesquelles la Société n'applique pas les recommandations susvisées issues du Code Afep – Medef dans les paragraphes 1.1, 1.2, 1.5.3, 1.7.2, 1.7.3 et 1.8.

1.2 Composition du Conseil

Les statuts stipulent que la Société est administrée par un Conseil composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus. Les administrateurs sont nommés, pour leurs compétences, leur expérience et leur maîtrise des enjeux stratégiques du secteur immobilier, par l'assemblée générale sur proposition du Conseil. Le Conseil procède chaque année avant la publication du rapport annuel à une évaluation de l'indépendance des administrateurs. Au cours de cette évaluation, le Conseil examine au cas par cas la qualification de chacun de ses membres au regard des critères visés ci-dessus, des circonstances particulières et de la situation de l'intéressé, de la Société et du Groupe. Les conclusions de cet examen sont portées à la connaissance des actionnaires dans le rapport annuel et à l'assemblée générale lors de l'élection d'administrateurs.

La limite d'âge pour les administrateurs composant le Conseil est de soixante-dix ans. Les statuts stipulent par ailleurs que chaque administrateur doit être actionnaire à titre personnel et détenir au minimum 20 actions Compagnie la Lucette.

Au 31 décembre 2008, le Conseil est composé de cinq administrateurs, dont quatre administrateurs personnes physiques et une personne morale. Les mandats des administrateurs sont d'une durée de trois à six années. La durée du mandat des administrateurs a été portée de trois à six ans aux termes des délibérations de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 27 juin 2006. Actuellement, la dimension de la Société ne justifie pas la réduction de la durée des mandats de six à quatre ans.

Le 19 février 2008, M. Marco Polenta a été coopté par le Conseil consécutivement à la démission de M. Pascal Duhamel, et ce pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011. Le 25 juillet 2008, M. Jonathan Lane a été coopté par le Conseil consécutivement à la démission de M. Robert Falls, et ce pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

Il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires, appelée à approuver les comptes de l'Exercice 2008, de ratifier ces deux nominations faites à titre provisoire. Par ailleurs, il sera également proposé à l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'Exercice 2008 de se prononcer sur le renouvellement du mandat de M. Stéphane Theuriau pour une durée de 6 ans.

1.3 Administrateur indépendant

Dans le cadre de la mise en place de règles de gouvernement d'entreprise, le Conseil, aux termes de son règlement intérieur (le « Règlement Intérieur »)²⁰, a repris les critères énoncés aux termes du Code AFEP - MEDEF définissant la notion d'administrateur indépendant.

Ainsi, sont considérés comme indépendants les administrateurs qui n'entretiennent aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. En particulier, les administrateurs répondant aux critères suivants seront présumés indépendants :

- (a) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années,
- (b) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur,
- (c) ne pas être, ou être lié directement ou indirectement à, un client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité,
- (d) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social,
- (e) ne pas avoir été auditeur de la Société au cours des cinq dernières années,

²⁰ Règlement Intérieur consultable au siège social de la Société.

- (f) ne pas avoir été administrateur de la Société depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.

A ce jour, aucun administrateur n'est indépendant au sens du règlement intérieur. Néanmoins, M. Francis Berthomier, n'entretenant plus, depuis septembre 2005, de relations avec la Société ou le Groupe, de nature à compromettre sa liberté de jugement, devrait bientôt répondre à une telle définition.

1.4. Fonctionnement du Conseil

1.4.1 Règlement Intérieur et charte de l'administrateur

1.4.1.1 Règlement Intérieur

En complément des statuts de la Société, le Conseil a adopté le 19 décembre 2006 un Règlement Intérieur et une charte de l'administrateur²¹, à l'effet d'instituer un cadre déontologique précisant notamment les devoirs des administrateurs, le traitement des conflits d'intérêts potentiels, les modalités de cumul de mandats, d'assiduité au Conseil et de confidentialité. Le Règlement Intérieur du Conseil prévoit que le Conseil examine et approuve, préalablement à leur mise en œuvre, les opérations significatives pour la Société, et notamment ses orientations stratégiques, les acquisitions et/ou les cessions d'actifs immobiliers ou de participations, et définit les modalités de fonctionnement du Conseil.

1.4.1.2 Charte de l'administrateur

L'administrateur représente l'ensemble des actionnaires et doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de la Société. Il doit, en cela, consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires et demander au président du Conseil dans les délais appropriés les informations indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du Conseil.

L'administrateur a l'obligation de faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts, même éventuelle, et doit s'abstenir de participer au vote de toute délibération du Conseil pour laquelle il se trouverait dans une telle situation de conflit d'intérêts.

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, l'administrateur doit se considérer astreint à un véritable secret professionnel qui dépasse la simple obligation de discrétion prévue par les textes. Ainsi, avant toute communication externe pouvant avoir un impact sur la situation de la Société ou du Groupe, sous quelque forme que ce soit, l'administrateur doit en communiquer le projet au président du Conseil.

Par ailleurs, un code de bonne conduite, relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié et le manquement d'initié a été accepté par chaque administrateur. Les transactions effectuées par les administrateurs font l'objet d'un communiqué public. A cet effet, ils sont tenus d'informer le président du Conseil des transactions qu'ils ont effectuées sur les titres Compagnie la Lucette. Ces opérations doivent par ailleurs être déclarées à l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») conformément à la réglementation applicable.

1.4.2 Délais moyens de convocation

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 l'importance des questions figurant à l'ordre du jour afin de permettre aux administrateurs de préparer les questions à l'ordre du jour et, notamment, d'intégrer, le cas échéant, l'intervention d'un expert. Les délais moyens de convocation du Conseil constatés sont de cinq jours environ.

²¹ Charte de l'administrateur reprise dans le Règlement Intérieur.

1.4.3 Représentation des administrateurs

Les administrateurs ont la possibilité de se faire représenter aux séances du Conseil par un autre administrateur. Le mandat doit être donné par écrit. Au cours de l'Exercice 2008, cette faculté de représentation a été utilisée une seule fois par un administrateur.

1.4.4 Présidence des séances du conseil

Les séances du Conseil sont présidées par le président ou en son absence, par un vice-président ou un administrateur délégué par le Conseil. Sur les 13 séances du Conseil qui se sont tenues au cours de l'exercice, le Conseil a toujours été présidé par son président.

1.4.5 Visioconférence ou autres moyens de télécommunication

Conformément aux statuts, tout membre du Conseil peut assister et participer aux réunions du Conseil par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication ou télétransmission, y compris internet, dans les limites des conditions fixées par la réglementation en vigueur et par le Règlement Intérieur. Le Règlement Intérieur prévoit notamment que les administrateurs participant aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou tous moyens de télécommunication et télétransmission sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, sauf pour l'adoption des décisions relatives à l'établissement des comptes sociaux annuels, du rapport de gestion sur les comptes sociaux annuels, des comptes consolidés et du rapport de gestion relatif aux comptes consolidés du Groupe. La faculté de participation par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication ou télétransmission a été utilisée régulièrement en 2008, sauf lors de la séance du Conseil relative à l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et du rapport de gestion du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007, et a concerné en moyenne deux administrateurs par Conseil.

1.5 Mission du Conseil

Le Conseil a pour mission de déterminer les orientations financières et stratégiques de la Société, de veiller à leur mise en œuvre et de se saisir de toute question intéressant la bonne marche de la Société. Il détermine ou initie notamment les procédures à mettre en œuvre, dont celles relatives au contrôle de gestion et au contrôle interne, et s'assure de la qualité de l'information financière fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés financiers.

Conformément à la loi, il arrête notamment les comptes prévisionnels et annuels, les projets de résolutions, le rapport de gestion et la convocation des assemblées générales.

Conformément aux stipulations du Règlement Intérieur, le Conseil examine et approuve :

- les projets portant sur des investissements et/ou des désinvestissements,
- le business plan présenté chaque année relatif à chacun des actifs immobiliers du Groupe et aux coûts internes de fonctionnement,
- les projets de financements.

Le président du Conseil transmet aux administrateurs, principalement par voie électronique, les convocations aux réunions reprenant l'ordre du jour et s'assure également qu'ils disposent, dans un délai suffisant, de l'information leur permettant d'exercer pleinement leur mission. À cet égard, le Règlement Intérieur prévoit qu'avant toute réunion du Conseil, les administrateurs devront recevoir en temps utile et, sauf urgence, au moins quarante-huit heures avant la tenue de la réunion, un dossier sur chacun des points de l'ordre du jour nécessitant une analyse particulière et une réflexion préalable, et ce chaque fois que le respect de la confidentialité ne l'interdit pas.

1.6 Activité du Conseil au cours de l'exercice

1.6.1 Réunions du Conseil au cours de l'exercice

Le Conseil s'est réuni 13 fois au cours de l'Exercice 2008, et le taux moyen de participation a atteint 76,92% :

Tableau des réunions du conseil d'administration de Compagnie la Lucette – Année 2008

Date	Certains points portés à l'ordre du jour des réunions du conseil d'administration	Taux de présence des administrateurs
17/01/2008	Approbation du business plan 2008 Projet d'investissement Projet de désinvestissement	80%
19/02/2008	Arrêté des comptes de l'exercice 2007 Convocation de l'assemblée générale mixte du 6 mai 2008 Démission d'un administrateur et cooptation d'un nouvel administrateur Projets de financement	60%
28/04/2008	Arrêté des documents de gestion prévisionnelle Augmentation de capital par incorporation de prime d'émission Modalités d'attribution des jetons de présence	80%
19/05/2008	Ordre du jour, résolutions et date de l'assemblée spéciale des actionnaires titulaires d'un droit de vote double	80%
10/06/2008	Projet de financement Projets de désinvestissement	80%
24/06/2008	Mise en œuvre du programme de rachat d'actions	60%
25/07/2008	Comptes consolidés semestriels 2008 Annulation de titres Démission d'un administrateur et cooptation d'un nouvel administrateur	80%
30/07/2008	Présentation financière	80%
11/09/2008	Projet de désinvestissement Nomination de nouveaux membres aux comités d'audit et d'investissement	80%
10/10/2008	Garanties financières	60%
28/10/2008	Arrêté des comptes prévisionnels Présentation des conséquences de la faillite de Lehman Brothers	100%
27/11/2008	Projet de désinvestissement	80%
12/12/2008	Adhésion recommandations de l'Afep et Medef Autorisation de consentir des cautions, avals et garanties	80%

1.6.2 Conventions de l'article L. 225-38 du Code de commerce

Au cours de l'exercice, le Conseil a approuvé la conclusion de trois nouvelles conventions visée par l'article L.225-38 du Code de commerce, conventions qui ont été communiquées aux commissaires aux comptes.

1.6.3 Rémunération et avantages en nature accordés aux mandataires sociaux

Le Conseil a décidé d'allouer au président du conseil d'administration et directeur général une rémunération spéciale annuelle fixe de 400 000 euros, avec une faculté d'allouer également une rémunération variable. Cette rémunération a été déterminée sur la base d'une comparaison avec les pratiques de marché à poste équivalent.

Le Conseil, lors de sa réunion du 12 décembre 2008, a décidé d'allouer au président du conseil d'administration et directeur général une rémunération variable brute d'un montant de 250.000 euros qui lui sera versée fin janvier 2009.

Le Conseil, au cours de l'Exercice 2008, n'a pas attribué de nouvelles actions gratuites à son président directeur général qui détient à la clôture de l'Exercice 2008, consécutivement aux ajustements réalisés les 11 juin 2007 et 23 mai 2008, 20.958 actions gratuites correspondant aux attributions décidée par le Conseil au cours de l'exercice 2007.

Le Conseil n'a pas attribué d'options de souscription ou d'achat d'actions à son président directeur général au cours de l'Exercice 2008, ni au cours des exercices précédents.

L'assemblée générale mixte des actionnaires, lors de sa réunion du 24 mai 2007, a fixé le montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du Conseil à la somme de 100.000 euros.

Le Conseil, lors de sa séance du 28 avril 2008, a décidé de l'attribution de jetons de présence en fonction de l'assiduité aux séances du Conseil et du Comité d'Audit selon la répartition suivantes :

- 1.500 euros pour chaque présence à une séance du Conseil,
- 1.500 euros pour chaque présence à une séance du comité d'audit, pour les administrateurs membres de ce comité.

Les bénéficiaires des jetons de présence alloués sont M. Stéphane Theuriau, au titre de chacune de ses présences aux séances du Conseil, et M. Francis Berthomier, au titre de chacune de ses présences aux séances du Conseil et à celles du comité d'audit.

Au cours de l'exercice 2008, au titre des jetons de présence, M. Stéphane Theuriau a perçu 16.500 euros et M. Francis Berthomier a perçu 18.000 euros.

Les mandats d'administrateur et de président directeur général de M. Stéphane Theuriau arrivant à échéance lors de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'Exercice 2008, le Conseil, consécutivement à la décision prise lors de ladite assemblée générale, sera amené à définir, en s'inspirant des recommandations du Code Afep – Medef, les nouvelles modalités de la rémunération de son président directeur général.

L'ensemble des informations détaillées relatives à la rémunération des mandataires sociaux figure au chapitre 6 du rapport de gestion.

1.6.4 Délégations en matière de cautions, avals et garanties – article L. 225-35 du Code de commerce

Le 12 décembre 2008, le Conseil a autorisé le président-directeur général, avec faculté de se substituer, à consentir des cautions, avals et garanties, dans la limite d'un plafond maximum de 500 millions d'euros, lors de la réalisation de différentes opérations d'investissement, de désinvestissement ou dans le cadre de financements. Cette autorisation a été donnée pour une période de 12 mois qui expire le 12 décembre 2009.

1.7 Mode d'exercice de la direction générale de la Société et limitations des pouvoirs du directeur général

Le Conseil de la Société a opté pour le cumul des fonctions de président du Conseil et de directeur général. La dimension de la Société ne justifiant pas le recours à une dissociation des fonctions de président du Conseil et de directeur général.

Lors de l'institution d'un cadre de gouvernement d'entreprise, le Conseil, aux termes du Règlement Intérieur, a apporté certaines limites aux pouvoirs du directeur général en prévoyant notamment l'approbation préalable du Conseil :

- pour tout projet d'acquisition de biens et droits immobiliers, de prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier, projet représentant un investissement (calculé sur le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ou sur la valeur convenue des biens et droits immobiliers sous-jacents) excédant 50.000.000 euros hors frais, droits, taxes et honoraires générés par l'acte authentique ;
- lors de la conclusion de prêt intragroupe ou bancaire d'un montant en principal excédant 35.000.000 euros,
- lors de la réalisation d'augmentation de capital pour un montant supérieur 35.000.000 euros ;
- pour tout projet de désinvestissement, ne figurant pas dans le business plan approuvé par le Conseil (calculé sur le prix de vente des biens et droits immobiliers ou sur la valeur convenue des biens et droits immobiliers sous-jacents) excédant 30.000.000 euros hors frais, droits, taxes et honoraires générés par l'acte authentique ;

- pour tout projet de désinvestissement figurant dans le business plan approuvé par le Conseil et pour lequel le montant du désinvestissement est inférieur à plus de 10% du montant approuvé aux termes dudit business plan.

1.8 Comités du Conseil

Le 19 décembre 2006, le Conseil a décidé de constituer, en son sein, des comités permanents destinés à faciliter le bon fonctionnement du Conseil et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions. Deux comités ont ainsi été constitués à cette date : un comité d'investissement (le « Comité d'Investissement ») et un comité d'audit (le « Comité d'Audit »).

1.8.1 Le Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement a notamment pour mission :

- d'examiner la stratégie d'investissement et de désinvestissement, et de veiller à la cohérence des acquisitions et des cessions envisagées en lien avec cette stratégie ;
- de donner un avis favorable ou défavorable, lequel est consultatif, sur tout projet qui lui sera soumis ;
- le cas échéant, de présenter un compte rendu au Conseil sur un projet d'investissement dont il aura été saisi, qu'il aura examiné et pour lequel le Comité d'Investissement aura émis un avis, quel que soit cet avis.

Le Comité d'Investissement est obligatoirement saisi :

- pour tout projet d'investissement pour un montant (calculé sur le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ou sur la valeur convenue des biens et droits immobiliers sous-jacents) supérieur à 5.000.000 euros et inférieur ou égal à 50.000.000 euros, hors frais, droits, taxes et honoraires générés par l'acte authentique ;
- pour tout projet relatif à la conclusion d'un prêt intragroupe ou bancaire d'un montant en principal supérieur à 5.000.000 euros et inférieur ou égal à 35.000.000 euros ;
- pour tout projet relatif à une augmentation de capital pour un montant supérieur à 5.000.000 euros et inférieur à 35.000.000 euros ;
- pour tout projet de désinvestissement ne figurant pas dans le business plan approuvé par le Conseil pour un montant (calculé sur le prix de vente des biens et droits immobiliers ou sur la valeur convenue des biens et droits immobiliers sous-jacents) supérieur à 5.000.000 euros et inférieur à 30.000.000 euros hors frais, droits, taxes et honoraires générés par l'acte authentique ;
- pour tout projet aux fins d'engager des budgets de travaux ne figurant pas dans le business plan approuvé par le Conseil pour l'actif immobilier concerné et dont le montant total est évalué entre 5.000.000 et 10.000.000 euros hors taxes.

Le Comité d'Investissement est composé de cinq membres nommés par le Conseil pour une durée indéterminée.

Consécutivement au départ de MM. Pascal Duhamel et Eric Pinon, membres du Comité d'Investissement, le Conseil a, lors de sa réunion du 11 septembre 2008, nommé MM. Marco Polenta et Emmanuel Gey en qualité de nouveaux membres du Comité d'Investissement.

Actuellement les membres du Comité d'Investissement sont MM. Stéphane Theuriau, président-directeur général et également président du Comité d'Investissement, Adrien Blanc, représentant permanent d'une personne morale administrateur, Marco Polenta, administrateur, Thomas Guyot, directeur des acquisitions du Groupe, puis directeur général adjoint du Groupe, et Emmanuel Gey, directeur financier du Groupe.

Le Comité d'Investissement s'est réuni cinq fois au cours de l'année 2008, afin d'émettre un avis sur des projets de financements, de cessions et une opération d'acquisition. Le taux effectif de présence de ses membres à ces réunions a été de 84%.

1.8.2 Le Comité d'Audit

Le Comité d'Audit dispose de la faculté de s'assurer que la Société et/ou le Groupe sont dotés de moyens adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société et du Groupe.

Le Comité d'Audit ainsi institué a notamment pour objet d'apporter son assistance au Conseil dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêtés des comptes semestriels, annuels, et consolidés de la Société et de ses filiales.

À ces fins, le Comité d'Audit dispose de la faculté d'examiner les états financiers semestriels, annuels de la Société, les états financiers consolidés du Groupe, les rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au Conseil, et d'auditionner certains collaborateurs ainsi que les commissaires aux comptes et tous tiers experts qu'il juge pertinent.

Le Comité d'Audit peut, en outre, examiner et formuler un avis sur les candidatures aux fonctions de commissaires aux comptes ainsi que sur l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec la Société et/ou le Groupe et sur les honoraires sollicités.

Le Comité d'Audit est composé de trois membres nommés par le Conseil pour une durée indéterminée.

Consécutivement au départ de M. Eric Pinon membre du Comité d'Audit, le Conseil a, lors de sa réunion du 11 septembre 2008, nommé M. Emmanuel Gey en qualité de nouveau membre du Comité d'Audit.

Actuellement, les membres du Comité d'Audit sont MM. Adrien Blanc, représentant permanent d'une personne morale administrateur, Emmanuel Gey, directeur financier du Groupe et Francis Berthomier, administrateur considéré comme indépendant par le Conseil. M. Francis Berthomier est également président du Comité d'Audit.

Le Comité d'Audit s'est réuni deux fois au cours de l'année 2008, afin d'émettre un avis sur les comptes annuels, les comptes consolidés et le rapport de gestion relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007 et sur les comptes prévisionnels de l'exercice 2008. Le taux effectif de présence de ses membres à ces réunions a été de 100%.

La Société, compte tenu de sa dimension et de la composition de son Conseil, n'a pas été en mesure de satisfaire aux critères issus des recommandations du Code Afep – Medef relatifs à la composition du Comité d'Audit.

1.8.3 Le Comité des nominations et des rémunérations

Eu égard à la dimension de la Société et à la composition du Conseil, il n'a pas été institué de comité des nominations et des rémunérations. Par ailleurs, les membres du Conseil sollicitent activement M. Francis Berthomier, administrateur considéré comme indépendant par les membres du Conseil, lors des réunions dont l'ordre du jour porte sur une nomination ou des éléments de rémunération.

1.9 Évaluation du fonctionnement du Conseil

La composition du Conseil et les relations qu'entretiennent ses membres ne rendent pas nécessaire la mise en place d'une procédure formelle d'évaluation de son fonctionnement. Les administrateurs discutent librement avec le président de toutes propositions relatives à la tenue des séances.

2. CONTROLE INTERNE

Consécutivement à ses travaux et analyses réalisés en 2007 en matière de contrôle interne, le Groupe s'emploie à respecter les préconisations du cadre de référence et du guide d'application de l'AMF publié le 22 janvier 2007.

L'ensemble des sociétés du Groupe, à l'exclusion de SAS HVP dont l'activité, exploitation hôtelière, diffère de l'activité des autres sociétés du Groupe, suivent le référentiel aux termes duquel le contrôle interne est défini et mis en oeuvre sous la responsabilité du Groupe afin d'assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par la direction générale ;
- le bon fonctionnement des processus internes du Groupe, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la fiabilité des informations financières.

En ce qui concerne SAS HVP, le dispositif de contrôle interne et les procédures y afférentes sont suivis par le groupe Rezidor (enseigne Radisson) dans le cadre d'un contrat de management.

2.1 Application du référentiel de l'AMF

D'une façon générale, la mise en oeuvre de ce référentiel, conjointement par les directions générale, financière et juridique du Groupe, contribue à la maîtrise des activités, à l'efficacité des opérations et à l'utilisation efficiente des ressources au sein du Groupe.

La mise en oeuvre d'un cadre référentiel pour le contrôle interne ne peut néanmoins fournir une garantie absolue que les objectifs du Groupe, à savoir le contrôle et la maîtrise des risques en particulier dans les domaines comptables et financiers, seront atteints.

Le dispositif de contrôle interne mis en place au sein du Groupe s'appuie sur un référentiel de procédures, la responsabilisation des directions en charge des activités, la présentation à un organe collégial des opérations significatives pour le Groupe. Toutefois, compte tenu de son activité, de sa dimension et de ses ressources humaines, la Société n'a pas été à même d'appliquer l'ensemble des préconisations issues de ce référentiel notamment en ce qui concerne :

- l'existence d'un auditeur interne,
- la rédaction de l'ensemble des procédures de contrôle interne.

La Société s'attache à assurer un contrôle des risques auxquels elle pourrait être exposée dans le cadre de son activité. Ainsi, le Conseil a été amené à se réunir afin de s'assurer du suivi de certains ratios financiers sensibles aux variations des marchés, objets d'engagements vis-à-vis d'établissements de crédits (cf. point 2.2.2.4 ci-dessous). Par ailleurs, des réunions hebdomadaires ont été mise en place de procéder à l'examen des projets d'arbitrages potentiels (cf. point 2.1.1 ci-dessous) préalablement à leur présentation au Comité d'Investissement et au Conseil.

2.2 Organisation générale des procédures de contrôle interne

2.2.1 Les acteurs du contrôle interne

Afin de s'assurer de la mise en oeuvre du référentiel de contrôle interne, le Groupe s'appuie d'une part, sur un collège de cinq directeurs opérationnels, qui rendent compte, lors de la tenue de comités exécutifs hebdomadaires, au président directeur général de la Société, et également sur les avis émis collégalement lors des réunions des comités instaurés par le Conseil.

Les cinq directeurs participant aux réunions hebdomadaires du comité exécutif, en charge de la prévention et de la maîtrise des risques dans leur domaine d'activité respectif, sont :

- Le directeur des acquisitions puis directeur général adjoint,

- Le directeur financier,
- Le directeur de l'asset management,
- Le directeur promotions et risques,
- Le directeur adjoint des acquisitions.

Ce comité exécutif qui centralise les fonctions de direction pour le Groupe a pour principales missions la mise en œuvre des décisions stratégiques et d'assurer la cohérence des principales décisions de gestion.

Par ailleurs le Groupe s'appuie sur les avis émis collégalement par les comités instaurés par le Conseil, qu'il s'agisse des avis émis lors des réunions du Comité d'Investissement sur les projets d'investissement et/ou de désinvestissement ainsi que les financements présentés par les directions concernées (voir paragraphe 1.7.1) ou des avis émis lors des réunions du Comité d'Audit (voir paragraphe 1.7.2 ci-dessus).

Le Groupe ne dispose pas d'une cellule d'audit interne.

2.2.2 Organisation du contrôle interne visant à l'élaboration de l'information comptable et financière

Ce rôle est assigné à la direction financière du Groupe, qui :

- définit le cadre et le calendrier de production de l'information comptable et financière ;
- s'assure du respect des normes et méthodes comptables en vigueur ;
- met en place les processus de contrôle destinés à fiabiliser cette information.

La direction financière assure également la liaison avec les commissaires aux comptes et rend compte des travaux et des observations faites dans le cadre de sa mission auprès du Comité d'Audit.

2.3 Gestion des risques

2.3.1 Recensement des risques

La définition de la politique de contrôle interne repose sur l'identification préalable des enjeux et des risques au sein du Groupe.

Afin de renforcer son contrôle interne par une approche structurée et formalisée, le Groupe a mené une démarche d'identification et de hiérarchisation des risques liés à son activité de foncière.

Au terme de cette démarche menée par le comité exécutif, la classification et la hiérarchisation des risques ont permis de recenser des risques prioritaires pour le Groupe, notamment en fonction de l'importance de leur impact sur l'organisation et les états financiers du Groupe.

Les travaux ainsi menés ont contribué à la diffusion d'une culture de contrôle interne notamment lors des discussions du comité exécutif, et à l'émergence, au sein des équipes de management, d'une sensibilisation à la notion de risque quotidien.

Par ailleurs, les directions opérationnelles sont sollicitées chaque année, lors de la revue des procédures de contrôle interne, afin de s'assurer de la pertinence et de la cohérence des procédures existantes, et, le cas échéant, de la finalisation de procédures en cours d'élaboration. Cette consultation a également pour objectif d'identifier de nouveaux risques et/ou de nouvelles procédures à mettre en œuvre.

2.3.2 Principaux risques et procédures opérationnels du Groupe

En fonction des risques identifiés, les procédures de contrôle interne en vigueur au sein du Groupe, relatives aux fonctions opérationnelles significatives, sont celles qui suivent.

2.3.2.1 Les risques liés aux acquisitions

Lorsqu'un projet d'acquisition est à l'étude, un certain nombre de travaux sont réalisés. Il s'agit principalement :

- d'une analyse juridique de l'actif immobilier ;
- d'une analyse de la solvabilité des locataires ;
- d'une analyse réalisée sur des actifs concurrents ;
- d'une analyse du marché de l'actif ;
- d'une analyse des risques environnementaux (pollution, amiante,...) ;
- d'analyses techniques ;
- d'une analyse des impacts financiers liés à l'acquisition.

Les projets d'acquisition d'actifs pour un montant supérieur à 5 millions d'euros sont obligatoirement présentés pour avis au Comité d'Investissement, et, pour approbation au Conseil, dès lors que le montant concerné est supérieur ou égal à 50 millions d'euros, conformément aux stipulations du Règlement Intérieur.

À l'occasion de la tenue du Comité d'Investissement, différentes analyses techniques, juridiques, financières et commerciales concernant le projet d'acquisition sont présentées.

La stratégie de valorisation, les hypothèses retenues et le prix qui sera proposé sont validés préalablement par le comité exécutif puis présentés au Comité d'Investissement et, le cas échéant, au Conseil, sous réserve de l'audit approfondi des conditions de réalisation de la transaction (data room). Afin de servir de base aux travaux des comités, des modèles ont été développés par les équipes d'acquisition (« discounted cash-flows », méthode des comparables, etc.) et permettent de réaliser des analogies avec des acquisitions précédemment réalisées ou des opérations similaires du marché immobilier.

Les acquisitions projetées doivent s'inscrire dans le cadre de la stratégie du Groupe déclinée à travers l'élaboration d'un business plan validé par le Conseil.

S'agissant de la prévention des risques liés aux acquisitions, le Groupe utilise, autant que faire se peut, l'ensemble des clauses juridiques et financières adéquates afin de préserver les intérêts économiques du Groupe (conditions suspensives, déclarations et garanties, garanties de passif, paiements différés, etc.).

2.3.2.2 Les risques liés à la valorisation des actifs immobiliers

Le Groupe procède deux fois par an à la mise à jour de la valorisation de la totalité de ses actifs immobiliers et pour cela recourt à des experts indépendants.

Ces évaluations et/ou expertises immobilières permettent d'apprécier la valeur marché des actifs immobiliers et servent, d'une part, à la comptabilisation à la juste valeur, conformément aux principes comptables appliqués par le Groupe dans ses comptes consolidés, et, d'autre part, à la réalisation de contrôles lors de l'élaboration et/ou l'examen de business plans.

2.3.2.3 Les risques liés à la gestion de patrimoine («Asset Management»)

L'activité d'Asset Management, réalisée directement par le Groupe, consiste dans un premier temps en l'analyse de la situation propre et à la mise en place d'une stratégie adaptée à chaque actif immobilier et, dans un second temps, à la mise en œuvre d'éventuelles opérations d'investissement favorisant le développement et la valorisation du patrimoine du Groupe.

Tout projet de désinvestissement portant sur les actifs du Groupe fait l'objet d'un examen approfondi, selon une fréquence hebdomadaire, par le comité exécutif et le président directeur général.

Les objectifs de l'Asset Management (prix, délais et cibles) sont définis conjointement avec la direction générale lors de comités mensuels organisés par le directeur de l'Asset Management du

Groupe, comités au cours desquels sont présentés les situations locatives actualisées des actifs détenus par le Groupe, les nouvelles acquisitions, ainsi que les ratios clés de l'activité.

Les travaux liés aux activités de promotion immobilière pour compte propre, de gestion des acquisitions réalisées en l'état futur d'achèvement et de rénovation du patrimoine initiés en 2007, sont contrôlés par le directeur promotions et risques et son équipe au travers de tableaux de bord dédiés servant d'indicateurs quant au respect des échéances et des engagements favorisant le contrôle interne pour lesdits projets de développement en cours.

Chaque plan de travaux, conforme au budget approuvé, fait l'objet d'une formalisation et d'une approbation par l'ensemble des directeurs opérationnels et le président directeur général, les autorisations de dépenses par fournisseur sont également soumises à la même procédure, leur suivi étant assuré par la personne en charge de la gestion des travaux concerné et sous le contrôle du directeur promotions et risques.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la gestion du patrimoine, notamment au regard de la situation locative, la direction de l'Asset Management est conseillée et assistée par la direction juridique durant les phases de négociation et ce jusqu'à la conclusion des contrats et notamment des baux.

Par ailleurs, dans un certain nombre de cas, conformément aux conventions de crédit, certains baux font, préalablement à leur signature, l'objet d'une demande d'approbation auprès des prêteurs.

2.3.2.4 Les risques liés à la gestion locative et administrative des biens («Property Management»)

Les activités de Property Management sont externalisées auprès des prestataires de services (les « Administrateurs de Biens ») suivants : Nexity, Yxime, Constructa AM et Sudeco Property Management. Ces derniers sont en charge de la gestion opérationnelle, technique et administrative quotidienne des actifs immobiliers détenus par le Groupe sous la supervision directe et constante (i) du responsable gestion technique et property, qui reporte au directeur promotions et risques, (ii) des asset managers et du directeur de l'Asset Management et (iii) de la direction financière.

Enfin, afin de réduire le risque d'insolvabilité, les principaux locataires des actifs immobiliers du Groupe sont des sociétés de premier rang. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au bailleur des garanties financières, soit sous forme de dépôts de garanties soit sous forme de cautionnements.

2.3.2.5 Les risques financiers

Les règles d'intervention sur les marchés financiers, dans le cadre d'opérations de couverture comme dans le cadre d'opérations sur titres Compagnie la Lucette, sont réalisées sous l'égide de la direction financière, de la direction générale et avec l'assistance de cabinets d'avocats spécialisés.

Les opérations de couverture pour les sociétés du Groupe font systématiquement l'objet d'une présentation en Conseil préalablement à leur conclusion et à leur mise en œuvre.

Les principaux prêts accordés au Groupe sont accompagnés de dispositions contractuelles déterminant des ratios financiers que le Groupe s'attache à respecter et qui font l'objet de suivis et de reportings réguliers. Il s'agit des ratios LTV (« Loan To Value » : dette bancaire / valeur du patrimoine hors droits) et ICR (« Interest Coverage Ratio » : revenus locatifs nets / frais financiers). Compte tenu de l'évolution des valeurs le Groupe est particulièrement attentif au suivi de ces ratios et à leur sensibilité par rapport au marché. A ce titre, deux Conseils se sont tenus sur ce sujet en 2008 (le 11 septembre 2008) et en début d'année 2009.

Le Groupe n'est pas exposé au risque actions, à l'exception des actions auto détenues, sa trésorerie étant placée en produits monétaires réguliers (OPCVM monétaires).

L'ensemble des opérations du Groupe est réalisé avec des institutions de premier plan limitant ainsi les risques de contrepartie.

Le Groupe réalise la totalité de son chiffre d'affaires en euros et ne supporte donc pas de risque de change.

2.3.2.6 Les risques informatiques

Le Groupe a mis en place diverses procédures afin de limiter les risques, au regard des normes et standards applicables en matière de sécurité informatique suivants :

- continuité d'exploitation ;
- sauvegarde et protection des données ;
- gestion des incidents ;
- protection des systèmes contre les virus informatiques et les failles de sécurité.

La prévention des risques informatiques est assurée, notamment, par une procédure de sauvegardes journalières de l'ensemble des données informatiques.

La conservation des supports de sauvegardes est réalisée hors des locaux du Groupe.

Concernant la protection physique des locaux, le local informatique dispose d'un emplacement dédié, protégé des intrusions (contrôle d'accès) et des incendies (détecteur de fumée).

Enfin, un plan de continuation de l'activité en cas de sinistre majeur a été mis en œuvre en 2007.

2.3.2.7 Les risques juridiques

La direction juridique, rattachée directement au directeur financier, est composée de juristes spécialisés en droit immobilier et en droit des sociétés. Ces juristes :

- assurent le suivi de l'activité sociétaire du Groupe et l'élaboration de la documentation correspondante,
- interviennent lors de l'établissement, et le cas échéant, de l'exécution de la documentation contractuelle du Groupe, notamment en matière immobilière,
- participent à l'élaboration de procédures visant à mettre en place des outils de contrôle notamment en matière d'assurance et de contrats.

Les actions de la direction juridique, ainsi que le recours à des conseils externes appropriés, permettent d'assurer la prévention des risques juridiques et le respect de la réglementation applicable au Groupe dans le cadre de ses activités.

2.3.2.8 Le risque lié à la gestion des litiges

Le suivi des litiges au titre desquels la responsabilité du Groupe pourrait être engagée est assuré par la direction juridique, avec le cas échéant, le concours de conseils externes spécialisés.

Les éventuels recouvrements d'impayés au titre des baux sont assurés par les Administrateurs de Biens dans le cadre des contrats de gestion immobilière qui leur ont été confiés. En cas de litige avec les locataires ou de procédure collective ouverte à l'encontre de ces derniers, les Administrateurs de Biens initient, en coordination avec la direction juridique du Groupe et les asset managers, en assurant le reporting régulier, les différentes poursuites et actes de procédures nécessaires.

2.3.2.9 Le risque lié à l'assurance

Pour l'ensemble des actifs immobiliers, le Groupe a mis en œuvre un important programme de garanties couvrant, à titre principal, tous les risques susceptibles d'affecter les actifs immobiliers et/ou d'engager le Groupe au titre de sa responsabilité civile. Les polices sont souscrites auprès de compagnies d'assurance de premier plan.

Dans le cadre de la mise en œuvre de projets de développement ou lors de la réalisation de travaux de rénovation, des polices couvrant tant les dommages (dommages ouvrage ou tous risques

chantiers) que la responsabilité civile du Groupe sont également souscrites auprès de compagnies d'assurance de premier plan et font l'objet d'un suivi par le département promotions et risques.

La mise en place et le suivi des couvertures d'assurance multirisque est assuré par la direction juridique.

2.3.2.10 Lutte contre le blanchiment

Le décret n° 2006-739 du 26 juin 2006 relatif à la lutte contre le blanchiment a généré un processus d'étude de l'exposition du Groupe au risque de blanchiment d'argent.

Dans le cadre de son activité d'acquisition, le Groupe a recours aux services de conseils extérieurs spécialisés et expérimentés (avocats, notaires,...) ce qui limite l'exposition à ce risque.

Concernant l'activité d'Asset Management, le Groupe loue son patrimoine immobilier, principalement composé de bureaux au cœur des quartiers d'affaires d'Ile de France, à des entreprises de premier rang.

2.4 Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Parmi les dispositifs de contrôle interne mis en œuvre, un accent particulier a été mis sur les procédures d'élaboration et le traitement de l'information comptable et financière, visant à s'assurer de sa fiabilité, de sa qualité et du fait qu'elle reflète avec sincérité l'activité et la situation du Groupe. Ces procédures visent également à contrôler les délais de traitement nécessaires à l'établissement des comptes semestriels et annuels ainsi que les délais de publication. Ces procédures sont recensées dans un « cahier des procédures » selon les domaines d'activité concernés (comptabilité, trésorerie, contrôle de gestion,...) et remises à chaque nouvel arrivant.

La mise en œuvre de ces différentes procédures favorise le contrôle de la bonne réalisation et de l'intégrité de ces opérations, tout en prévenant le Groupe contre les risques de fraude.

La comptabilité sociale de toutes les sociétés qui composent le périmètre de consolidation du Groupe est assurée par le même système intégré. La comptabilité est centralisée afin de faciliter la fluidité et le contrôle de l'information.

La tenue de la comptabilité sociale est assurée, en interne ou en externe, par une équipe rattachée hiérarchiquement au directeur financier du Groupe. A titre d'exemple, les éléments provenant des Administrateurs de Biens font l'objet d'un contrôle régulier quant à l'exhaustivité et l'exactitude des informations transmises.

Les collaborateurs comptables ont en charge la tenue d'une ou plusieurs sociétés du périmètre de consolidation dans leur intégralité.

De plus, deux cabinets d'expertise comptable indépendants interviennent ponctuellement et participent à la préparation des comptes semestriels et annuels, sociaux et consolidés du Groupe, sous le contrôle de la direction financière qui :

- pilote et coordonne le processus d'expertise pour éviter toute erreur matérielle,
- vérifie les hypothèses et les données chiffrées transmises aux experts,
- réalise un contrôle final des expertises (application des hypothèses et contrôle de cohérence).

2.4.1 La procédure d'arrêté

Les arrêtés des comptes sont réalisés dans le respect des règles et principes comptables français et IFRS.

La clôture trimestrielle permet de réaliser un suivi allégé des postes du compte de résultat consolidé ainsi qu'un suivi budgétaire des frais de structure.

La clôture semestrielle permet d'anticiper et de valider partiellement les éléments à traiter lors de la clôture annuelle.

S'agissant de l'exhaustivité des informations lors de la clôture, une procédure définit les règles de gestion afin que l'information disponible soit centralisée par le pôle comptabilité.

2.4.2 Les comptes consolidés

Le processus d'élaboration des comptes consolidés donne lieu à de nombreux contrôles sur la qualité des informations comptables transmises par chacune des sociétés consolidées ainsi que sur le processus de consolidation des comptes lui-même.

Le Groupe s'appuie sur un logiciel de consolidation standard et sur l'assistance d'un cabinet d'expertise comptable spécialisé lors de l'établissement de ses comptes consolidés.

Une fois le processus de consolidation achevé, tous les postes du bilan, du compte de résultat et du tableau de flux de trésorerie ainsi que les annexes sont analysés et justifiés.

Les comptes ainsi obtenus sont ensuite analysés par le directeur financier et présentés au Comité d'Audit, et ce, préalablement à leur présentation au Conseil et à leur publication.

Engagements Hors Bilan

Des règles de gestion ont été définies concernant les engagements hors bilan. Dans le cadre de cette procédure, la direction juridique recense et centralise les éléments et les transmet à la direction financière pour analyse et prise en compte.

Reporting financier

Le Groupe a des obligations de reportings trimestriels spécifiques envers les établissements de crédit.

La réalisation d'un tel reporting basé, d'une part, sur des éléments réalisés et, d'autre part, sur des éléments budgétés permet l'intensification de l'analyse et du pilotage des activités :

- le reporting est détaillé au niveau de chaque actif immobilier détenu par le Groupe ;
- le reporting permet d'effectuer des rapprochements systématiques entre le réalisé et le budgété, ce qui permet de mettre en évidence les éventuelles anomalies.

2.4.3 Les opérations de trésorerie

Les procédures de contrôle interne mises en place par le Groupe en matière de trésorerie concernent essentiellement les rapprochements bancaires, la sécurisation des moyens de paiement, la délégation de signatures et le suivi du risque de taux.

Les procédures de rapprochement bancaire sont systématiques et exhaustives. Elles concernent le contrôle des écritures passées par le service trésorerie, ainsi que le rapprochement entre les soldes de trésorerie et les comptes de banque de la comptabilité.

Afin d'éviter ou de limiter toute fraude, le Groupe a mis en place des moyens de paiement sécurisés, à savoir, des protocoles de sécurisation de l'intégralité de ses moyens de paiement (sous le protocole ETEBAC 3).

Les autorisations de signatures bancaires, déterminées lors des réunions du comité exécutif, sont soumises à des règles de doubles signatures, dès lors que le montant concerné excède 5.000 euros. Les fonctions d'ordonnancement et de paiement ont été clairement scindées afin de prévenir les éventuels risques de fraude, les délégataires devant agir deux par deux.

La mise en place de placements à court ou moyen terme est soumise à l'approbation préalable du directeur financier du Groupe et fait l'objet de reportings hebdomadaires au président directeur général.

2.4.4 Les opérations de financement

La stratégie du Groupe repose sur un recours à l'endettement hypothécaire. Dans ce cadre, après une mise en concurrence d'au moins deux établissements de crédit et analyse de la direction financière et juridique, la mise en place de toute ligne de crédit est soumise au Comité d'Investissement, qui émet un avis, puis à l'approbation du Conseil.

La dette bancaire du Groupe est, soit souscrite à taux fixe soit souscrite à taux variable, la variation du taux faisant l'objet d'une couverture systématique par le recours à des instruments financiers limitant dans la mesure du possible l'exposition aux risques de variation.

Le suivi du respect des lignes corporate de crédit est réalisé conjointement par la direction financière et par la direction juridique. En particulier, la direction financière s'assure régulièrement du respect des covenants.

2.4.5 Le reporting et le contrôle budgétaire

Chaque année un business plan, précisant les hypothèses de croissance et des frais de structure du Groupe sur cinq ans, est présenté à l'approbation du Conseil. Les hypothèses ainsi retenues sont revues semestriellement. Dans l'éventualité où l'une des hypothèses approuvées par le Conseil viendrait à varier de façon significative, le Conseil devrait être à nouveau saisi aux fins d'approbation.

2.4.6 Communication financière

Depuis le 1er janvier 2007, tous les projets de communiqués de presse relatifs à la publication des comptes semestriels et annuels sont présentés au Comité d'Audit et sont soumis à l'approbation du Conseil avant publication.

Les projets de communiqués de presse font l'objet d'une validation par les responsables des directions fonctionnelles et par le président directeur général.

2.5 Poursuite du processus d'amélioration du contrôle interne

La démarche générale entreprise en matière de contrôle interne se poursuivra en 2009 et notamment au travers de :

- la poursuite de la formalisation de procédures,
- l'analyse et l'actualisation régulière de la liste des risques recensés ou nouveaux.

2.6 Standards de qualité

Compte tenu de la nature de l'activité du Groupe aucune démarche concernant la(les) certification(s) type ISO et référence à des standards professionnels (chartes, code de déontologies, affiliation de la Société à des groupements, etc.) n'a été diligentée à ce jour.

2.7 Participation des actionnaires aux assemblées

Le détail des modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées est repris en détail dans le chapitre 2 du document de référence relatif aux informations juridiques.

2.8 Publication des informations prévues à l'article L.225-100-3 du Code de commerce

Les informations prévues à l'article L.225-100-3 du Code de commerce, reprises dans le rapport de gestion, seront publiées dans le document de référence le 20 avril 2009 et également mises en ligne sur le site internet de la Société www.Compagnielalucette.com.

Le présent rapport a été présenté et approuvé par le Conseil lors de sa séance du 9 mars 2009.

Stéphane Theuriau
Président-directeur général

8.2 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 de la société Compagnie la Lucette

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Compagnie La Lucette et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par les articles L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

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

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

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

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

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

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

Autres informations

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

Paris et Paris-La Défense, le 16 mars 2009

RSM RSA
Stéphane COUTSOLOUCAS

ERNST & YOUNG AUDIT
Marie-Henriette JOUD

9. RAPPORT DU PRESIDENT DU COMITE D'AUDIT TENU EN DATE DU 5 MARS 2009

Le 5 mars 2009, à 11 heures 20, le Comité d'Audit de Compagnie la Lucette (« la Société ») et de ses filiales (ensemble, le « Groupe »), s'est réuni au siège social situé 7 rue Scribe, 75009 Paris.

ETAIENT PRÉSENTS :

Monsieur Francis Berthomier, administrateur et président du Comité d'Audit ;
Monsieur Emmanuel Gey, directeur financier du Groupe Compagnie la Lucette ;
Monsieur Adrien Blanc représentant de MSREF Turque Sarl ;
Madame Marie-Henriette Joud représentant la société Ernst & Young Audit, co-commissaire aux comptes ;
Monsieur Hocine Kebli représentant la société Ernst & Young, co-commissaire aux comptes ;
Monsieur Arnaud Devoucoux représentant la société R.S.M.-R.S.A., co-commissaire aux comptes ;
Monsieur Ghislain Tézenas, responsable du contrôle de gestion du Groupe Compagnie la Lucette ;
Monsieur Sylvain Moureaux, représentant la société Atriom, cabinet d'expertise comptable portant assistance à l'établissement des comptes consolidés.

Le Comité d'Audit s'est donc réuni valablement en la présence de ses trois membres, MM. Francis Berthomier, Adrien Blanc et Emmanuel Gey.

OBJET :

Le Comité d'Audit (institué par le Conseil d'Administration en date du 19 décembre 2006) réuni le 5 mars 2009 a pour objet d'apporter son assistance au Conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels 2008 de la Société et de ses filiales (ensemble, le « Groupe »).

A cet effet ont été fournis par le Groupe les documents suivants :

Rapport de Gestion
Comptes consolidés du Groupe
Comptes sociaux de Compagnie la Lucette SA
Rapport du président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne
Projet de communiqué de presse du 11 mars 2009

AVIS DU COMITE D'AUDIT :

Le Comité d'Audit a examiné les états financiers annuels décrits ci-dessus. Les questions qui ont été soulevées à la suite de cet examen ont fait l'objet de réponses satisfaisantes. Le Comité d'Audit n'a pas d'observation particulière à apporter susceptible de remettre en cause les comptes annuels présentés par le Groupe Compagnie la Lucette dans le cadre de l'arrêté du 31 décembre 2008. Il émet donc un avis favorable pour l'approbation des comptes annuels présentés au Conseil d'Administration le 9 mars 2009.

M. Francis Berthomier

10. COMPTES CONSOLIDES

10.1 Comptes consolidés

SOMMAIRE

I	Compte de résultat consolidé	
II	Bilan consolidé	
III	Tableau de variation des capitaux propres	
IV	Tableau des flux de trésorerie	
V	Annexe aux comptes consolidés	
1.	CONTEXTE GENERAL DE PRESENTATION	92
1.1	Entité présentant les états financiers	92
1.2	Déclaration de conformité	92
1.3	Comptes consolidés : Base de préparation et méthodes de consolidation	92
1.4	Principales méthodes comptables	92
1.5	Règles d'évaluations et de comptabilisation	95
1.6	Jugements et recours à des estimations	100
1.7	Faits significatifs de l'exercice 2008	101
2.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION	106
3.	NOTES SUR LE BILAN	107
3.1	Variation des actifs non courants	107
3.2	Clients et autres créances nettes	109
3.3	Trésorerie et équivalent de trésorerie	110
3.4	Evolution du capital	111
3.5	Etat des passifs non courants	112
3.6	Etat des passifs courants	113
3.7	Dettes financières	114
3.8	Objectifs et politiques de gestion des risques financiers	115
3.9	Informations sur les instruments financiers	118
3.10	Impôts	119
3.11	Avantages au personnel	119
3.12	Engagements hors bilan	120
4.	NOTES SUR LE RESULTAT	123
4.1	Revenus locatifs	123
4.2	Charges sur le terrain	123
4.3	Charges locatives non récupérées	123
4.4	Charges sur immeubles (propriétaire)	123
4.5	Autres revenus liés aux actifs	123
4.6	Frais de fonctionnement	123
4.7	Résultat des autres activités	124
4.8	Solde net des ajustements de valeur et résultats de cessions	124
4.9	Résultat financier	125
4.10	Charge d'impôt sur le résultat	125
4.11	Effectif et charges de personnel	126
5.	INFORMATION SECTORIELLE	127
6.	PARTIES LIEES	131
7.	EVENEMENTS POST-CLOTURE	131

I COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

en k€	Notes	2008	2007
Revenus locatifs	4.1	106 316	110 184
Charges sur terrains	4.2	-595	-549
Charges locatives non récupérées	4.3	-1 468	-1 954
Charges sur immeubles (propriétaire)	4.4	-1 257	-1 105
Loyers nets		102 996	106 576
Autres revenus liés aux actifs	4.5	379	312
Frais de gestion des actifs		-3 126	-3 885
Frais de structure		-8 362	-8 254
Variation des provisions		-5 944	-916
Frais de développement		-1 652	-1 173
Amortissements et dépréciations des biens d'exploitation		-16 511	-1 188
Frais de fonctionnement	4.6	-35 595	-15 416
Autres produits		9 474	2 601
Autres charges		-6 901	-1 880
Résultat des autres activités	4.7	2 573	721
Résultat opérationnel avant gains et pertes de valeur		70 353	92 192
Solde net des ajustements de valeurs et résultats de cessions	4.8	-243 423	109 376
Résultat opérationnel		-173 070	201 568
Charges financières		-70 163	-68 320
Produits financiers		7 056	3 709
Coût de l'endettement net	4.9	-63 107	-64 611
Variation de valeur des instruments financiers		-474	126
Autres produits et charges financiers		-1 528	-1 341
Résultat financier	4.9	-65 109	-65 826
Résultat avant impôt		-238 179	135 742
Impôt sur les sociétés	4.10	-205	-9 315
Impôts différés	4.10	6	10 403
Résultat net des entreprises intégrées		-238 378	136 830
Résultat net de l'ensemble consolidé		-238 378	136 830
Dont intérêts minoritaires		-	-
Dont part du groupe		-238 378	136 830
Nombre moyen d'actions non dilué		25 324 462	22 256 900
Résultat par action (en Euros)		-9,41	6,15
Nombre moyen d'actions dilué		25 324 462	22 868 372

II BILAN CONSOLIDE

en k€	Notes	31 décembre 2008	31 décembre 2007
Immobilisations incorporelles	3.1.2	1 655	6 508
Immeubles de placement	3.1.1	1 590 459	1 983 689
Immobilisations corporelles en cours		151 433	33 076
Autres immobilisations corporelles	3.1.2	40 727	70 204
Prêts et créances à long terme		106	189
Autres actifs financiers		-	4 390
Total des Actifs non courants		1 784 380	2 098 056
Immeubles destinés à la vente	3.1.1	9 250	166 525
Clients et autres créances nettes	3.2	58 939	64 898
Trésorerie non disponible	3.3	5 445	4 318
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.3	162 716	105 755
Total des Actifs courants		236 350	341 496
TOTAL DE L'ACTIF		2 020 730	2 439 552

PASSIF

en k€	Notes	décembre 2008	décembre 2007
Capital	3.4	389 858	369 463
Primes	3.4	250 686	272 311
Réserves consolidées		212 394	116 089
Résultat consolidé		-238 378	136 830
Part des minoritaires		-	-
Capitaux propres	III	614 559	894 693
Prêt d'actionnaire	3.7.2	1 741	33 478
Dettes financières à long et moyen terme	3.7.1	1 191 478	1 256 083
Dépôts et cautionnement reçus	3.5	20 393	20 657
Autres passifs financiers	3.5	72 561	18 449
Impôts différés passifs	3.5	-	-
Dettes d'impôts sur les sociétés à long et moyen terme	3.10.2	2 444	4 786
Total des Passifs non courants		1 288 617	1 333 453
Part courante des dettes financières		12 867	14 561
Dettes financières liées aux actifs destinés à être cédés	3.6	14 353	126 554
Dettes fournisseurs et autres dettes		87 797	67 203
Part courante des dettes d'impôts sur les sociétés	3.10.2	2 537	3 088
Total des Passifs courants		117 554	211 406
TOTAL DU PASSIF		2 020 730	2 439 552

III TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en k€	Capital social	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Totaux capitaux propres
Situation au 31/12/2007	369 463	272 311	-456	116 546	136 830	894 693
- Couverture de flux de trésorerie				-39 240		-39 240
Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres	-	-	-	-39 240	-	-39 240
- Résultat net (part groupe)					-238 378	-238 378
Total des produits et charges de l'exercice	-	-	-	-39 240	-238 378	-277 618
- Affectation du résultat N-1				136 830	-136 830	-
- Augmentation de capital numéraire (*)	24 251	10 769				35 020
- Imputation des frais d'émission (*)						-
- Distribution de primes d'émission (**)		-32 050				-32 050
- Paiement en actions (***)				618		618
- Rachats et annulation d'actions propres	-3 856	-344	-1 904			-6 104
- Autres						-
Situation au 31/12/2008	389 858	250 686	-2 360	214 754	-238 378	614 559

(*) Voir note 3.4

(**) Voir note 1.7.3

(***) Voir note 3.11.1 & 2

en k€	Capital social	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Totaux capitaux propres
Situation au 31/12/2006	287 198	160 669	-89	8 315	105 403	561 495
- Couverture de flux de trésorerie				2 483		2 483
Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres	-	-	-	2 483	-	2 483
- Résultat net (part groupe)					136 830	136 830
Total des produits et charges de l'exercice	-	-	-	2 483	136 830	139 313
- Affectation du résultat N-1				105 403	-105 403	-
- Augmentation de capital numéraire (*)	82 265	136 931				219 195
- Imputation des frais d'émission (*)		-384				-384
- Distribution de primes d'émission		-24 904				-24 904
- Paiement en actions				345		345
- Rachats d'actions propres			-368			-368
Situation au 31/12/2007	369 463	272 311	-456	116 546	136 830	894 693

(*) Voir note 3.4

IV TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

en k€	Notes	2008	2007
Résultat opérationnel		-173 070	201 568
Dotations nettes aux amortissements et provisions (hors actifs circulants)	4.6	20 762	2 115
Variations de juste-valeur des actifs	4.8	243 423	-109 376
Charges et produits calculés liés aux stocks options et actions gratuites	3.11	618	346
Autres produits et charges calculés		843	-792
Capacité d'autofinancement opérationnelle avant éléments financiers et impôts		92 576	93 862
Charges financières versées et produits financiers reçus		-64 081	-66 280
Charges d'impôts versées de la période		-3 403	-3 239
Capacité d'autofinancement opérationnelle après éléments financiers et impôts		25 092	24 343
Variation des créances clients		2 066	-4 091
Variation des dettes fournisseurs		54	2 229
Variation des autres dettes et autres créances		-5 699	6 457
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		-3 579	4 595
Flux net de trésorerie généré par l'activité		21 513	28 938
Opérations d'investissement			
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	(a)	-13 777	-5 566
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		3 935	3
Travaux et VEFA	(b)	-101 124	-31 437
Acquisition des immeubles de placement		-	-5 584
Cession des immeubles de placement	(c)	93 050	-
Acquisition de titres de filiales et trésorerie nette acquise		-	-84 403
Cession de titres de filiales et trésorerie nette cédée	(d)	62 992	-
Acquisition des autres actifs financiers		-2	-2
Cession des autres actifs financiers		9	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		45 083	-126 989
Opération de financement			
Augmentation de capital	3.4.	35 023	218 811
Actions propres		-6 019	-339
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	1.7.3	-32 050	-24 904
Avances actionnaires	3.7.2	-34 032	2 228
Emissions d'emprunts	3.7.2	116 289	7 739
Remboursement d'emprunts	3.7.2	-89 703	-38 786
Variation des dépôts et cautionnements reçus	3.5	1 940	1 243
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-8 552	165 992
Variation de trésorerie		58 044	67 941
Trésorerie à l'ouverture	3.3	110 073	42 132
Trésorerie à la clôture	3.3	168 117	110 073
<i>Trésorerie non disponible</i>		5 445	4 318
<i>Trésorerie disponible</i>		162 716	105 755
<i>Découvert bancaire</i>		-44	-

- (a) Les flux de décaissement sur acquisition d'immobilisations corporelles concernent essentiellement l'acquisition de l'immeuble Mistral pour 39 M€ dont 27 M€ de différé de paiement jusqu'en 2012.
- (b) Le flux de trésorerie relatif aux travaux et VEFA concerne principalement la VEFA Boulogne pour 38 M€, la VEFA Grenelle pour 17 M€, la VEFA Clichy pour 16 M€ et des travaux sur divers immeubles de bureaux pour 25,7 M€ (voir note 3.1)
- (c) Les flux de trésorerie sur cessions d'immeubles de placement sont constitués du prix de vente des dits immeubles nets des frais décaissés liés à la cession. Ces flux concernent les cessions des immeubles Charenton (38 M€), Antony (36 M€) et de l'hôtel Seilh (19 M€).
- (d) Les flux de trésorerie sur cessions de titres de sociétés, nets de la trésorerie cédée concernent la cession de la société Conti pour 44 M€ et de la société Chassagne pour 19 M€.

1. Contexte général de présentation

1.1 Entité présentant les états financiers

Compagnie la Lucette S.A. (la « Société ») est une société anonyme (« SA ») domiciliée en France. Le siège social de la Société est situé 7, rue Scribe -75009 PARIS.

Les actions de la Société sont cotées au compartiment B d'Euronext Paris.

Les états financiers consolidés de la Société pour l'exercice allant du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme le « Groupe »). Ils sont présentés en milliers d'euros et ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 9 mars 2009.

L'activité du Groupe consiste essentiellement en la détention et la gestion d'actifs immobiliers commerciaux, principalement de bureaux et d'entrepôts.

1.2 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2008 sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne à cette date et au référentiel publié par l'IASB. En effet, les textes publiés par l'IASB et applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2008 IFRIC 12 ("Accords de concessions de services publics") et IFRIC 14 ("IAS 19 – limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction") qui ne sont pas en vigueur au sein de l'UE à cette date, ne sont pas applicables au Groupe.

1.3 Comptes consolidés : base de préparation et méthodes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Société et de ses filiales au 31 décembre de chaque année. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

Tous les soldes et transactions intragroupe ainsi que les produits, les charges et les résultats latents qui sont compris dans la valeur comptable d'actifs, provenant de transactions internes, sont éliminés en totalité.

Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe en a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse. Toutes les sociétés détenues par Compagnie la Lucette sont contrôlées à 100% et sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Aucun intérêt minoritaire n'est à constater au 31 décembre 2008.

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition. Ceci conduit à reconnaître les actifs identifiables (y compris les immobilisations incorporelles non reconnues précédemment) et les passifs identifiables (y compris les passifs éventuels, à l'exception des restructurations futures) de l'activité acquise en juste valeur.

1.4 Principales méthodes comptables

Les principales méthodes comptables appliquées par le Groupe dans les états financiers consolidés sont exposées ci-après. Elles sont identiques à celles utilisées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007. En particulier, le Groupe utilise depuis le 1er janvier 2006 la méthode d'évaluation de ses immeubles de placement à la juste valeur, comme la possibilité en est offerte par IAS 40 et selon les modalités décrites au point 1.5.

Par ailleurs, il est précisé que les options retenues lors de la première application des normes IFRS n'ont aucun impact sur les comptes au 31 décembre 2008.

1.4.1 Application de nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2008 et d'application obligatoire à cette date

Les nouveaux textes suivants sont entrés en vigueur au sein de l'Union Européenne pour des exercices ouverts en 2008 :

- IFRIC 11 IFRS 2 « Actions propres et transactions intra-Groupe ». Cette interprétation de norme, publiée le 2 novembre 2006 et approuvée le 1^{er} juin 2007 par l'Union Européenne, est applicable pour les exercices ouverts en 2008 au plus tard. Ce texte n'a pas d'incidence sur les états financiers consolidés ;
- L'IASB a publié, le 13 octobre 2008, des amendements à IAS 39 et à IFRS 7 « Reclassement d'actifs financiers » qui introduisent la possibilité d'effectuer, à compter du 1er juillet 2008, des reclassements de certains instruments financiers eu égard à la détérioration sensible des marchés de capitaux mondiaux et de la difficulté qui en résulte de procéder à leur évaluation en valeur de marché. Ces amendements ont été adoptés par l'Union Européenne le 15 octobre 2008. L'IASB a publié, le 27 novembre 2008, une version modifiée de ces amendements avec pour objectif de répondre à plusieurs demandes de clarification concernant leur date d'entrée en vigueur. Le Groupe n'a pas utilisé les dispositions de ce texte.

1.4.2 Normes, amendements de normes et interprétations de normes non obligatoires au 1er janvier 2008 et que le Groupe n'a pas souhaité anticiper

Normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne le 31 décembre 2008

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation de norme, d'amendement ni d'interprétation adopté par l'Union Européenne mais dont la date d'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2008, à savoir :

- La norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » : publiée par l'IASB le 30 novembre 2006 et applicable à compter du 1^{er} janvier 2009, cette norme a été approuvée par l'Union Européenne le 21 novembre 2007. Le principe d'IFRS 8 est d'aligner la présentation de l'information sectorielle sur celle utilisée en interne par le management. Le Groupe n'a pas identifié d'impacts significatifs liés à la mise en œuvre de cette norme en 2009 dans la mesure où, l'information sectorielle présentée dans les états financiers consolidés est similaire à celle utilisée par le management ;
- La norme IAS 23 révisée « Coûts d'emprunt » ; publié par l'IASB le 29 mars 2007 et applicable à compter du 1^{er} janvier 2009, cet amendement a été approuvé par l'Union Européenne le 10 décembre 2008. Le Groupe applique déjà la méthode optionnelle consistant à capitaliser les intérêts financiers encourus pendant la période de construction et d'acquisition des actifs corporels et incorporels ;
- La norme IAS 1 révisée « Présentation des états financiers » publiée par l'IASB le 6 septembre 2007 et applicable à compter du 1er janvier 2009, cette norme révisée a été approuvée par l'Union Européenne le 17 décembre 2008. La révision d'IAS 1 a pour but de faciliter l'analyse et la comparaison par les utilisateurs de l'information donnée dans les états financiers. La norme révisée introduit notamment un tableau du résultat global appelé « comprehensive income » commençant par le résultat total issu du compte de résultat et comprenant les autres éléments de produits et de charges comptabilisés directement en capitaux propres ;
- L'IASB a publié, le 17 janvier 2008, un amendement à IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions » intitulé « Conditions d'acquisition des droits et annulations ». Cet amendement est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009, une application anticipée étant encouragée. Cet amendement a été approuvé par l'Union Européenne le 16 décembre 2008. Le Groupe n'anticipe pas d'effet significatif lié à cette norme ;
- De même, le Groupe n'a pas appliqué par anticipation l'interprétation IFRIC 13 « Programmes de fidélisation des clients », texte publié le 28 juin 2007, applicable au 1^{er} juillet 2008 et approuvé par l'Union Européenne le 16 décembre 2008. Le Groupe ne met pas en œuvre de programme de fidélité et par conséquent n'attend pas d'impact de cette interprétation sur ses états financiers.

- Le Groupe n'est pas concerné également par l'interprétation IFRIC 14 « IAS 19 – limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction » texte publié le 5 juillet 2007, approuvé par l'Union Européenne le 16 décembre 2008 et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009. Cette interprétation n'est pas applicable au Groupe dans la mesure où les engagements de retraite à prestations définies ne font pas l'objet d'un financement compte tenu de leur montant non significatif.

1.4.3 Normes et interprétations publiées par l'IASB le 31 décembre 2008 mais non adoptées par l'Union Européenne à cette date

- L'IASB a achevé la seconde phase de son projet « Regroupements d'entreprises » en publiant, le 10 janvier 2008, la version révisée d'IFRS 3 « Regroupements d'entreprises » ainsi que la version amendée d'IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels ». Ces nouvelles dispositions sont applicables à compter du 1^{er} juillet 2009, mais elles n'ont pas encore été approuvées par l'Union Européenne. Les acquisitions réalisées jusqu'à présent par le Groupe, à l'exception de celle relative à la société exploitant l'hôtel Radisson de Boulogne, n'ont pas été considérées comme des regroupements d'entreprises mais comme des acquisitions d'actifs ;
- L'IASB a publié, le 14 février 2008, des amendements afin d'améliorer la comptabilisation d'instruments financiers spécifiques, qui possèdent des caractéristiques similaires aux actions ordinaires mais sont comptabilisés parmi les passifs financiers. Ces amendements modifient les normes IAS 32 « Instruments financiers : présentation » et IAS 1 « Présentation des états financiers » et sont intitulés « Instruments financiers remboursables par anticipation à la juste valeur et obligations liées à la liquidation ». Ils sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009, une application anticipée étant encouragée mais ils n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne ;
- L'IASB a publié, le 22 mai 2008, des amendements à IFRS 1 « Première adoption des IFRS » et à IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels » relatifs à la détermination du coût d'une participation dans les états financiers individuels (« Coût d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement ou une entité associée »). Ils sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009, une application anticipée étant autorisée. Ces amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne ;
- L'IASB a publié, le 22 mai 2008, la version définitive de son premier projet annuel d'améliorations des IFRS, sous la forme d'un document intitulé « Améliorations des IFRS ». En 2007, l'IASB a décidé de lancer un projet annuel d'améliorations qui lui permet d'apporter des modifications aux IFRS estimées nécessaires mais non urgentes, lorsque ces changements à opérer ne font pas partie d'autres projets majeurs. A moins qu'une disposition spécifique ne prévoie une autre date, les amendements entrent en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009, une application anticipée étant autorisée. Ce projet n'a pas encore été approuvé par l'Union Européenne. Le Groupe étudiera les éventuelles incidences de ce projet sur ses comptes au cours du 1^{er} semestre 2009. Toutefois, s'agissant de deux des principales normes intéressant le Groupe et modifiées par ce projet, leurs amendements ne sont pas compatibles avec les dispositions actuelles des normes approuvées par l'Union européenne. Il s'agit d'IAS 23 « Coûts d'emprunt - Composants des coûts d'emprunt » et d'IAS 40 « Immeubles de placement – Comptabilisation des immeubles de placement en cours de construction » ;
- L'IASB a publié le 31 juillet 2008 l'amendement à IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation - Eléments couverts éligibles ». Cet amendement précise comment les principes actuels qui sous-tendent la comptabilité de couverture doivent être appliqués dans deux situations spécifiques. Ce texte applicable à compter du 1^{er} juillet 2009 n'a pas encore été approuvé par l'Union Européenne ;
- Le Groupe, de part son activité immobilière, n'est pas concerné par IFRIC 12 « Accords de concession de services », texte publié le 30 novembre 2006, applicable à compter du 1^{er} janvier 2008 et non encore approuvé par l'Union Européenne ;

- IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier », texte publié le 3 juillet 2008, applicable au 1er janvier 2009 et non encore approuvé par l'Union Européenne. Cette interprétation s'applique aux entités qui pratiquent la promotion immobilière. Compte tenu de l'activité actuelle du Groupe consistant à réaliser uniquement des opérations de développement pour compte propre, ce texte n'a pas d'impact sur les comptes consolidés ;
- IFRIC 16 « Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger » publiée le 3 juillet 2008, applicable au 1er octobre 2008 et non encore approuvé par l'Union Européenne : IFRIC 16 s'applique à une entité qui couvre un risque de change lié à ses participations nettes dans des activités à l'étranger et qui souhaite bénéficier de la comptabilité de couverture conformément à IAS 39. Cette interprétation n'est pas applicable au Groupe qui n'a pas d'activité à l'étranger ;
- IFRIC 17 « Distributions en nature aux actionnaires » publiée le 27 novembre 2008, applicable au 1er juillet 2009 et non encore approuvé par l'Union Européenne : IFRIC 17 s'applique aux distributions en nature réalisées par une entité à ses actionnaires. Le Groupe n'a pas réalisé à ce jour de telles opérations ;
- Ayant fait le constat qu'IFRS 1 était devenue d'une lecture particulièrement complexe et afin de pouvoir l'amender plus facilement dans le futur, le 27 novembre 2008, l'IASB a publié une version "révisée" (ou restructurée) d'IFRS 1 : le normalisateur a apporté des modifications à la structure de la norme, mais aucune correction technique n'a été effectuée. Cette version "révisée" par l'IASB n'a pas été approuvée au niveau européen.

1.4.4 Options ouvertes par le référentiel comptable international et retenues par le Groupe

Certaines normes comptables internationales prévoient des options en matière d'évaluation et de comptabilisation des actifs et passifs. Dans ce cadre, le Groupe a choisi :

- la méthode d'évaluation de ses immeubles de placement à la juste valeur, comme la possibilité en est offerte par IAS 40.
- de capitaliser les intérêts financiers encourus pendant la période de construction et d'acquisition des actifs corporels et incorporels, comme prévu par la norme IAS 23 « Coûts d'emprunts ».

1.5 Règles d'évaluations et de comptabilisation

1.5.1 Immeubles de placement (IAS 40)

La Société a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, à compter du 1er janvier 2006, qui consiste conformément à l'option offerte par IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur au compte de résultat.

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris coûts de transactions. La valeur comptable inclut les coûts de remplacement d'une partie de l'immeuble, lorsqu'ils sont supportés et si les critères de comptabilisation sont satisfaits. Elle n'intègre pas les coûts d'entretien courant de l'immeuble de placement. Les immeubles de placement sont ultérieurement évalués à leur juste valeur.

Juste valeur

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. Elle 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, mais ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages futurs liés à ces dépenses futures.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes fournissant des évaluations droits inclus et hors droits, la valeur hors droits étant retenue comme juste valeur.

Les variations de juste valeur et résultats de cessions sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne «variations de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice – (Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice).

L'instabilité des marchés financiers en 2008 a provoqué une baisse du nombre de transactions représentatives sur le marché immobilier. Il est aujourd'hui plus difficile de prévoir avec exactitude le prix susceptible d'être obtenu en cas de mise en vente d'un bien immobilier. Face à cette part d'incertitude supérieure à la normale, les experts ont réagi en analysant avec précaution le peu de transactions intervenues (y compris celles n'ayant pas abouti) et en revoyant l'ensemble de leurs hypothèses utilisées (taux d'actualisation, valeur locative, vacance, ...) pour la détermination de la juste valeur des actifs immobiliers suivant la double méthode des flux de trésorerie actualisés et du rendement.

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2008 par deux experts indépendants.

La majorité du patrimoine bureaux est expertisé par DTZ Eurexi, tandis que l'intégralité du patrimoine Entrepôts et du patrimoine Autres Actifs (principalement des hôtels) est évalué par CB Richard Ellis.

Ces deux experts indépendants utilisent la méthode des « Discounted Cash Flows » ainsi que la méthode par le rendement.

La méthode d'évaluation par les « Discounted Cash Flows » consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné.

La méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) consiste à capitaliser un revenu annuel, qu'il s'agisse d'un loyer constaté ou d'un revenu potentiel (valeur locative, loyer de renouvellement), les écarts entre loyers effectifs et revenu potentiel étant pris en compte par l'intermédiaire de pertes de revenu ou d'éléments spécifiques à chaque actif.

Un arbitrage entre les deux méthodes est ensuite réalisé par l'expert afin de retenir la méthode la plus appropriée à la situation de l'actif.

Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois "actes en main", c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus, et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Méthodes de comptabilisation

Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Jusqu'à l'achèvement d'un immeuble en construction, en rénovation ou en cours d'aménagement, en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement, les dispositions de la norme IAS 16 s'appliquent (cf. note 1.5.2). Après l'achèvement des travaux, l'immeuble est qualifié comptablement d'immeuble de placement, sous réserve de répondre aux définitions de la norme IAS 40.

Changements de destination

Des entrées vers la catégorie des immeubles de placement sont effectuées si un changement d'utilisation est observé, lorsque par exemple le propriétaire n'occupe plus l'immeuble ou à la fin de la construction ou de l'aménagement de l'immeuble. Des sorties de la catégorie d'immeubles de placement sont effectuées si un changement d'utilisation est observé par exemple lorsque le propriétaire commence à occuper l'immeuble ou lorsque l'immeuble est affecté à une activité opérationnelle comme dans le cas de l'hôtel Radisson de Boulogne.

Immeubles destinés à être cédés

Un immeuble pour lequel une promesse de vente a été signée entre dans le champ d'application de la norme IFRS 5.

Dans le cadre d'IFRS 5, l'immeuble valorisé à la juste valeur (IAS 40) reste évalué selon les dispositions d'IAS 40. La juste valeur correspond à la valeur d'expertise ou, le cas échéant, au montant résultant de la promesse de vente. Par ailleurs, il est identifié séparément au bilan comme les passifs liés.

1.5.2 Immobilisations corporelles (IAS 16)

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs.

Les immeubles en cours de construction (VEFA) sont comptabilisés initialement au coût, en fonction de l'avancement des travaux. Dès lors qu'un immeuble en cours de construction est achevé, il est comptabilisé en immeuble de placement (IAS 40) pour sa juste valeur ; la variation est enregistrée au compte de résultat dans les ajustements de juste valeur.

1.5.3 Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Les actifs comptabilisés en immobilisations incorporelles peuvent être séparés, vendus, transférés, concédés par licence, loués ou échangés, soit de façon individuelle, soit dans le cadre d'un contrat, avec un actif ou un passif lié. Ils peuvent également résulter de droits contractuels ou autres droits légaux, que ces droits soient cessibles ou séparables. Après leur comptabilisation initiale, les immobilisations incorporelles sont comptabilisées pour leur coût diminué du cumul des amortissements éventuels et des pertes de valeur.

Les immobilisations à durée d'utilité définie font l'objet d'un amortissement linéaire pratiqué sur la dite durée. Les durées d'utilité sont examinées chaque année et un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur.

1.5.4 Dépréciation d'actifs (IAS 16,36 et 38)

Conformément aux dispositions des normes IAS 16, 36 et 38, les actifs corporels et incorporels font l'objet de tests de dépréciation lorsque, à la date de clôture, des indicateurs de perte de valeur (relatifs notamment à la valeur de marché de l'actif, à des modifications dans l'utilisation ou l'environnement économique du bien) sont identifiés.

La détermination de la valeur recouvrable est alors effectuée immeuble par immeuble et s'appuie sur des expertises externes.

Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le Groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

1.5.5 Actifs et passifs financiers (IAS 32/39, IFRS 7)

L'application des normes IAS 32, 39 et IFRS 7 induit les règles d'évaluation et de comptabilisation suivantes :

Actifs financiers :

Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat :

Ces actifs sont classés au bilan sous la rubrique Trésorerie et équivalents de trésorerie. Les actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat comprennent les instruments financiers désignés comme étant évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat dès leur comptabilisation initiale, conformément aux conditions d'application de l'option juste valeur qui peut trouver à s'appliquer à des éléments qui sont gérés, et dont la performance est évaluée, sur la base de la juste valeur. Ces actifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur sans déduction des coûts de transaction qui pourraient être encourus lors de leur vente. Les gains et pertes, réalisés ou

latents, liés au changement de juste valeur de ces actifs sont inscrits au compte de résultat en Résultat Financier.

Actifs financiers comptabilisés au coût amorti :

Le Groupe détient d'autres actifs financiers tels que des créances locataires, d'autres créances, des prêts comptabilisés au coût amorti et dont la valeur nominale est considérée comme étant la juste valeur. A la clôture de l'exercice les créances locataires font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une perte de valeur est constituée à hauteur du risque évalué pour chacune d'elles.

Passifs financiers :

Tous les emprunts sont initialement comptabilisés à la juste valeur, nette des coûts directement attribuables. Ultérieurement, ils sont comptabilisés au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif (TIE). La variation de l'écart entre la valeur comptable et le coût amorti à l'ouverture et à la clôture d'un exercice est comptabilisée en Résultat Financier, « Coût de l'endettement net ».

Les dépôts de garantie versés par les locataires, dont l'échéance est constamment renouvelée, ne sont pas actualisés.

Comptabilité de couverture des flux de trésorerie futurs :

Le Groupe a mis en place une politique de gestion du risque de taux d'intérêts pour lequel il utilise des instruments financiers dérivés tels que des swaps de taux d'intérêt, des caps ou des collars. Ces instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur dès que le contrat est négocié et sont ultérieurement évalués à la juste valeur. Les dérivés sont comptabilisés en tant qu'actifs lorsque la juste valeur est positive et en tant que passifs lorsque la juste valeur est négative. La valorisation des instruments dérivés est opérée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs, modèle de Black and Scholes).

Le Groupe a opté pour la comptabilisation de couverture prévue par la norme IAS 39. Au commencement d'une relation de couverture, le Groupe désigne de manière formelle et documente la relation de couverture à laquelle le Groupe souhaite appliquer la comptabilité de couverture. Le Groupe s'attend à ce que la couverture soit hautement efficace dans la compensation des variations de juste valeur ou de flux de trésorerie et le vérifie sur toute la durée de la relation par des tests prospectifs et rétrospectifs.

Tous gains et pertes provenant des variations de juste valeur de dérivés qui ne sont pas qualifiés d'instruments de couverture sont comptabilisés directement dans le compte de résultat.

Le profit ou la perte correspondant à la partie efficace de l'instrument de couverture est comptabilisé directement en capitaux propres, alors que la partie inefficace est comptabilisée en résultat.

1.5.6 Impôts (IAS 12)

Les sociétés du Groupe qui ont opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) sont exonérées d'impôt sur le résultat courant et sur les plus-values de cession.

Les dettes correspondant au paiement de l'Exit Tax étalée sur 4 ans sont actualisées. L'impact de cette actualisation est comptabilisé en Résultat Financier.

1.5.7 Coûts d'emprunts (IAS 23)

Le Groupe a choisi d'appliquer la méthode alternative prévue par IAS 23, c'est-à-dire l'incorporation aux actifs éligibles des coûts d'emprunt qui leur sont attribuables.

1.5.8 Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives. L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions » telle que prévue par IAS 33. Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des bons ou des options sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action pondérée des volumes échangés.

Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

Les bons de souscriptions d'action sont arrivés à échéance au 30 juin 2008 et les stocks-options dont le prix d'exercice est largement supérieur au cours de Bourse de fin 2008 n'ont pas d'effet dilutif au titre de l'exercice 2008.

en k€	décembre 2008	décembre 2007
Nombre moyen d'actions	25 302 149	22 221 956
Ajustement lié aux actions propres	-18 633	-6 002
Ajustement lié aux actions gratuites	40 946	40 946
Nombre moyen d'actions retraité	25 324 462	22 256 900
Impact de la dilution liée aux bons de souscription d'actions (**)	-	598 759
Impact de la dilution liée aux stocks options (***)	-	12 713
Nombre moyen d'actions dilué	25 324 462	22 868 372

(*) Conformément à IAS 33.28, les actions gratuites sont retraitées dans le nombre d'actions à l'ouverture du premier exercice présenté.

(**) L'intégralité des bons de souscription d'actions a été exercée en juillet 2008 donc ces derniers n'ont plus d'effet dilutif au 31 décembre 2008

(***) Les stocks options ne sont pas dans la monnaie au 31 décembre 2008 et n'ont donc pas d'effet dilutif.

1.5.9 Paiement en actions

La norme IFRS 2 impose de refléter dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions.

Le coût des transactions réglées en instruments de capitaux propres avec les salariés pour les rémunérations attribuées après le 7 novembre 2002, est valorisé à la juste valeur des instruments attribués à la date d'attribution.

Le coût des transactions réglées en instruments de capitaux propres est comptabilisé, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres équivalente, sur la période durant laquelle les conditions de performance et/ou de services sont remplies. Cette période se termine à la date à laquelle les employés concernés obtiennent un droit inconditionnel aux instruments ("la date d'acquisition des droits"). La charge cumulée enregistrée pour ces transactions à chaque fin d'exercice jusqu'à la date d'acquisition des droits est le reflet de l'écoulement de cette période d'acquisition et de la meilleure estimation du Groupe, à cette date, du nombre d'instruments qui vont être acquis. La charge ou le produit reconnu au compte de résultat de la période (au sein du poste « frais de structure ») correspond à la différence entre charges cumulées à la fin de la période et charges cumulées au début de la période.

1.5.10 Actions propres

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du Groupe.

1.5.11 Contrats de location

Les contrats de location immobilière sont de deux types :

- des baux à construction (ou emphytéotiques) dont Compagnie la Lucette est preneuse ;
- des baux consentis aux occupants des immeubles détenus par le Groupe.

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements.

La norme IAS 17 distingue deux catégories de contrats de location :

- un contrat de location – financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine,
- un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location – financement.

L'analyse de ces contrats conduit à considérer ceux-ci comme des contrats de location simple au regard des définitions de l'IAS 17.

Les revenus et charges locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

Ainsi, les paliers et les franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement qui vient en réduction ou en augmentation des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence est la première période ferme du bail.

1.5.12 Information sectorielle

Le Groupe Compagnie la Lucette a retenu comme premier niveau d'information sectorielle la décomposition par type d'activité, en distinguant :

- Bureaux
- Entrepôts
- Autres actifs

Le second niveau d'information sectorielle du Groupe est le secteur géographique déterminé en fonction de la localisation des immeubles, en distinguant :

- Paris QCA
- Ouest Parisien
- La Défense
- Ile de France
- Régions

1.6 Jugements et recours à des estimations

Pour préparer des états financiers conformes aux méthodes comptables du Groupe, le management a fait des hypothèses en plus de celles qui nécessitent le recours à des estimations.

La préparation des états financiers implique que la direction du Groupe procède à des estimations et retienne des hypothèses qui affectent les montants présentés au titre des éléments d'actifs et de passifs inscrits au bilan consolidé, ainsi que les informations relatives aux actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et les montants présentés au titre des produits et des charges de l'exercice. Il s'agit principalement d'évaluations concernant :

- La juste valeur des immeubles de placement (voir note 4.8),
- La valorisation des instruments financiers (voir note 3.8.1).

La direction revoit ses estimations et appréciations de manière constante sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actifs et de passifs. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations en fonction d'hypothèses ou de conditions différentes.

1.7 Faits significatifs de l'Exercice 2008

1.7.1 Acquisitions et cessions réalisées au cours de l'exercice

▪ Acquisitions

Projet Urbia - Clichy

Le 29 novembre 2007, le Groupe a acquis en « VEFA » (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) auprès de VINCI et ICADE (co-promoteurs), une opération d'un montant d'environ 78 M€ HT, située au cœur de la ZAC Entrée de ville à Clichy. Elle consiste en la réalisation d'un immeuble de bureaux totalisant une surface hors œuvre nette d'environ 17 500 m² (16 500 m² utiles).

Cet immeuble est composé de 6 niveaux de superstructure et de deux niveaux souterrains abritant environ 375 places de stationnement privatives. Il répondra aux critères HQE et offrira les services d'un restaurant interentreprises d'une capacité de 240 places et d'un auditorium de 140 places. Les travaux ont démarré au cours du premier trimestre 2008 et la livraison est prévue pour le second semestre 2009.

Cet immeuble a été pré-commercialisé 14 mois avant sa livraison prévisionnelle. La SNCF louera cet immeuble dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans pour un loyer de 360 €/m².

Projet Grenelle – Paris XVème

Le 18 mars 2008, le Groupe a acquis auprès du promoteur Pitch Promotion, pour 86 M€ HT, un immeuble de bureaux en VEFA, d'une surface hors œuvre nette de 12 200 m², situé Boulevard de Grenelle dans le XVème arrondissement de Paris.

Cet immeuble est composé de 14 étages de bureaux et de commerces en rez de rue et comprend 80 places de stationnement.

L'agence Vignerot et Partenaires, architecte, s'attachera à rehausser les qualités techniques de cet immeuble ainsi que son aspect extérieur. L'environnement de l'immeuble s'améliorera grâce à la création d'espaces verts (un jardin en lieu et place des parkings extérieurs) et de terrasses plantées. Les travaux ont démarré au premier trimestre 2008 et la livraison est prévue au cours du second semestre 2009.

Cet immeuble est actuellement en cours de commercialisation.

Projet Belvédère - Boulogne Billancourt

Le 3 juillet 2008, le Groupe a acquis en VEFA auprès du promoteur Vinci Immobilier, un immeuble de bureaux HQE d'une surface hors œuvre nette d'environ 14 900 m² situé à Boulogne Billancourt dans la ZAC Seguin Rives de Seine située sur les anciens terrains Renault. Le prix de cette acquisition est de 114 M€ HT pour une livraison prévue au deuxième semestre 2010. La commercialisation de cet immeuble a été lancée au début de l'année 2009.

Projet Mistral – Paris XIIème

Le 24 décembre 2008, le Groupe a acquis auprès de la SNCF un immeuble situé dans le périmètre de l'ancienne ZAC Gare de Lyon Bercy, à proximité immédiate de la gare de Lyon. Ce bâtiment présente une surface hors œuvre nette d'environ 7 100 m². Ce projet, a été initié en 2006 et le permis de construire a été obtenu et purgé de tout recours au second semestre 2008.

Le prix d'acquisition est de 39 M€, dont 12 M€ payés à la signature de l'acte et 27 M€ payables au bout de 3 ans ; ce différé de paiement est prolongeable d'un an supplémentaire sous certaines conditions.

En outre l'acte prévoit une clause résolutoire de la vente en cas de non engagement des travaux à la fin de l'année 2009.

Les travaux de restructuration de cet immeuble de 1850 sont estimés à 22 M€ et la livraison est prévue fin 2011.

Projet Foris – Saint-Ouen

Le Groupe instruit un permis de construire pour un troisième immeuble de 7 500 m² de bureaux sur le terrain qu'il possède à Saint-Ouen et sur lequel sont situés deux actifs (Biron et Coris). Il est prévu de le déposer au cours du premier semestre 2009, tandis que le lancement des travaux dépendra de l'avancement de la commercialisation.

Autres projets

L'opération Villa Blanche située rue du Fief à Boulogne Billancourt a été lancée au cours du second semestre pour une livraison prévue en 2010. Cet actif a été cédé le 21 novembre 2008 à Constructa, qui terminera ce projet.

En octobre 2008, une promesse de vente a été signée pour l'acquisition en VEFA d'un ensemble de bureaux situé à Lyon Gerland. Compagnie la Lucette est actuellement en désaccord avec le promoteur sur les conditions de réalisation de ce projet. Le risque maximal encouru est estimé à 4,2 M€ environ.

▪ **Cessions**

River Plaza

Poursuivant une politique d'arbitrage d'actifs matures, le 6 mars 2008, la société détenant l'immeuble River Plaza situé à Asnières (92) a été cédée à un fonds allemand. Le prix net vendeur de l'actif était de 171 M€. Cet immeuble de 27 000 m² de bureaux était principalement loué à Lesieur, L'Oréal et Fujitsu.

Hôtel Latitudes Seilh

Le Groupe a vendu l'Hôtel Latitudes situé à Seilh (Haute-Garonne) dans le cadre de sa stratégie de désengagement des actifs non stratégiques. L'actif a été cédé le 27 août 2008 à un prix net vendeur de 19,4 M€.

Antony Renaissance

L'immeuble Renaissance à Antony (92) a été vendu le 30 septembre 2008 au prix de 36,3 M€ net vendeur. Il s'agit d'un ensemble de 11 000 m² de bureaux avec parkings et restaurant interentreprises, situé à 200 m du RER « La Croix de Berny ». Cet immeuble est entièrement loué, avec un locataire principal, Linedata, mais également d'autres entreprises telles qu'IBM, Pomona ou Segula Technologies.

5/7 rue Scribe

Le 18 novembre 2008, Compagnie la Lucette a vendu à une compagnie d'assurance française la société détenant deux immeubles situés au 5/7 rue Scribe, Paris (9ème). D'une surface totale de 8 000 m² environ avec 81 parkings en sous sol, ces bâtiments ont été restructurés à la fin des années 90. Ils sont principalement loués par Bloomberg, HSBC et Discovery Channel. C'est également le siège social de Compagnie la Lucette. Le prix net vendeur des actifs est de 100 M€.

Rue du Fief

Compagnie la Lucette a cédé le terrain situé 20 rue du Fief (Boulogne) le 21 novembre 2008 pour un prix net vendeur de 3,9 M€. Il s'agit d'un terrain sur lequel un projet de construction de logements (Villa Blanche) a débuté.

Charenton Le Pont

L'immeuble de Charenton a été vendu le 30 décembre 2008 pour un prix net vendeur de 42,4 M€. Cet immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète et a été loué dans son intégralité à la société Docapost au second semestre 2008, dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans prenant effet au 1^{er} janvier 2009.

▪ Cession en cours

Le Groupe a signé le 21 janvier 2009 une promesse de vente concernant l'entrepôt situé à Moreuil (80). L'actif a donc été reclassé dans le bilan en « actif destiné à la vente » et sa valeur a été ajustée sur le prix net vendeur attendu, soit 9,25 M€.

1.7.2 Opérations maîtrisées

Le Groupe a signé des acquisitions fermes ou des promesses sous conditions suspensives pour entreprendre des opérations de développement pour compte propre à Paris et dans l'Ouest Parisien selon le détail suivant :

Projet	SHON	Livraison
Urbia, Clichy	17 500 m ²	2ème semestre 2009
Grenelle St Charles, Paris 15 ^{ème}	12 227 m ²	2ème semestre 2009
Foris, Saint Ouen	7 500 m ²	2ème semestre 2010
Belvédère, Boulogne Billancourt	14 894 m ²	2ème semestre 2010
Mistral, Paris 12 ^{ème}	7 106 m ²	1er semestre 2011
	59 227 m²	

1.7.3 Distribution de primes d'émission

L'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2008 a approuvé la distribution au titre de l'exercice 2007 de 1,30 €/action prélevé sur les primes d'émission. Cette distribution, d'un montant global de 32 M€, a été réalisée le 21 mai 2008.

1.7.4 Faillite de Lehman Brothers

Compagnie la Lucette était exposée aux conséquences de la faillite de Lehman Brothers du 15 septembre 2008 sur trois de ses prêts :

Prêt KanAm1

Les principales conséquences de la faillite de Lehman Brothers sur ce prêt syndiqué (en-cours de 714 M€ au 31 décembre 2008, échéances en avril 2011 pour 598 M€ et avril 2013 pour 116 M€) sont les suivantes :

Changement d'agent

Consécutivement à la faillite de Lehman Brothers du 15 septembre 2008 la majorité des prêteurs a nommé Morgan Stanley Mortgage Servicing en remplacement de Lehman Brothers AG en date du 26 septembre 2008.

Couverture

La faillite de Lehman Brothers Commercial Paper Inc. et Lehman Brothers International Europe, contreparties des swaps qui permettaient aux banques sous-participantes de ce prêt syndiqué de recevoir du taux variable tandis que Compagnie la Lucette payait du taux fixe, a entraîné, conformément à la convention de prêt, la remise en place par Compagnie la Lucette en octobre 2008 de nouveaux swaps de taux d'intérêt dans un contexte de très forte volatilité de taux. Dans l'intervalle, Compagnie la Lucette a été contrainte de payer du taux variable sur sa dette au titre du 3^{ème} trimestre 2008 (surcoût de 2,5 M€). Désormais, grâce à cette nouvelle couverture effective à compter du 15 octobre 2008, Compagnie la Lucette conserve donc un prêt totalement couvert à un taux d'intérêt fixe moyen porté à 4,74% (coût additionnel d'environ 6,7 M€ d'intérêts supplémentaires sur la maturité résiduelle du prêt par rapport à un taux moyen de la dette initialement fixé à 4,42%). Compte tenu de la forte baisse des taux d'intérêts depuis octobre 2008, la valorisation estimée de ces nouveaux swaps dans le bilan de Compagnie la Lucette au 31 décembre 2008 est négative pour environ -20 M€ (voir note 3.9.2)

Compagnie la Lucette a également entamé des démarches auprès des prêteurs afin de bénéficier de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par ces derniers en octobre 2008 (valeur de marché

estimée au 15 septembre 2008 à +18 M€). Les conséquences comptables de cette réclamation sont détaillées en note 3.2.

Réclamations

Compagnie la Lucette a fait valoir ses droits auprès de l'administrateur de Lehman Brothers AG, anciennement Agent du prêt KanAm1. En effet 1,6 M€ figuraient sur les comptes ouverts au nom de l'Agent avant le 15 septembre 2008 et devaient, conformément au mécanisme de délégation de paiement de la convention de prêt, être restitués à Compagnie la Lucette une fois le paiement des intérêts trimestriels effectué le 15 octobre 2008.

Compagnie la Lucette a également entamé des démarches auprès des prêteurs afin de bénéficier de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par ces derniers en octobre 2008 (valeur de marché estimée au 15 septembre 2008 autour de +18 M€).

Prêt KanAm2

Les principales conséquences de la faillite de Lehman Brothers sur ce prêt syndiqué (en-cours de 229 M€ au 31 décembre 2008, échéance en avril 2011) sont les suivantes :

Couverture

La faillite de Lehman Brothers International Europe, contrepartie du swap qui permettait aux porteurs de parts de ce prêt titrisé de recevoir du taux variable tandis que Compagnie la Lucette payait du taux fixe, a contraint les représentants du fond commun de créances (« FCC Paris Prime ») à souscrire le 20 octobre 2008 de nouveaux contrats de couverture dans un contexte de forte volatilité des taux. Le Groupe Compagnie la Lucette n'a pas été impacté par la remise en place de cette nouvelle couverture, le risque de contrepartie étant contractuellement supporté par les prêteurs. Compagnie la Lucette continue de payer du taux fixe sur ce prêt dans les mêmes conditions qu'initialement (le taux moyen étant de 4,54% au 31 décembre 2008).

Réclamations

Compagnie la Lucette a également entamé des démarches auprès des prêteurs afin de pouvoir bénéficier, à l'issue de la procédure de faillite, de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par le fonds commun de créance Paris Prime pour une valeur de marché estimée à 8,8M€.

Compagnie la Lucette a fait valoir ses droits auprès des prêteurs relativement à une créance de restitution de 2,6 M€ qui correspond à la soulte de swap négative payée le 18 novembre 2008 dans le cadre de la cession de la SCI Chassagne (immeubles 5/7 Scribe) et du remboursement anticipé de la quote-part de prêt afférente. Le Groupe considère qu'il n'aurait pas du supporter ce montant pour deux raisons :

- D'une part parce que le prêteur avait été informé par l'emprunteur de la cession de la SCI Chassagne avant de remettre en place la nouvelle couverture : le prêteur aurait du en conséquence prévoir la maturité des nouveaux swaps en tenant compte d'une quote-part du notionnel ayant une maturité plus courte,
- D'autre part, selon la convention de crédit, les caractéristiques des nouveaux contrats de couverture devaient être déterminées d'un commun accord avec l'emprunteur ; ce qui n'a pas été le cas.

Concomitamment à l'enregistrement de ces créances, Compagnie La Lucette les a provisionnées en intégralité. Les conséquences comptables de cette réclamation sont détaillées en note 3.2.

Prêt SCI 21

Couverture

Ce prêt (en-cours de 10 M€ au 31 décembre 2008, échéance en juillet 2013) est couvert par un collar (3,50% - 5,00%) dont la contrepartie est Lehman. A ce jour Compagnie la Lucette continue d'être facturé à un taux d'intérêt calculé par rapport à ce collar d'origine. Aucun autre contrat de couverture n'a été mis en place.

1.7.5 Régime SIIC 4 et SIIC 5

Le dispositif SIIC 4 a été amendé le 24 novembre 2008 par vote du Sénat.

Le régime SIIC 5 prévoit une prorogation d'un an du délai pour se conformer à l'obligation du plafond de détention de l'actionnaire majoritaire (60%). Il est en outre prévu qu'une sortie transitoire du régime soit possible à compter du 1^{er} janvier 2010 si cette condition n'est pas remplie à cette date. Dans ce cas, la société deviendra notamment imposable à l'IS cette année là. Pour revenir dans le régime SIIC, la société devra s'acquitter d'une taxe de 19% sur la plus value latente réalisée pendant la période de suspension du régime.

En cas de sortie définitive du régime SIIC, les conséquences prévues sont dorénavant :

- l'IS à 34,43% sur les profits SIIC non distribués au 31 décembre 2010,
- l'Exit Tax complémentaire pour ramener à 34,43% le taux d'imposition des plus values initialement soumises à l'Exit Tax de 16,5%,
- la taxe de 25% sur les plus values latentes générées pendant la période d'exonération SIIC avec un abattement de 10% par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime,
- l'IS à 19% sur les plus values de cession réalisées ou latentes pendant la période de suspension (2010)

La part de l'associé majoritaire dans la SIIC à la date d'enregistrement du présent document excède le seuil de 60%. A la connaissance des dirigeants de la société, aucune décision n'a été prise quant à la possibilité ou aux modalités de respect de cette condition au 1er janvier 2010.

La Loi de Finance a instauré un prélèvement de 20% sur les distributions versées aux actionnaires détenant au moins 10% du capital d'une SIIC et exonérés d'imposition sur les dividendes reçus ou redevables d'un impôt inférieur à un tiers de l'impôt qui serait dû dans les conditions de droit commun en France.

Ce dispositif, applicable à partir du 1er juillet 2007, s'est révélé sans incidence sur les distributions opérées au titre des résultats 2007 et 2008, celles-ci ayant été réalisées par prélèvement sur les primes d'émission.

Compagnie la Lucette SA a en vertu de son statut SIIC depuis 2005, l'obligation de distribuer 85% des bénéfices exonérés provenant des opérations de location des immeubles et 50% des bénéfices exonérés provenant des plus values de cession. Au titre de l'exercice 2008, l'obligation de distribution est de l'ordre de 18 M€, principalement due à la cession des titres de la SCI Chassagne, de l'immeuble Antony et de l'hôtel Seilh. Néanmoins, compte tenu d'un résultat comptable négatif, cette obligation est reportée sur les années suivantes.

2. PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2008

Sociétés consolidées (*)	SIREN	Date de création ou d'acquisition de la société	Date d'option pour le régime SIC	Segment	Actifs détenus	Nom du portefeuille à l'acquisition
Société mère						
Compagnie La Lucette	582 061 727	-	01/01/2005	Bureaux	Crystal Park ^(*) - 92200 Neuilly sur Seine Tour Scor ^(*) - 92200 Puteaux La Défense 31 rue des Peupliers - 92100 Boulogne 93 av CDG ^(*) - 92200 Neuilly sur Seine	KanAm1 KanAm1 Historique Firmenich Firmenich Casino Historique Historique
				Entrepôts	22 rue J Dulud ^(*) - 92200 Neuilly sur Seine 12 entrepôts Casino ^(*) - réions 3 entrepôts rue Denis Papin - 91380 Chilly Mazarin	
				Autres actifs	Hotel Latitudes Seilh - 31 840 Seilh (Toulouse) - Cédé le 27/08/2008	
Société de moyens						
La Lucette Management	485 079 420	17/11/2005	-	-	-	-
Sociétés opérationnelles						
SCI Gascogne	483 334 652	13/07/2005	01/01/2006	Bureaux	Maisons Alfort - 94700 Maison Alfort Les Espaces de Torcy - 77200 Torcy	Longueville Longueville Longueville Longueville
				Entrepôts	Entrepôt de Moreuil - 80110 Moreuil (Somme)	
				Autres actifs	Cap Club Hôtel et CERS - 40130 Cap Breton	
SCI Chambolle	488 874 371	08/03/2006	-	Bureaux	7/9 Messine - 75008 Paris	KanAm2
SCI Volnay	488 873 860	08/03/2006	-	Bureaux	Coisée - 92400 La Défense Courbevoie	KanAm2
SCI St Ouen Biron	421 986 860	29/09/2006	01/01/2007	Bureaux	Biron - 93400 Saint Ouen Projet Coris - 93400 Saint Ouen Projet Foris - 93400 Saint Ouen	Francilien Francilien Francilien
SCI Charenton de Gaulle	424 114 312	29/09/2006	01/01/2007	Bureaux	Charenton Le Pont - 94220 Saint Ouen (cédé le 30/12/2008)	Francilien
SCI Evry Mozart	423 528 132	29/09/2006	01/01/2007	Bureaux	Mozart - 91000 Evry Champs - 91080 Courcouronnes	Francilien Francilien
SCI Antony Renaissance	423 528 819	29/09/2006	01/01/2007	Bureaux	Antony Renaissance - 91160 Antony (cédé le 30/09/2008)	Francilien
SCI Evry Européen	421 389 313	29/09/2006	01/01/2007	Bureaux	Européen - 91080 Courcouronnes	Francilien
SCI Nanterre Park	423 525 237	29/09/2006	01/01/2007	Bureaux	Etoile Park - 92000 Nanterre	Francilien
SCI 21	440 153 427	10/05/2006	01/08/2006	Entrepôts	Entrepôt de Longvic - 21100 Longvic (Dijon)	Longvic
SNC Vaillant Peupliers	448 913 871	10/06/2003	-	Autres actifs	Murs de l'hôtel Radisson - 92100 Boulogne Billancourt	Historique
SARL Breton	487 557 720	15/12/2005	01/01/2007	Bureaux	Atrium 75012 Paris (dont parking ^(*))	Atrium
SCI Chinon	490 388 535	07/06/2006	-	Bureaux	VEFA Urbia, 92110 Clichy	VEFA Clichy
SAS HVP	500 040 365	19/09/2007	-	Exploitation hotelière	Fonds de commerce de l'hôtel Radisson 92100 Boulogne Billancourt	
SCI Mondotte	489 406 355	31/03/2006	-	-	28-32 bd de Grenelle et 2-4 rue Saint Charles 75 015 Paris	VEFA Grenelle
SNC Mistral	508 926 995	06/11/2008	-	-	20 boulevard Diderot 75 012 Paris	Mistral
SCI Morey	488 871 583	08/03/2006	-	-	VEFA dans la ZAC Sequin, rue Yves Kermen 92 100 Boulogne	VEFA Boulogne
Sociétés sans activités						
SCI Dordogne	488 101 296	24/01/2001	-	-	-	-
SCI Loire	488 107 889	24/01/2001	-	-	-	-
SCI Savigny	487 723 967	20/12/2005	-	-	-	-
SCI Seine	488 090 796	25/01/2006	-	-	-	-
SCI Chorey	488 871 559	08/03/2006	-	-	-	-
SARL Beaune	503 785 818	16/04/2008	16/04/2008	-	-	-
Sociétés holding						
SARL Libourne	489 254 177	27/03/2006	01/01/2007	-	-	-
SNC Trois Fontanots	423 525 344	29/09/2006	01/01/2007	-	-	-
SNC St Ouen Evry	421 388 976	29/09/2006	01/01/2007	-	-	-
SARL Irancy	503 464 729	01/04/2008	01/04/2008	-	-	-
SARL Landes	483 205 720	13/07/2005	01/01/2006	-	-	-
SARL Garonne	488 108 242	27/01/2006	01/01/2007	-	-	-
SARL Odet	488 103 813	27/01/2006	01/01/2008	-	-	-
SAS Milu Investissements	487 557 589	15/12/2005	01/01/2007	-	-	-
SARL Diderot	508 740 172	28/10/2008	01/01/2009	-	-	-

(*) Les sociétés du groupe Compagnie la Lucette sont toutes consolidées en intégration globale avec des pourcentages d'intérêt et de contrôle de 100%. Leurs sièges sociaux se situent tous à Paris. Il n'y a pas eu de modification au cours de l'exercice sur

(**) Actifs acquis sous le régime du 210E du CGI (SIC2 / SIC3) entraînant une obligation de conservation de l'actif pendant 5 ans.
 Les actifs Crystal Park, Tour Scor et Casino ont été acquis en mars/avril 2006.
 Les actifs CDG et Dulud ont été acquis en décembre 2006.
 L'actif parking Atrium a été acquis en avril 2007.

3. NOTES SUR LE BILAN

3.1 Variation des actifs non courants

3.1.1 Immeubles de placement et immeubles destinés à la vente

en k€	Immeubles de placement	Immeubles destinés à la vente
Au 31 décembre 2006	1 998 580	-
Acquisition	110 587	-
Travaux	5 476	-
Cession	-	-
Ajustement de juste valeur	109 376	-
Autres variations	220	-
Reclassement	-240 550	166 525
Au 31 décembre 2007	1 983 689	166 525
Acquisition	-	-
Travaux	32 921	-
Cession	-177 182	-166 525
Ajustement de juste valeur	-240 182	-
Autres variations	463	-
Reclassement	-9 250	9 250
Au 31 décembre 2008	1 590 459	9 250

- En 2008, les travaux concernent principalement les opérations suivantes :
 - Travaux d'aménagement des immeubles situés à Saint-Ouen 9,9 M€ (Dieumegard 6,8 M€ et Biron 3,1 M€)
 - Travaux d'extension d'un entrepôt à Limoges pour 8,7 M€,
 - Rénovation complète des immeubles de bureaux Dulud et Charles de Gaulle à Neuilly pour 4,8 M€,
 - Travaux de rénovation sur les autres immeubles notamment Colisée (2,9 M€), Charenton (3,0 M€) et les travaux d'aménagement du parc paysager de l'immeuble Crystal Park (1,0 M€).
- Les variations de juste valeur sont négatives de 240 M€ et sont principalement générées par les immeubles de bureaux.
- Les cessions d'immeuble de placement concernent :
 - La cession de l'hôtel Seilh en août 2008 pour 19,4 M€
 - La cession de l'immeuble Antony en septembre 2008 pour 36,3 M€
 - La cession des immeubles situés 5 et 7 rue Scribe en novembre 2008 pour 100 M€. Seuls 83,4 M€ impactent les cessions des immeubles de placement, le solde étant relatif à la part des étages occupés par le siège de Compagnie La Lucette et classé en immeubles d'exploitation.
 - La cession de l'immeuble Charenton en décembre 2008 pour 42,4 M€.
 - La valorisation des cessions d'immeuble est présentée nette des frais de cession. Ces frais (honoraires de commercialisation, levée d'hypothèque, garantie locative, indemnité forfaitaire de franchise de loyer) représentent un montant de 4,5 M€.
- Les mouvements de l'exercice 2008 sur les immeubles destinés à la vente concernent :
 - Le reclassement d'un entrepôt situé à Moreuil (Somme) dont la promesse de vente a été signée le 21 janvier 2009 pour 9,2 M€
 - La cession de l'immeuble de bureau River Plaza pour 167 M€, classé en immeuble destiné à la vente depuis la clôture 2007.

3.1.2 Autres actifs non courants

en k€	31/12/2007	Augmentations	Diminutions	Augmentation des amortissements et dépréciations	Diminution des amortissements et dépréciations	Reclassement	Juste valeur	Sortie de périmètre	31/12/2008
Immobilisations incorporelles	6 808	5							6 813
Immobilisations corporelles en cours	33 587	124 707	-826			-4 860			152 608
Autres immobilisations corporelles	71 206	621	-45			3 470		-23 484	51 768
Prêts et créances à long terme	189	139	-9			-139		-74	106
Autres actifs financiers	4 390	27 138					-4 390		27 138
Valeur brute des autres actifs non courants (1)	116 180	152 610	-880			-1 529	-4 390	-23 558	238 433
Immobilisations incorporelles	-300			-4 858					-5 158
Immobilisations corporelles en cours	-511			-1 175	281	230			-1 175
Autres immobilisations corporelles	-1 002			-10 478	20	1		418	-11 041
Autres actifs financiers				-27 138					-27 138
Amortissements des autres actifs non courants (2)	-1 813			-43 649	301	231		418	-44 512
Immobilisations incorporelles	6 508	5		-4 858					1 655
Immobilisations corporelles en cours	33 076	124 707	-826	-1 175	281	-4 630			151 433
Autres immobilisations corporelles	70 204	621	-45	-10 478	20	3 471		-23 066	40 727
Prêts et créances à long terme	189	139	-9			-139		-74	106
Autres actifs financiers	4 390	27 138		-27 138			-4 390		
Valeur nette des autres actifs non courants (1) - (2)	114 367	152 610	-880	-43 649	301	-1 298	-4 390	-23 140	193 921

Immobilisations incorporelles :

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement le fonds de commerce de l'hôtel Radisson situé à Boulogne-Billancourt, acquis le 1^{er} octobre 2007 et inscrit dans les comptes consolidés pour 5,8 M€. Cet incorporel fait l'objet d'une valorisation par un tiers indépendant conduisant à constater une dépréciation de 4,5 M€.

Immobilisations corporelles en cours :

- Le solde des valeurs brutes des immobilisations corporelles en cours est principalement constitué des projets de développement suivants :
 - VEFA Urbia-Clichy pour 41,7 M€ (acquis en décembre 2007).
 - Mistral pour 37,6 M€ (acquis en décembre 2008),
 - VEFA Boulogne pour 37,3 M€ (acquis en juillet 2008)
 - VEFA Grenelle pour 31,8 M€ (acquis en mars 2008)
 - Travaux d'extension de l'immeuble Dieumegard pour 4,0 M€
- La diminution des immobilisations corporelles en cours est relative à l'abandon du projet Signal, pour lequel les coûts engagés représentent 0,7 M€.
- Une dépréciation a été comptabilisée pour 1,1 M€ concernant l'extension Dieumegard.

Autres immobilisations corporelles :

- Le solde des autres immobilisations corporelles comprennent principalement les murs de l'hôtel Radisson à Boulogne Billancourt suite à l'acquisition du fonds de commerce de l'hôtel le 1er octobre 2007 et reclassé à sa juste valeur à cette date (48,3 M€) puis amorti linéairement. Une valorisation réalisée par un expert indépendant au 31 décembre 2008 a conduit à déprécier les murs de 7,7 M€.
- Les sorties de périmètre correspondent à la cession de la SCI Chassagne, pour la partie relative aux trois étages situés 7 rue Scribe et occupés par le siège du Groupe (terrain 14 M€ et construction 5 M€) et à la cession de la SCI Vosne (terrain Fief pour 4 M€).
- Le solde des autres immobilisations corporelles intègre aussi les immobilisations du siège pour 1,6 M€ et de la SAS HVP qui exploite l'hôtel Radisson pour 4,4 M€.

Autres actifs financiers :

- Les autres actifs financiers correspondent aux instruments financiers dérivés évalués à la juste valeur au 31 décembre 2007 pour 4,3 M€. La valorisation de ces instruments financiers au 31 décembre 2008 a engendré la comptabilisation d'une dette financière.

- Les autres actifs financiers au 31 décembre 2008 correspondent à des créances que Compagnie La Lucette détient consécutivement à la faillite de Lehman. En effet, Compagnie La Lucette a entamé des démarches auprès des prêteurs afin de pouvoir bénéficier, à l'issue de la procédure de faillite, de la soulte des swaps Lehman résiliés par les prêteurs en octobre 2008 pour une valeur de marché estimée à 18,4 M€ sur le prêt KanAm1 et 8,8 M€ sur KanAm2. Le risque de non recouvrabilité de ces créances a amené le Groupe à les déprécier intégralement.

3.2 Clients et autres créances nettes

en k€	31/12/2008	31/12/2007
Valeurs Brutes		
Clients & comptes rattachés	38 713	38 958
Créances fiscales et sociales	13 444	13 749
Créances sur cession d'immobilisations	797	-
Débiteurs divers	9 649	11 998
Charges constatées d'avance	690	227
Valeurs Brutes	63 293	64 932
Dépréciations		
Dépréciations Clients et comptes rattachés	-135	-34
Dépréciations des débiteurs divers	-4 219	
Valeur nette comptable	58 939	64 898

Les clients et autres créances nettes ont des échéances à un an au plus.

Les créances clients concernent essentiellement les loyers et charges du 1^{er} trimestre 2009 facturés d'avance.

Au 31 décembre, l'analyse des créances échues mais non dépréciées est résumée ci-après :

en k€	Total	Echues et non dépréciées				
		< 90 jours	91 – 180 jours	181 – 270 jours	>270 jours	>360 jours
Décembre 2008	1 346	1 296	15	2	20	13

- Les créances fiscales pour 13,4 M€ sont principalement constituées de :
 - TVA déductible et crédit de TVA sur les projets en développement pour 6,3 M€,
 - TVA déductible sur les autres immeubles notamment les immeubles de Saint-Ouen pour 1,9 M€, sur les actifs de la société CLL (Casino, Firmenich...) pour 2 M€ et l'immeuble situé à Charenton pour 0,9 M€.
- Les débiteurs divers comprennent principalement des créances que Compagnie La Lucette estime avoir consécutivement à la faillite de Lehman. Ces créances sont néanmoins totalement dépréciées au 31 décembre 2008 :
 - CLL a fait valoir ses droits auprès de l'administrateur de Lehman Bankhaus AG, anciennement Agent du prêt KanAm1. En effet 1,6 M€ figuraient sur les comptes ouverts au nom de l'Agent avant le 15 septembre 2008 et devaient, conformément au mécanisme de délégation de paiement de la convention de prêt, être restitués à CLL une fois le paiement des intérêts trimestriels effectué le 15 octobre 2008. Compte tenu du risque de non recouvrabilité cette créance a été dépréciée intégralement.
 - CLL a fait valoir ses droits auprès des prêteurs relativement à une créance de restitution de 2,6 M€ qui correspond à la soulte de swap négative payée le 18 novembre 2008 dans le cadre de la cession de la SCI Chassagne (immeubles 5/7 Scribe) et du remboursement anticipé de la quote-part de prêt afférente. Le Groupe considère qu'il n'aurait pas du supporter ce montant car :

- le prêteur avait été informé par l'emprunteur de cette vente avant de remettre en place la nouvelle couverture : le prêteur aurait dû en conséquence prévoir la maturité des nouveaux swaps en tenant compte d'une quote-part du notionnel ayant une maturité plus courte,
 - selon la convention de crédit, les caractéristiques des nouveaux contrats de couverture devaient être déterminées d'un commun accord avec l'emprunteur.
- Le solde des débiteurs divers correspond principalement :
- à la charge à répartir concernant les frais d'émission d'emprunt sur la VEFA Boulogne pour 1 M€. La ligne d'emprunt concernant cette VEFA n'a pas été tirée à ce jour,
 - aux créances vis-à-vis des administrateurs de biens.

Les mouvements de provisions des autres créances se détaillent comme suit en 2008 :

en k€	2008
1er janvier	34
Entrée de périmètre	-
Dotations de l'année (*)	4 331
Diminution liée aux pertes sur créances irrécouvrables	-11
Montants non utilisés repris	-
Ajustement lié au taux d'actualisation	-
31-déc	4 354

(*) Les dotations de l'exercice correspondent essentiellement aux créances que Compagnie La Lucette estime avoir consécutivement à la faillite Lehman soit :

- 1,6 M€ de créance sur délégation de paiement,
- 2,6 M€ de créance de restitution correspondant à la soule de swap négative dans le cadre de la cession de la société Chassagne.

3.3 Trésorerie et équivalent de trésorerie

en k€	Coût	Juste Valeur	Variation de la Juste valeur
Au 31 décembre 2008			
Placement financier à court terme	151 646	151 646	-
Banque	11 070	11 070	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	162 716	162 716	-
Trésorerie non disponible (a)	5 445	5 445	-
Total	168 161	168 161	-
Au 31 décembre 2007			
Placement financier à court terme	103 143	103 143	-
Banque	2 612	2 612	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	105 755	105 755	-
Trésorerie non disponible (a)	4 318	4 318	-
Total	110 073	110 073	-

(a) Trésorerie non disponible

A l'occasion du financement mis en place pour l'acquisition des actifs KanAm et des entrepôts Casino par les banques Lehman Bankhaus AG et Morgan Stanley Bank International Ltd, une

délégation de paiement des loyers a été mise en place à leur profit. Les revenus des actifs sont gagés sur des comptes ouverts au nom de l'agent Morgan Stanley Mortgage Services (celui-ci ayant remplacé Lehman Bankhaus AG suite à sa faillite) et reversés au Groupe à chaque échéance des prêts, soit les 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 octobre, déduction faite des montants d'intérêts et du principal qui leurs sont dus. Ces comptes font l'objet d'une rémunération. La trésorerie non disponible présentée au bilan arrêté au 31 décembre 2008, diminuée du service de la dette, a été rendue disponible le 15 janvier 2009.

Une partie des excédents de trésorerie est rémunérée entre Eonia -0,20% et -0,50%. La partie restante est placée sur des OPCVM de la classe d'actif monétaire régulier et sur des certificats de dépôt, dont l'horizon de placement est inférieur à trois mois. Les OPCVM ont un niveau de volatilité très faible et offrent une performance proche de celle de l'Eonia. Les certificats de dépôts souscrits en 2008 l'ont été auprès d'établissements bancaires dont le rating est AA-/A1+. Au 31 décembre 2008, l'ensemble de la trésorerie disponible est placé sur des OPCVM monétaires.

3.4 Evolution du capital

Période	Nature de l'opération	Note	Nombre de titres			En K euros			
			Au début de l'exercice	Augmentation	En fin d'exercice	Capital	Primes	Imputation frais émission	Total
31/12/2005			1 549 503			23 243	2 872		26 114
03/04/2006	Rémunération d'apports			3 916 665	5 466 168	58 750	35 250	-108	93 892
20/07/2006	Augmentation de capital			13 665 420	19 131 588	204 981	122 989	-468	327 502
du 18/8/06 au 15/12/06	Exercice de BSA			14 940	19 146 528	224	134		359
31/12/2006					19 146 528	287 198	161 245	-576	447 867
du 15/01/07 au 10/05/07	Exercice de BSA			10 160	19 156 688	152	91		244
05/06/2007	Distribution de primes					0	-24 904		-24 904
11/06/2007	Augmentation de capital			5 473 306	24 629 994	82 100	136 833	-391	218 541
20/06/2007	Exercice de BSA			172	24 630 166	3	1		4
31/07/2007	Exercice de BSA			183	24 630 349	3	1		4
21/09/2007	Exercice de BSA			492	24 630 841	7	4	7	18
31/12/2007					24 630 841	369 463	273 272	-960	641 774
28/04/2008	Augmentation de capital par incorporation des primes			22 937	24 653 778	344	-344		0
06/05/2008	Distribution de primes				24 653 778		-32 050		-32 050
06/05/2008	Souscription de BSA			100	24 653 878	2	1		2
08/07/2008	Exercice de BSA			1 616 649	26 270 527	24 250	10 767		35 017
25/07/2008	Annulation d'actions auto-détenues			-280 000	25 990 527	-4 200			-4 200
31/12/2008					25 990 527	389 858	251 646	-960	640 543

Le Groupe gère la structure de son capital de façon connexe à la gestion de sa dette et de ses liquidités. Le Groupe suit attentivement ses ratios financiers et cherche notamment à optimiser son ratio d'endettement LTV (« Loan to Value ») et ses liquidités cibles dont les niveaux sont ajustés en fonction de la conjoncture. Le Groupe peut également choisir par exemple d'ajuster le paiement des dividendes aux actionnaires, de rembourser une partie du capital ou d'émettre de nouvelles actions en fonction de sa LTV cible, de ses liquidités et de ses opportunités d'investissement.

3.5 Etat des passifs non courants

en k€	Montants bruts 31/12/2008	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2007
Passif non courants				
Prêt d'actionnaire	1 741	1 741	-	33 478
Dettes financières à long et moyen terme	1 191 478	1 094 026	97 452	1 256 083
Total part non courante des dettes financières	1 193 219	1 095 767	97 452	1 289 561
Dépôts et cautionnements reçus	20 393	-	20 393	20 657
Autres passifs financiers	72 561	72 561	-	18 449
Impôts différés passifs	-	-	-	-
Dettes fiscales d'impôt sociétés à long et moyen terme (1)	2 444	2 444	-	4 786
Total	1 288 617	1 170 772	117 845	1 333 453

(1) Cf. 3.10.2

Les autres passifs financiers sont essentiellement composés :

- des dettes actualisées relatives à des engagements de travaux sur les entrepôts acquis auprès du groupe Casino en mars 2006. Le montant total de ces engagements actualisés s'élève à 11,5 M€ (la part non courante s'élevant à 8,8 M€). Le montant de ces travaux réalisés sur l'exercice 2008 représente un investissement de 3,9 M€,
- d'une provision pour risques de 4,2 M€ concernant l'abandon du projet Techsud (Lyon Gerland),
- du différé de paiement actualisé sur l'acquisition de l'immeuble de bureaux (Mistral) situé boulevard Diderot à Paris 12^{ème} pour 24 M€. Le Groupe a en effet acquis cet actif le 24 décembre 2008 auprès de la SNCF et bénéficie d'un différé de paiement de 27 M€ jusqu'à la date d'achèvement des travaux,
- de la valorisation des instruments financiers au 31 décembre 2008 soit 35,3 M€. Ce montant intègre en particulier la mark to market négative des swaps mis en place par le Groupe en octobre 2008 sur le prêt KanAm1, celui-ci étant passé en taux variable suite à la faillite de Lehman.

Il est à noter par ailleurs qu'à fin décembre 2007, les autres passifs financiers incluaient le différé de paiement actualisé portant sur l'acquisition de 8 immeubles de bureaux auprès du fonds Westbrook Partners pour 9,1 M€ transféré en intégralité en passifs courants au 31 décembre 2008 pour 10 M€, compte tenu de l'échéance fixée au 31 janvier 2009.

3.6 Etat des passifs courants

en k€	31/12/2008	31/12/2007
Part courante des dettes financières		
Part courante des dettes bancaires en principal	-	884
Intérêts courus non échus sur dette bancaire	11 965	11 380
Intérêts courus non échus sur prêt d'actionnaire	858	2 295
Concours bancaires courants	44	2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 867	14 561
Dette bancaire liée à des actifs destinés à être cédés	14 351	125 389
Intérêts courus non échus liés à des actifs destinés à être cédés	2	1 165
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14 353	126 554
Total part courante des dettes financières	27 220	141 115
Dettes fournisseurs et autres dettes		
Fournisseurs et comptes rattachés	6 496	6 827
Dettes sur immobilisations	34 191	4 072
Autres dettes	5 676	17 106
Produits constatés d'avance	30 671	28 951
Dettes fiscales et sociales	10 763	10 247
Total dettes fournisseurs et autres dettes	87 797	67 203
Part courante des dettes fiscales d'impôt sociétés	2 537	3 088
Total des passifs courants	117 554	211 406

Les dettes fournisseurs ne portent pas intérêt et sont en principe payables entre trente et soixante jours.

L'augmentation des dettes sur immobilisations concerne :

- le reclassement en part courante des 9 M€ de dette sur acquisition des titres Francilien présentée en 2007 parmi les passifs financiers non courants. (Cf. commentaires note 3.5)
- les dettes aux fournisseurs d'immobilisations relatives aux VEFA (Grenelle 14,2 M€, Clichy 1 M€) et aux autres immeubles (Dieumegard 3,7 M€, Biron 1 M€, Firmenich 1,6 M€ ...)

Les autres dettes ne portent pas intérêt. Elles varient principalement du fait du dénouement de la cession Conti, pour laquelle une créance et une dette figuraient au bilan 2007 pour 8,6 M€.

Les produits constatés d'avance, qui ne portent pas intérêt, sont pour leur quasi-totalité composés des loyers du 1^{er} trimestre 2009 quittancés en fin d'exercice 2008.

Les dettes fiscales et sociales, qui ne portent pas intérêt, se décomposent ainsi :

- dettes fiscales, principalement de TVA collectée : 9 M€,
- dettes sociales : 1,7 M€.

3.7 Dettes financières

3.7.1 Emprunts bancaires portant intérêts

Actifs / Portefeuille d'actifs	Prêteur	Type	Taux d'intérêt après couverture	Échéance ⁽²⁾	Dettes Consolidées 31/12/2008 en K€	Dettes Consolidées 31/12/2007 en K€	dont ICNE au 31/12/2008
Historique	CFF	Dettes à taux fixe	5,67%	déc-11 à juillet-14	2 433	12 560	16
Radisson	Eurohypo	Dettes à taux fixe	5,70%	juin-17	22 061	23 122	3
Neuilly	HSBC	Dettes couvertes par un Collar	4,22%	nov-13	22 590	21 040	245
Francilien	Natixis	Dettes couvertes par des Swaps	4,49%	sept-11	72 971	127 915	722
Casino	Syndiquée ⁽³⁾	Dettes couvertes par des Swaps	4,87%	avr-13	109 621	106 278	1 115
KanAm 1	Syndiquée ⁽³⁾	Dettes couvertes par des Swaps	4,72%	avr-11	601 360	599 622	6 180
KanAm 2	Titrisée ⁽⁴⁾	Dettes à taux fixe	4,54%	avr-11	230 209	453 640	2 228
Longvic	Titrisée ⁽⁵⁾	Dettes couvertes par un Collar	4,35%	juil-13	9 417	9 387	117
Longueville	SAAR	Dettes à taux variable	4,04%	déc-12	40 088	41 306	5
Clichy	Natixis	Dettes couvertes par Swap et Cap	4,92%	mai-11	18 056	33	112
Atrium	Dekabank	Dettes couvertes par des Swaps	5,09%	mars-15	82 360	0	906
Grenelle	Dekabank	Dettes couvertes par Swap et Cap	5,60%	mars-13	4 486	0	176
Corporate	Calyon	Dettes à taux variable	3,99%	févr-10	2 000	0	0
Boulogne ⁽¹⁾	Natixis	Dettes couvertes par des Swaps		oct-11	145	0	145
					1 217 796	1 394 903	11 967

(1) Le premier tirage de l'emprunt aura lieu sur le second trimestre 2009, la dette figurant ci-dessus correspond au coût de non utilisation.

(2) Les maturités de ces emprunts ne tiennent pas compte de certaines options de prorogation (Francilien 2 ans, Clichy 3,5 ans, Grenelle 2 ans et Boulogne 3,5 ans)

(3) Prêt syndiqué en 2006 auprès d'un pool de quatorze banques

(4) Prêt titrisé en 2006 via le fond commun de créance Paris Prime

(5) Prêt titrisé en 2008 via le fond commun de créance Excalibur

Le total des emprunts bancaires portant intérêts (1 217 796 K€) se répartit en :

- part non courante pour 1 191 478 K€
- part courante pour 26 318 K€ (y compris intérêts courus non échus pour 11 967 K€)

3.7.2 Variation des emprunts portant intérêts

en k€	31/12/2007	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2008
Prêt d'actionnaire	33 478	-	-34 032	2 295	1 741
Intérêts courus non échus sur prêt d'actionnaire	2 295	858	-	-2 295	858
Total prêt d'actionnaire	35 773	858	-34 032	-	2 599
Dettes bancaires à long et moyen terme	1 256 083	116 276	-165 476	-15 405	1 191 478
Part courante des dettes bancaires	884	3	-887	-	-
Dettes bancaires courantes liées à des actifs destinés à être cédés	125 389	-	-125 389	14 351	14 351
Intérêts courus non échus	11 380	2 069	-1 068	-416	11 965
Intérêts courus liés aux actifs destinés à la vente	1 165	-	-	-1 163	2
Total dettes bancaires	1 394 901	118 348	-292 820	-2 633	1 217 796
Concours bancaires courants	2	-	-	42	44
Total dettes financières	1 430 676	119 206	-326 852	-2 591	1 220 440

Prêt d'actionnaire :

- La diminution du prêt d'actionnaire sur la période s'explique par l'incorporation de ce prêt au capital afin de permettre l'exercice par MSREF de 5 253 012 BSA réalisé par émission de 1 616 749 actions nouvelles en juillet 2008. Le solde de ce prêt (1,7 M€) reste remboursable au gré de la société.

Dettes bancaires à long et moyen terme :

- L'augmentation des dettes bancaires à long et moyen terme provient essentiellement du refinancement en mars 2008 de l'immeuble Atrium pour 83 M€, des tirages sur les dettes relatives aux VEFA (5,6 M€ pour Grenelle et 19 M€ pour Clichy), ainsi que des tirages des « lignes de crédit travaux » (notamment sur les entrepôts Casino pour 5 M€)
- La diminution des dettes bancaires s'analyse comme suit :
 - Suite à la cession par CLL SA des titres de la SCI Conti le 6 mars 2008 et de la SCI Chassagne le 28 novembre 2008, la dette afférente a été remboursée par les acquéreurs pour respectivement 126,1 M€ et 76,7 M€. En 2007, la dette bancaire de la société Conti avait été reclassée en dette liée à des actifs destinés à être cédés suite à la promesse de vente du 13 décembre 2007.
 - Suite à ces cessions et conformément à la convention de crédit (« KanAm2 »), un sur-amortissement de 110% a été pratiqué sur les autres sociétés parties à la dite convention. La part de sur-amortissement consécutive à la cession de la SCI Conti est de 12,6 M€ et celle consécutive à la cession de la SCI Chassagne est de 7,7 M€.
 - Par ailleurs les cessions d'actifs ont également entraîné un remboursement de dette bancaire pour 62,6 M€ dont 9,5 M€ sur l'hôtel Seilh (cédé le 27 août 2008), 24,2 M€ sur l'immeuble de bureaux situé à Antony (cédé le 30 septembre 2008) et 28,9 M€ sur l'immeuble de bureaux situé à Charenton (cédé le 30 décembre 2008)
 - Suite aux cessions des immeubles situés à Antony et Charenton et conformément à la convention de crédit (« Francilien »), un sur-amortissement a été pratiqué sur les autres sociétés parties à la dite convention. La part de sur-amortissement représente un montant total de 4,7M€.
 - Enfin le montant du remboursement des emprunts amortissables sur les autres immeubles s'élève à 2,9 M€.
- Les autres variations comprennent notamment le reclassement de compte à compte des dettes bancaires en dettes liées à des actifs destinés à être cédés pour 14,4 M€. Ce reclassement est consécutif à la signature d'une promesse de vente de l'entrepôt Moreuil. Elles intègrent aussi l'imputation des frais d'émission d'emprunt pour 1 M€ sur la VEFA Clichy, activés au cours de l'exercice précédent et pour laquelle la ligne de crédit a été tirée cette année.

3.8 Objectifs et politiques de gestion des risques financiers

Les passifs financiers du Groupe sont principalement constitués d'emprunts bancaires et d'un prêt d'actionnaire dont l'objectif est de financer les actifs immobiliers du Groupe. Le Groupe détient d'autres actifs financiers tels que des créances clients, des parts sur des OPCVM de trésorerie régulière et des dépôts à court terme.

La politique du Groupe est de ne pas souscrire d'instrument dérivé à des fins spéculatives.

Les risques principaux attachés aux passifs financiers du Groupe sont le risque de taux d'intérêt, le risque de contrepartie et le risque de liquidité.

3.8.1 Risque lié à l'évolution des taux d'intérêt

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêt de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible, souscrite à taux fixe et, le cas échéant, souscrite à taux variable, la variation du taux faisant l'objet d'une couverture quasi-systématique par le recours à

des instruments financiers. Au 31 décembre 2008, après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 97% de la dette du Groupe est à taux d'intérêt fixe (2007 : 97%).

Le tableau ci-dessous présente la sensibilité, sur les valeurs des instruments de couverture, d'une variation raisonnable des taux d'intérêt, toutes autres variables étant constantes par ailleurs (impact sur les emprunts à taux variable).

Sensibilité sur la valorisation des instruments de couverture (en K€)	<i>Augmentation / Diminution en points de base</i>	<i>Effet sur les capitaux propres</i>	<i>Effet sur le résultat avant impôt</i>
Décembre 2007 (*)			
Euro	+100	+8 371	+129
Euro	-100	-6 210	-371
Décembre 2008 ^(†)			
Euro	+100	+34 485	+525
Euro	-100	-35 920	+11

^(†) Les effets correspondent à l'impact sur les capitaux propres de la variation de +/- 100 points de base sur les anticipations de taux d'intérêts utilisées pour la valorisation des couvertures au 31 décembre 2008.

Par ailleurs en cas de hausse moyenne des taux d'intérêts de 100 points de base, compte tenu des collars et des emprunts à taux variables, la hausse des frais financiers en année pleine serait limitée à 0,6 M€.

3.8.2 Risque de contrepartie

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.

Concernant le risque de crédit relatif aux autres actifs financiers du Groupe, c'est-à-dire notamment la trésorerie et les équivalents de trésorerie et les instruments de couverture, l'exposition du Groupe est liée aux défaillances éventuelles des tiers concernés, avec une exposition maximale égale à la juste valeur de ces instruments.

Le Groupe estime que son risque de crédit est faible, en raison des éléments suivants :

- les dépôts de garantie versés par les clients peuvent venir, sous certaines conditions, en déduction du montant des loyers dus en cas d'impayés,
- le renom et la qualité des principaux locataires,
- le montant des impayés clients a toujours été faible, y compris en 2008.

3.8.3 Risque de liquidité

Le Groupe estime que le risque de liquidité est faible, notamment parce qu'il possède une trésorerie importante (168 M€ en 2008 contre 106 M€ en 2007) dont une partie serait utilisée pour la distribution de prime d'émission de 65 M€ proposée en 2009.

Le tableau suivant présente le profil de maturité des passifs financiers du Groupe au 31 décembre 2008, sur la base des paiements contractuels non actualisés, ainsi que l'estimation des intérêts futurs.

en k€	<i>Echu</i>	<i>Moins de 3 mois</i>	<i>3 à 12 mois</i>	<i>1 à 5 ans</i>	<i>> 5 ans</i>	<i>Total</i>
31-déc-08						
Emprunts portant intérêt	-	11 965	-	1 094 026	97 452	1 203 443
Prêts, emprunts et intérêts liés à des actifs destinés à être cédés	-	-	14 353	-	-	14 353
Prêt d'actionnaire portant intérêt	-	858	-	1 741	-	2 599
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	-	20 393	20 393
Dettes fournisseurs et autres dettes	-	53 606	34 191	-	-	87 797
	-	66 429	48 544	1 095 767	117 845	1 328 585
<u>Estimation des intérêts futurs</u>						
- Intérêts sur emprunts	-	14 153	42 923	115 567	10 581	183 224
- Intérêts sur prêt d'actionnaire	-	28	86	512	-	626
	-	80 610	91 553	1 211 846	128 426	1 512 435

Les hypothèses retenues pour l'estimation des intérêts futurs sont les suivantes :

- Les intérêts sont calculés après prise en compte des instruments de couverture pour la dette à taux variable,
- le taux d'intérêt retenu pour la dette à taux variable non couverte est l'Euribor 3 mois du 31 décembre 2008, soit 2,892%,
- pour les besoins de cette projection, le calcul des intérêts qui sont capitalisés sur le prêt d'actionnaire (celui-ci étant remboursable au gré de la société), a été effectué en retenant une maturité au 31 décembre 2013.

Covenants bancaires

Les principaux prêts accordés au Groupe sont accompagnés de dispositions contractuelles déterminant des ratios financiers. Ils font également l'objet de reportings réguliers auprès des établissements financiers prêteurs.

Au titre des différentes lignes d'emprunts souscrites, Compagnie la Lucette doit respecter pour chacune d'elles des covenants bancaires (ICR et LTV) calculés d'une part au niveau de la ligne de financement proprement dite et d'autre part au niveau du Groupe.

Les obligations que doit respecter le Groupe envers ses principaux partenaires financiers sont les suivantes :

- Ratios bancaires (LTV bancaire : Dette financière / valeur du patrimoine expertisée hors droits) : inférieurs à des ratios compris entre 65% et 80 % selon les lignes de dettes.
- Ratios ICR (Interest Coverage Ratio : Revenus locatifs nets / frais financiers) : supérieurs à des ratios compris entre 1,2 et 1,4 selon les lignes de dettes.

Au 31 décembre 2008, le ratio LTV bancaire du groupe Compagnie la Lucette s'établissait à 72,2 % (covenant : 75%) et le ratio ICR à 1,67 (covenant : 1,2). Ces covenants sont calculés à la date de clôture à titre informatif, le prochain test de covenant ayant lieu au 31 mars 2009.

Aucun cas de défaut n'a été constaté sur l'ensemble des covenants du Groupe au 31/12/2008. Le Groupe suit attentivement ses ratios et dispose pour anticiper et éviter les éventuels cas de défaut d'une trésorerie disponible importante (168 M€ au 31/12/2008 avant distribution proposée de 65 M€ en mars 2009), d'un résultat récurrent de plus de 30 M€, et d'un programme de cessions pour 2009 de l'ordre 200 M€ devant générer une trésorerie nette supplémentaire significative.

Au niveau du Groupe, l'écart entre la LTV constatée au 31 décembre (72,2%) et le covenant de 75% représenterait une perte de valeur des actifs immobiliers de 4,6% environ, soit une hausse du taux de rendement moyen des immeubles de placement de 34 points de base environ.

3.8.4 Risque de change

Les transactions effectuées dans une monnaie autre que l'euro sont infimes au regard des transactions réalisées. Le risque de change est inexistant

3.9 Informations sur les instruments financiers

3.9.1 Juste valeur

Le tableau ci-dessous présente une comparaison, par catégorie, des valeurs comptables et justes valeurs de tous les instruments financiers du Groupe:

en k€	Valeur comptable		Juste valeur		Ecart (*)	
	31	31	31	31	31	31
	Décembre	Décembre	Décembre	Décembre	Décembre	Décembre
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Actifs financiers						
Trésorerie	168 161	110 073	168 161	110 073	-	-
Autres actifs financiers (non courants)	108	189	108	189	-	-
Instruments financiers dérivés	-	4 390	-	4 390	-	-
Passifs financiers						
Découverts bancaires	44	2	44	2	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	20 393	20 657	20 393	20 657	-	-
Instruments financiers dérivés	35 324	-	35 324	-	-	-
Prêts et emprunts portant intérêt :						
Emprunts et intérêts courus non échus à taux fixe	1 177 967	1 068 703	1 178 741	1 039 014	-774	29 689
Emprunts et intérêts courus à taux fixe sur actifs destinés à la vente	-	126 554	-	122 726	-	3 828
Emprunt et intérêts courus non échus auprès de l'actionnaire à taux fixe	2 599	35 773	2 599	35 773	-	-
Emprunts et intérêts courus non échus à taux variable	25 731	199 644	25 731	199 644	-	-
Emprunts et intérêts courus à taux variable sur actifs destinés à la vente	14 353	-	14 353	-	-	-

Les justes valeurs des dérivés et des emprunts ont été calculées par actualisation des flux futurs de trésorerie attendus aux taux forward. La juste valeur des actifs financiers a été calculée en utilisant les taux d'intérêts du marché.

Les intérêts sur les instruments financiers à taux variables sont réévalués semestriellement. Les intérêts sur les instruments financiers à taux fixe sont fixes jusqu'à l'échéance de l'instrument.

3.9.2 Instruments financiers de couverture

Dans le cadre de sa politique gestion du risque de taux (Cf. 3.8.1), Compagnie la Lucette a souscrit des instruments de couverture, principalement swaps, caps et collars. Grâce à ces instruments, les dettes souscrites à taux fixe (y compris dettes variables après couverture), représentent 97% de l'endettement financier.

Payeur du taux fixe	Type	Date de Départ	Echéance	Montant (en k€)	Taux échangé / Euribor 3 mois	Base	Valorisation au 31/12/2008 (en k€)
Nanterre Etoile Park	Swap	15/01/2007	29/09/2013	24 330	3,764%	Act/360	-772
Charenton de Gaulle	Swap	15/01/2007	29/09/2013	26 880	3,764%	Act/360	-853
Saint Ouen Biron	Swap	15/01/2007	29/09/2011	26 600	3,7225%	Act/360	-630
Evry Européen	Swap	15/01/2007	29/09/2011	11 350	3,7225%	Act/360	-269
Evry Mozart	Swap	15/01/2007	29/09/2011	12 050	3,7225%	Act/360	-285
Breton (Atrium)	Swap	28/02/2008	10/03/2015	83 000	4,08%	Act/360	-4 146
Morey (Boulogne)	Swap	30/06/2009	31/03/2015	20 000	4,74%	Act/360	-2 786
Morey (Boulogne)	Swap	30/06/2009	31/03/2015	14 100	3,625%	Act/360	-299
Chinon (Clichy)	Swap	15/01/2008	29/11/2014	6 827	4,3775%	Act/360	-2 691
Chinon (Clichy)	Cap	15/01/2008	29/11/2014	1 707	6,00%	Act/360	40
Mondotte - swap senior	Swap	18/03/2008	18/03/2013	5 300	4,113%	Act/360	-2 116
Mondotte - swap fees	Swap	25/04/2008	18/03/2013	3 000	3,89%	Act/360	-107
Mondotte - cap senior	Cap	18/09/2009	18/03/2013	1 900	4,50%	Act/360	9
Mondotte - cap TVA	Cap	18/09/2009	28/02/2011	13 500	5,30%	Act/360	7
CLL - KanAm1	Swap	15/10/2008	15/04/2011	597 709	3,9676%	Act/365	-15 382
CLL - Casino	Swap	15/10/2008	15/04/2013	116 420	4,0025%	Act/365	-4 454
Firmenich	Collar	22/11/2006	22/11/2013	21 000	3,49% à 4,25%	Act/360	-581
Total				985 673			-35 313

Dans le cadre de sa politique de gestion du risque de taux, le groupe Compagnie la Lucette a contracté des couvertures, au cours de l'année 2008, sur les emprunts suivants : Atrium, Grenelle, Boulogne, le portefeuille KanAm1 ainsi que le portefeuille Musigny (Casino).

- Le swap de la SCI Breton a pour objectif de couvrir le risque de taux sur l'emprunt contracté dans le cadre du refinancement de l'immeuble Atrium mis en place en mars 2008.
- La SCI Mondotte a contracté, en Mars 2008, une couverture composée de deux swaps et de deux caps afin de couvrir la dette relative à l'opération de VEFA Grenelle.
- L'emprunt contracté en juillet 2008 pour financer une partie de l'acquisition de la VEFA Boulogne avait fait l'objet dès le mois de juin 2008 d'une couverture partielle de taux d'intérêt, au travers de la mise en place d'un swap.
Le complément de couverture a été réalisé le 30 septembre 2008 par le transfert de la couverture de la SCI Antony Renaissance à la SCI Morey, Antony Renaissance remboursant totalement son emprunt à cette date.
- CLL a contracté en octobre 2008 un ensemble de 4 swaps destinés à couvrir la dette KanAm1 relative aux portefeuilles KanAm1 (Crystal Park, Scor) et Musigny (Casino), dont la couverture initiale, a été suspendue du fait de la faillite de Lehman le 15 septembre 2008.

3.10 Impôts

3.10.1 Fiscalité différée

Les déficits fiscaux du secteur taxable restants à reporter au 31 décembre 2008 s'élèvent à 7,4 M€. Ils n'ont pas été activés du fait de l'absence de plan de retournement fiable.

3.10.2 Dettes fiscales d'impôts sociétés

en k€	Part courante	Part non courante	Total
Exit Tax	2 537	2 444	4 981
Impôt sur les sociétés	-	-	-
Total	2 537	2 444	4 981

La dette actualisée d'Exit Tax de 5 M€ est composée de :

- 4,8 M€ pour le portefeuille d'actifs « Francilien » acquis en septembre 2006, correspondant à deux annuités résiduelles.
- 0,2 M€ pour la SCI 21 correspondant à une annuité résiduelle.

3.11 Avantages au personnel

3.11.1 Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Date de début d'exercice	Nombre d'actions attribuées	Parité d'ajustements (*)	Ajustement du nombre d'actions	Annulations	Nombre d'actions acquises	Nombre total d'actions gratuites
27/04/2006	27/04/2008	18 850	-	4 087	-	-22 937	-
18/01/2007	18/01/2009	2 826	1,11	303	-	-	3 129
06/06/2007	06/06/2009	2 000	1,06	113	-	-	2 113
07/12/2007	07/12/2009	34 465	1,06	1 914	-675	-	35 704
Total		58 141		6 417	-675	-22 937	40 946

(*) Ajustements consécutifs à l'augmentation de capital par incorporation de primes d'émission réalisée le 28 avril 2008 et à la distribution opérée à partir des primes d'émission le 21 mai 2008.

Les attributions gratuites d'actions ne sont définitives qu'au terme de la période d'acquisition, période de deux ans courant à compter de la décision d'attribution. Au terme de cette période d'acquisition, les actions seront définitivement attribuées aux bénéficiaires qui devront les conserver pendant deux ans, dite période d'obligation de conservation.

La charge de personnel résultant de ces attributions est comptabilisée sur la période d'acquisition des droits, soit 532 K€ au 31 décembre 2008 contre 261 K€ au 31 décembre 2007.

675 actions gratuites ont été annulées suite au départ de certains bénéficiaires.

22 937 actions gratuites attribuées le 27 avril 2006 ont été définitivement servies aux bénéficiaires le 27 avril 2008.

3.11.2 Options de souscription ou d'achat d'actions

Date d'attribution	Date de début d'exercice	Nombre d'options attribuées	Prix de souscription	Parité d'ajustements (*)	Ajustement du nombre d'options	Annulations	Nombre d'options exercées	Nombre total d'options
21/08/2006	21/08/2008	55 660	29,02 €	1,11	5 983	-	-	61 643
Total		55 660		1,11	5 983	-	-	61 643

(*) Ajustements consécutifs à l'augmentation de capital par incorporation de primes d'émission réalisée le 28 avril 2008 et à la distribution opérée à partir des primes d'émission le 21 mai 2008.

La durée du plan d'option est de 6 ans, avec une faculté pour les bénéficiaires, à compter de la troisième année, de lever par fraction d'un quart par année, les options ainsi attribuées, sous réserve des restrictions de cession. Les options peuvent, toutefois, être exercées par anticipation en cas de changement de contrôle, à la date anniversaire de ce changement de contrôle ou à la date du sixième anniversaire de l'attribution des options.

La charge de personnel est comptabilisée sur la période d'acquisition des droits, soit 86 K€ au 31 décembre 2008, contre 85 K€ au 31 décembre 2007. Les options sont valorisées selon la méthode Black and Scholes. Aucune option n'a été exercée ou annulée au cours de l'exercice 2008.

3.11.3 Indemnités de fin de carrière

Compte tenu des caractéristiques de l'effectif de Compagnie la Lucette (âge, ancienneté...), les engagements de la société représentent 62 K€ au 31 décembre 2008 (contre 44 K€ au 31 décembre 2007).

3.12 Engagements hors-bilan

3.12.1 Engagements donnés

Nantissements

Dans le cadre de la réalisation de différentes opérations relatives notamment à des acquisitions et des projets de développement (vente en l'état futur d'achèvement ou restructuration lourde), des financements bancaires ont été consentis, moyennant la constitution, au profit des établissements de crédits concernés, de nantissements portant sur l'intégralité des parts sociales des sociétés emprunteuses du Groupe.

Les établissements de crédits bénéficiant de ces nantissements de parts sociales sont : Morgan Stanley Bank International Ltd, EuroHypo, Landesbank Saar, Natixis, Dekabank et le FCC PPCRE.

Les sociétés objet de ces nantissements de parts sont : SNC Vaillant Peupliers, SCI Gascogne, SCI 21, SCI Chambolle, SCI Volnay, SARL Libourne, SNC Trois Fontanot, SNC Saint Ouen Evry, SCI Nanterre Etoile Park, SCI Saint Ouen Biron, SCI Evry Mozart, SCI Evry Européen, SCI Chinon, SARL Breton, SCI Mondotte et SCI Morey.

Par ailleurs, les sociétés emprunteuses ont également consenti aux banques précitées des nantissements de solde de comptes bancaires et/ou des nantissements des créances issues de prêts intragroupes ou d'associés.

Il est à noter que dans certains cas, les sociétés emprunteuses ayant souscrit des contrats de couverture de taux, des nantissements desdits contrats de couverture ont été consentis.

Sûretés

Dans le cadre des acquisitions et projets de développement réalisés par les sociétés du Groupe, des sûretés immobilières ont été inscrites, ou reprises par voie de subrogation, sur les actifs immobiliers des sociétés concernées, à savoir ; des privilèges de prêteur de deniers, des hypothèques conventionnelles, et des privilèges de vendeurs.

Par ailleurs, dans le cadre des financements consentis par les banques, telles que visées au paragraphe « Nantissements », les sociétés du Groupe, en leur qualité d'emprunteuses ou de co-emprunteuses, ont consenti :

- des cessions de créances professionnelles conformément aux dispositions de l'article L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier au profit desdites banques,
- des gages espèces.

En K€	Montant du capital restant dû	Sûretés réelles (*)	Valeur vénale hors droits au 31/12/2008 des biens donnés en garantie
Hypothèque conventionnelle	-	340 884	464 874
Privilège du prêteur de deniers et promesse d'affectation hypothécaire	-	1 005 234	1 182 319
Privilège du vendeur avec subrogation de la banque pour partie	-	254 146	103 282
Dettes bancaires garanties	1 215 796	1 600 264	1 750 476
Dettes bancaires non garanties	2 000	-	-
Dettes bancaires totales	1 217 796	-	-

(*) incluant les frais accessoires

Des Garanties à Première Demande ont été fournies par les banques pour le Groupe à hauteur de 252 956 K€.

3.12.2 Engagements résultant d'acquisitions ou de cessions

Dans le cadre des acquisitions réalisées :

Dans le cadre de l'acquisition, le 9 mai 2006, des parts sociales de SCI 21, le vendeur a consenti à Compagnie la Lucette et SAS Milu Investissements une garantie de passif portant sur l'exactitude de ses déclarations, sur la survenance d'un supplément de passif postérieurement à la cession et sur d'éventuels redressements fiscaux et ce, dans la limite de 1 M€ jusqu'au 31 décembre 2009. La présente garantie est consentie jusqu'au 1^{er} juin 2011.

Dans le cadre de l'acquisition, le 29 septembre 2006, des parts sociales des SNC Trois Fontanot et SNC Saint Ouen Evry, le vendeur a consenti à SARL Libourne des garanties portant tant sur l'exactitude de ses déclarations que sur toute augmentation du poste de passif dans la limite de 7 M€ pour SNC Saint Ouen Evry et 16 M€ pour SNC Trois Fontanot. Ces garanties ont été consenties jusqu'au 31 janvier 2010.

SARL Breton, filiale à 100% du Groupe, a acquis en avril 2007 la SCI Atrium. Elle a obtenu une garantie de passif jusqu'au 31 janvier 2011 pour les risques fiscaux et sociaux. Le montant maximum garanti est de 5 M€. Au 30 septembre 2007, SCI Atrium a fait l'objet d'un transfert universel de patrimoine au profit de son associé unique, SARL Breton.

Dans le cadre des cessions de parts réalisées :

Consécutivement à la cession de l'intégralité des actions de la société Conti, le 6 mars 2008, Compagnie la Lucette s'est engagée à assumer les conséquences pécuniaires de litiges éventuels ayant pour origine une déclaration inexacte, par voie de réduction de prix, dans la limite de 10 M€. Cette garantie a été consentie jusqu'au 6 juillet 2009 et jusqu'au 31 mars 2011 pour tous les litiges de nature fiscale.

Consécutivement à la cession de l'intégralité des parts sociales de SCI Chassagne, le 18 novembre 2008, Compagnie la Lucette s'est engagée à assumer les conséquences pécuniaires de litiges éventuels ayant pour origine une déclaration inexacte ou la violation d'une desdites déclaration, par voie de réduction de prix, dans la limite de 3 M€ révisable le 18 novembre 2009. Cette garantie a été consentie jusqu'au 18 janvier 2011 et jusqu'au 1^{er} mars 2012 pour les litiges éventuels de nature fiscale. Par ailleurs, une garantie complémentaire a été remise pour un montant de 860 000 €.

Consécutivement à la cession de l'intégralité des parts sociales de SCI Vosne, le 21 novembre 2008, Compagnie la Lucette s'est engagée à assumer les conséquences pécuniaires de litiges éventuels ayant pour origine une déclaration inexacte dans la limite de 100 000 €. Cette garantie a été consentie jusqu'au 21 novembre 2009.

3.12.3 Autres engagements

Concessions minières

En août 2007, Compagnie la Lucette a cédé les terrains servant à l'exploitation des concessions minières en Corse. La procédure administrative d'abandon de l'exploitation des concessions situées en Corse suit son cours. En novembre 2007, la DRIRE a confirmé la réception et l'enregistrement de la demande. A la suite des intempéries survenues en fin d'année 2008, de nouveaux travaux de mise en sécurité (coûts estimés inférieurs à 30 K€) se sont avérés nécessaires et sont en cours afin d'obtenir le procès verbal de récolement puis l'arrêté d'exploitation de ces concessions.

Fonds de commerce d'hôtellerie

SNC Vaillant Peupliers a conclu un bail commercial avec la Société Hôtelière Boulonnaise, à compter de l'achèvement de l'hôtel Radisson situé à Boulogne, pour une durée de 12 ans ferme avec un loyer minimum annuel garanti de 2,6 M€. A cet effet, SNC Vaillant Peupliers s'est engagée à renouveler le bail commercial à l'issue de la première période de 12 ans. A l'occasion de la cession du fonds de commerce, en date du 1^{er} octobre 2007, SAS HVP, société filiale à 100% de Compagnie la Lucette créée en septembre 2007, est devenue preneur au titre dudit bail.

Consécutivement à la cession du fonds de commerce à SAS HVP, SNC Vaillant Peupliers a repris à son profit l'engagement initialement conclu entre Compagnie la Lucette et SAS Hôtels A/S Danmark (gestionnaire de l'hôtel) quant à la poursuite de l'exploitation du fonds de commerce par une autre société ou par la reprise directe de ladite exploitation.

4. NOTES SUR LE RESULTAT

4.1 Revenus locatifs

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables (droits d'entrée, recettes de parkings...) facturés pour les immeubles de bureaux, les entrepôts et les hôtels (hors Radisson) au cours de la période. Les franchises de loyers, paliers et droits d'entrée sont étalés sur la durée du bail. Les refacturations de charges et les charges récupérées sont également intégrées aux revenus locatifs.

La variation de loyers entre 2008 et 2007 s'explique principalement par :

- l'acquisition de l'immeuble Atrium le 18 avril 2007,
- la cession des immeubles :
 - River Plaza le 6 mars 2008,
 - Scribe le 18 novembre 2008
 - L'hôtel Seilh le 27 août 2008
 - et de l'immeuble Antony le 30 septembre
- la non prise en compte des loyers de l'hôtel Radisson classés en revenus des autres activités suite à l'acquisition du fonds de commerce en octobre 2007.

Ces effets sont partiellement compensés par l'effet des indexations, des relocations et des renégociations.

4.2 Charges sur terrain

Les charges sur terrain (595 K€) correspondent aux redevances versées lorsque le terrain fait l'objet d'un bail à construction. C'est notamment le cas des entrepôts situés à Chilly Mazarin (324 K€). De plus ce poste intègre une taxe foncière non récupérable sur le locataire (271 K€).

4.3 Charges locatives non récupérées

Ces charges d'un montant de (1 468 K€) sont présentées nettes des refacturations aux locataires. Elles correspondent en majorité aux charges relatives aux locaux vacants et concernent principalement les immeubles Charenton (670 K€), Colisée (269 K€) et Dieumegard (118 K€).

4.4 Charges sur immeubles (propriétaire)

Ces charges d'un montant de (1 257 K€) correspondent essentiellement aux charges locatives qui incombent au propriétaire, à savoir les charges liées à des travaux, les frais liés à la gestion et les contentieux.

4.5 Autres revenus liés aux actifs

Ces revenus d'un montant de 379 K€ proviennent essentiellement de refacturations faites auprès d'anciens locataires pour la remise en état des locaux (Atrium, Moreuil) et d'une indemnité conventionnelle reçue du Ministère des Finances (locataire de l'immeuble Atrium).

4.6 Frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement d'un montant de 35 595 K€ se répartissent de la façon suivante :

- (3 126) K€ de frais de gestion d'actifs (honoraires de gestion d'actifs, d'audit technique, de relocation et d'expertises, et charges de personnel du département Asset Management), à comparer à (3 885) K€ en 2007,

- (8 362) K€ de frais de structure (honoraires divers de fonctionnement, frais administratifs et frais de personnel) contre (8 254) K€ en 2007,
- (1 652) K€ de frais de développement (honoraires sur projets Signal non aboutis 724 K€ et frais de personnel) contre (1 173) K€ en 2007
- (16 511) K€ de dotations aux amortissements et dépréciation (contre 1 188 K€ en 2007), dont :
 - 9 484 K€ au titre des murs de l'hôtel Radisson reclassé le 1^{er} octobre 2007 en immobilisation corporelle. Ce montant inclut une dépréciation non récurrente de (7 664) K€ destinée à aligner la valeur sur l'expertise de fin d'année des murs de l'hôtel.
 - 5 272 K€ au titre des immobilisations de SAS HVP détentrice du fonds de commerce de l'hôtel Radisson depuis le 1^{er} octobre 2007. Suite à la valorisation par un expert du contrat de management hôtelier relatif à l'hôtel Radisson, une dépréciation non récurrente de (4 550) K€ a été comptabilisée.
 - 1 143 K€ correspondant à la dépréciation du terrain Dieumegard
 - 384 K€ sur les aménagements et le mobilier de La Lucette Management
 - 196 K€ au titre des murs des locaux du Siège du Groupe situé 7 rue Scribe Paris 9^{ème}
- (5 944) K€ de variation des provisions, contre 916 K€ en 2007. La charge de l'exercice correspond :
 - à 4 236 K€ de provision pour risque liée à l'indemnité d'abandon du projet Techsud
 - aux loyers du quatrième trimestre 2008 virés sur les comptes ouverts au nom de l'agent Lehman après le 15 septembre 2008, date de sa faillite, provisionnés à hauteur de 1 583 K€.
 - à 125 K€ de dotations nettes aux provisions des clients douteux.

4.7 Résultat des autres activités

Les résultats des autres activités proviennent principalement de l'exploitation, par la SAS HVP, du fonds de commerce de l'hôtel Radisson à Boulogne depuis le 1^{er} octobre 2007.

Le résultat de l'exploitation (hors dotations aux amortissements et provisions) du fonds de commerce s'analyse comme suit :

(en k€)	2008	2007
Chiffre d'affaires	9 140	2 701
Autres produits d'exploitation	40	-134
Achats de matières premières et marchandises	-884	-295
Locations	-328	-73
Charges d'entretien	-1 023	-279
Honoraires	-1 337	-249
Charges de personnel	-2 200	-708
Impôts et taxes	-358	-70
Autres charges d'exploitation	-353	-107
Total	2 697	786

4.8 Solde net des ajustements de valeur et résultats de cessions

Ce poste enregistre les variations de juste valeur constatées sur les immeubles de placement et les immeubles destinés à la vente.

en k€	décembre 2008	décembre 2007
Bureaux	-224 035	91 981
Entrepôts	-17 684	12 977
Autres actifs	-1 704	4 418
Solde net des ajustements de valeurs et résultats de cessions	-243 423	109 376

Le solde net des ajustements de valeurs intègre les opérations de cession d'immeubles de placement présentées en note 3.1. La variation entre les prix de cessions nets des immeubles de

placement et les dernières justes valeurs publiées (31 décembre 2007 pour les cessions intervenues sur le premier semestre 2008 et 30 juin 2008 pour les cessions du second semestre 2008) est de -3,4 M€.

Le taux de rendement net initial (loyer de l'état locatif / valeur du patrimoine^(*) hors droit) ressort à 6,7% au 31 décembre 2008. Une évolution défavorable de 25 points de base de ce rendement initial^(*) conduirait à une baisse de valeur de 56 M€ environ (soit 3,5%), dont 49 M€ pour les immeubles de bureaux. Cette sensibilité n'est pas linéaire et ne peut donc pas être extrapolée.

(*) : hors hôtel Radisson et immeubles en développement

4.9 Résultat financier

en k€	2008	2007
Produits de placement de trésorerie	177	220
Produits de cession des VMP	6 879	3 489
Variation de valeur des VMP	-	-
Intérêts sur emprunts auprès d'établissements financiers	-69 305	-66 174
Intérêts sur prêt d'actionnaire	-858	-2 146
Coût de l'endettement net	-63 107	-64 611
Variation de valeur des instruments financiers	-474	126
Autres produits et charges financiers	-1 528	-1 341
Résultat financier	-65 109	-65 826

Les charges d'intérêts sur l'emprunt auprès de l'actionnaire (MSREF) ont diminué suite au remboursement du 1^{er} juillet 2008 de 34 M€.

Les autres produits et charges financières de l'exercice intègrent notamment les effets d'actualisations des travaux casino pour 745 K€, des dettes d'Exit Tax pour 310 K€, et des intérêts sur dépôts de garantie de l'immeuble Scor pour 262 K€.

4.10 Charge d'impôt sur le résultat

en k€	2008	2007
Impôt sur les sociétés	-205	-9 315
Impôts différés	6	10 403
Impôts	-199	1 088

Compagnie la Lucette a opté le 26 avril 2005 pour le régime fiscal des Sociétés Immobilières d'Investissements Cotées (« SIIC ») visé à l'article 208 C du Code Général des Impôts (« CGI »), avec effet à compter du 1^{er} janvier 2005, après autorisation du conseil d'administration du 25 avril 2005. Les dates d'option pour le régime SIIC des sociétés du groupe sont détaillées en note 2.

L'impôt sur les sociétés comptabilisé au 31 décembre 2008 correspond principalement aux activités non exonérées du Groupe, à savoir le résultat de l'activité des prestations de services réalisées avec les autres sociétés du Groupe par la société de moyens La Lucette Management

en k€	Secteur SIIC	Secteur imposable	Total
Résultat avant impôts	-236 402	-1 777	-238 179
Charge d'impôt théorique à 16,5 %	39 006	293	39 300
Ecart de taux entre 16,5 % et 33,33 %	-	942	942
Secteur exonéré	-39 054	-	-39 054
Autres éléments non fiscalisés	-	-1 386	-1 386
Charge d'impôt effective	-48	-151	-199

4.11 Effectif et charges de personnel

L'effectif du personnel salarié au 31 décembre 2008 comprend 35 cadres et aucun employé (contre 41 cadres au 31 décembre 2007), pour La Lucette Management, et 1 cadre dirigeant pour Compagnie la Lucette. Dans ce périmètre, les charges de personnel s'analysent comme suit :

- 0,9 M€ sur CLL en 2008 contre 0,7 M€ en 2007,
- 4,4 M€ sur la société de moyen La Lucette Management contre 4,5 M€ en 2007,
- 0,7 M€ de charges sur actions gratuites et stocks options en 2008 contre 0,3 M€ en 2007. Cette variation s'explique par l'attribution d'actions gratuites le 7 décembre 2007, ayant un impact en année pleine sur l'exercice 2008.

Au 1er octobre 2007, le Groupe a acquis le fonds de commerce d'exploitation de l'hôtel Radisson à Boulogne Billancourt, par l'intermédiaire de sa filiale, SAS HVP. L'effectif de cette entité au 31 décembre 2008, comprend 8 cadres, 11 agents de maîtrise et 30 employés.

5. INFORMATION SECTORIELLE

Les informations bilancielle sont les suivantes :

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2008
Actifs non courants					
Immobilisations incorporelles	-	-	1 531	124	1 655
Immeubles de placement	1 327 900	235 379	27 180	-	1 590 459
Immobilisations en-cours	151 433	-	-	-	151 433
Autres actifs corporels	14	185	39 272	1 256	40 727
Actifs financiers	5	47	-	54	106
Totaux	1 479 352	235 611	67 983	1 434	1 784 380
En %	82,91%	13,20%	3,81%	0,08%	100,00%

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2007
Actifs non courants					
Immobilisations incorporelles	-	-	6 207	301	6 508
Immeubles de placement	1 683 251	252 708	47 730	-	1 983 689
Immobilisations en-cours	28 576	-	3 731	769	33 076
Autres actifs corporels	19 286	240	49 276	1 402	70 204
Actifs financiers	4 469	47	-	63	4 579
Totaux	1 735 582	252 995	106 944	2 535	2 098 056
En %	82,72%	12,06%	5,10%	0,12%	100,00%

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2008
Actifs courants					
Immeubles destinés à la vente	-	9 250	-	-	9 250
Créances clients nettes	29 852	7 266	1 301	159	38 578
Autres créances nettes	9 748	342	-	10 271	20 361
Trésorerie non disponible	-	-	-	5 445	5 445
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	162 716	162 716
Totaux	39 600	16 858	1 301	178 591	236 350
En %	16,75%	7,13%	0,55%	75,56%	100,00%

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2007
Actifs courants					
Immeubles destinés à la vente	166 525	-	-	-	166 525
Créances clients nettes	35 466	1 247	2 033	178	38 924
Autres créances nettes	17 664	156	880	7 274	25 974
Trésorerie non disponible	-	-	-	4 318	4 318
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	105 755	105 755
Totaux	219 655	1 403	2 913	117 525	341 496
En %	64,32%	0,41%	0,85%	34,41%	100,00%

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2008
Passifs non courants					
Prêt actionnaire	-	-	-	1 741	1 741
Dettes financières à long et moyen terme	1 030 155	121 040	40 283	-	1 191 478
Dépôts et cautionnement reçus	19 043	310	1 038	2	20 393
Autres passifs financiers	54 871	13 295	85	4 310	72 561
Impôts différés passifs	-	-	-	-	-
Dettes fiscales d'impôts société à long et moyen terme	2 321	-	-	123	2 444
Totaux	1 106 390	134 645	41 406	6 176	1 288 617
En %	85,86%	10,45%	3,21%	0,48%	100,00%

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/07
Passifs non courants					
Prêt actionnaire	-	-	-	33 478	33 478
Dettes financières à long et moyen terme	1 073 491	130 520	52 072	-	1 256 083
Dépôts et cautionnement reçus	19 131	222	1 304	-	20 657
Autres passifs financiers	9 710	8 410	274	55	18 449
Impôts différés passifs	-	-	-	-	-
Dettes fiscales d'impôts société à long et moyen terme	4 560	-	-	226	4 786
Totaux	1 106 892	139 152	53 650	33 759	1 333 453
En %	83,01%	10,44%	4,02%	2,53%	100,00%

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2008
Passifs courants					
Part courante des dettes financières	8 879	1 398	1 735	855	12 867
Dettes bancaires courantes liées à des actifs destinés à être cédés	-	14 353	-	-	14 353
Dettes fournisseurs et autres dettes	57 602	11 639	2 043	16 513	87 797
Part courante des dettes fiscales d'impôts société	2 423	-	-	114	2 537
Totaux	68 904	27 390	3 778	17 482	117 554
En %	58,61%	23,30%	3,21%	14,87%	100,00%

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/07
Passifs courants					
Part courante des dettes financières	8 288	1 713	2 268	2 292	14 561
Dettes bancaires courantes liées à des actifs destinés à être cédés	126 554	-	-	-	126 554
Dettes fournisseurs et autres dettes	51 840	7 129	2 674	5 560	67 203
Part courante des dettes fiscales d'impôts société	2 423	-	-	665	3 088
Totaux	189 105	8 842	4 942	8 517	211 406
En %	89,45%	4,18%	2,34%	4,03%	100,00%

En matière de résultat, la répartition sectorielle est la suivante :

en k€	décembre 2008				décembre 2007			
	Revenus Locatifs	%	Loyers Nets	%	Revenus Locatifs	%	Loyers Nets	%
Paris QCA	17 582	17%	17 406	17%	14 950	14%	14 614	14%
Ouest Parisien	35 527	33%	35 167	34%	42 276	38%	42 051	39%
La Défense	22 753	21%	22 174	22%	22 727	21%	22 551	21%
Ile de France	7 369	7%	5 749	6%	7 618	7%	5 684	5%
BUREAUX	83 231	78%	80 496	78%	87 571	79%	84 900	80%
Ile de France	908	1%	583	1%	700	1%	344	0%
Régions	19 477	18%	19 251	19%	16 596	15%	16 019	15%
ENTREPÔTS	20 385	19%	19 834	19%	17 296	16%	16 363	15%
Ouest Parisien		0%		0%	2 068	2%	2 065	2%
Régions	2 700	3%	2 666	3%	3 249	3%	3 248	3%
AUTRES ACTIFS	2 700	3%	2 666	3%	5 317	5%	5 313	5%
Total sectoriel	106 316		102 996		110 184		106 576	
Total non affecté								
TOTAL	106 316	100%	102 996	100%	110 184	100%	106 576	100%

Au 31 décembre 2008 en k€	Total	Bureaux	Entrepôts	Autres Actifs	Non affecté
Revenus locatifs	106 316	83 231	20 385	2 700	
Charges sur terrains	-595	-254	-341	-	
Charges locatives non récupérées	-1 468	-1 359	-91	-18	
Charges sur immeubles (propriétaire)	-1 257	-1 122	-119	-16	
Loyers nets	102 996	80 496	19 834	2 666	-
Autres revenus liés aux actifs	379	374	20	-15	-
Frais de gestion des actifs	-3 126	-2 167	-216	-345	-398
Frais de structure	-8 362	-	-	-	-8 362
Frais de développement	-1 652	-	-	-	-1 652
Dotations et reprises d'amortissements et provisions	-22 455	-1 466	-	-14 771	-6 218
Frais de fonctionnement	-35 595	-3 633	-216	-15 116	-16 630
Résultat des autres activités	2 573	239	-	2 300	34
Résultat opérationnel avant gain et perte de valeur	70 353	77 476	19 638	-10 165	-16 596
<i>Solde net des ajustements de valeur et résultats de cessions</i>	<i>-243 423</i>	<i>-224 035</i>	<i>-17 684</i>	<i>-1 704</i>	<i>-</i>
Résultat opérationnel	-173 070	-146 559	1 954	-11 869	-16 596
Résultat financier	-65 109	-68 766	-7 993	-4 159	15 809
Impôts	-199	-	-	-	-199
Résultat net	-238 378	-215 325	-6 039	-16 028	-986
Résultat net par action non dilué	-9,41 €				
Résultat net par action dilué	-9,41 €				

* dont 243 K€ de charges de personnel du pôle asset management.

Au 31 décembre 2007 en k€	Total	Bureaux	Entrepôts	Autres Actifs	Non affecté
Revenus locatifs	110 184	87 571	17 296	5 317	
Charges sur terrains	-549	-287	-262	-	
Charges locatives non récupérées	-1 954	-1 357	-594	-3	
Charges sur immeubles (propriétaire)	-1 105	-1 027	-77	-1	
Loyers nets	106 576	84 900	16 363	5 313	-
Autres revenus liés aux actifs	312	312		-	-
Frais de gestion des actifs	-3 885	-2 382	-394	-286	-823
Frais de structure	-8 254	-	-	-	-8 254
Frais de développement	-1 173	-	-	-	-1 173
Dotations et reprises d'amortissements et provisions	-2 104	-213	-381	-1 151	-359
Frais de fonctionnement	-15 416	-2 595	-775	-1 437	-10 609
Résultat des autres activités	721	-1	1	786	-65
Résultat opérationnel avant gain et perte de valeur	92 193	82 616	15 589	4 662	-10 674
<i>Solde net des ajustements de valeur et résultats de cessions</i>	<i>109 376</i>	<i>91 981</i>	<i>12 977</i>	<i>4 418</i>	-
Résultat opérationnel	201 568	174 596	28 566	9 080	-10 674
Résultat financier	-65 826	-63 611	-7 363	-3 715	8 863
Impôts	1 088	1 257	-	1	-170
Résultat net	136 830	112 242	21 203	5 366	-1 981
Résultat net par action non dilué	6,15 €				
Résultat net par action dilué	5,98 €				

(*) dont 650 de charge de personnel du pôle Asset Management

6. PARTIES LIEES

Il a été décidé par l'assemblée générale des actionnaires du 8 mai 2008 de fixer à 100 K€ le montant global des jetons de présence alloués annuellement au conseil d'administration pour l'exercice 2008 et pour chacun des exercices suivants jusqu'à l'intervention d'une nouvelle décision. Le montant des jetons de présence effectivement versé en 2008 s'élève à 35 K€.

Rémunérations allouées aux membres (en k€)	décembre 2008	décembre 2007
- des organes de direction ou de gérance	670	430
- des organes d'administration	22	26
Total	692	456

Les rémunérations du mandataire social et des administrateurs se détaillent comme suit :

- avantages à court terme : ils correspondent principalement aux jetons de présence ci-dessus et au salaire du mandataire social,
- les paiements en actions : 20.958 actions gratuites ont été octroyées au mandataire social (pour plus de détails, se référer au § 3.11),
- les avantages postérieurs à l'emploi : non applicable,
- les autres avantages à long terme : non applicable.

Les autres transactions conclues avec les parties liées concernent principalement le prêt d'actionnaire conclu le 8 mars 2006, entre MSREF Grillet BV et Compagnie la Lucette. Il s'agit d'un prêt participatif de 350 M€ tiré à hauteur de 303,3 M€ au 30 juin 2006 ayant pour objet de financer les acquisitions du portefeuille KanAm et, pour partie, l'immeuble le Colisée. Ce prêt a été repris par MSREF Turque Sarl lors de l'acquisition par cette dernière de la participation de MSREF Grillet BV dans Compagnie la Lucette. Ce prêt a été à l'origine des mouvements suivants :

- intégration au capital lors de l'augmentation de capital effectuée en juillet 2006,
- nouveau tirage le 21 juillet 2006 pour 31,2 M€,
- nouveau tirage de 121 M€ en avril 2007 afin de financer l'acquisition de l'actif Atrium, avant que ce montant ne soit intégré au capital lors de l'augmentation effectuée en juin 2007,
- les intérêts de 2006 et 2007 ont été intégrés au prêt en 2007 et 2008, portant son principal à 35,8 M€ à fin juin 2008.

Le 1er juillet 2008, le groupe a remboursé 34 M€ d'emprunt auprès de l'actionnaire suite à la souscription de 1 571 177 bons de souscription d'actions par MSREF Turque.

Le Groupe a contracté en octobre 2008 un ensemble de quatre nouveaux swaps destinés à couvrir la dette KanAm1 dont la couverture initiale a été suspendue du fait de la faillite de Lehman Brothers en septembre 2008. Cette nouvelle couverture a été contractée aux conditions de marché auprès de Morgan Stanley Capital Group Inc (514M€) et Deutsche Bank AG (200M€), par l'intermédiaire de la société Vermudo Sarl et du fonds MSREF V International Hedging.

7. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Compagnie la Lucette a signé le 21 janvier 2009 une promesse de vente concernant l'entrepôt situé à Moreuil (80). L'actif a donc été reclassé dans le bilan en « actif destiné à la vente » et sa valeur a été ajustée sur le prix net vendeur attendu, soit 9,25 M€.

Le conseil d'administration réuni le 19 janvier a décidé de proposer au vote de l'assemblée générale ordinaire du 16 mars 2009, une distribution par prélèvement sur les primes d'émission de 2,5 € par action, soit 65 M€ au total.

10.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Compagnie La Lucette, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés 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 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 de l'exercice 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.

II. Justification des appréciations

La crise financière qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement. Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de diminution sensible des transactions immobilières et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

Dans ce contexte et en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans la note 1.5.1 « Immeubles de placement » de l'annexe, dans le cadre de l'application du modèle de la juste valeur, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance de ces évaluations, à examiner les données utilisées, à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses retenues et à vérifier que la méthode de valorisation décrite dans cette note a été correctement appliquée.

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. Vérification spécifique

Nous avons également procédé 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.

Paris et Paris-La Défense, le 16 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

RSM – RSA
Stéphane Coutsoloucas

ERNST & YOUNG audit
Marie-Henriette Joud

11. COMPTES SOCIAUX

11.1 Comptes sociaux et annexe

SOMMAIRE

I. COMPTE DE RESULTAT	135
II. BILAN	136
III. NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS	137
III.1. Faits caractéristiques de l'exercice	137
III.1.1 Opérations de rénovation de patrimoine	137
III.1.2 Opérations de cession d'actifs et de titres de participation	137
III.1.3 Faillite de Lehman Brothers	138
III.1.4 Opérations sur capital	139
III.1.5 Divers social	140
III.1.6 Comparabilité des comptes	140
III.2 Règles et méthodes comptables	141
III.2.1 Principales méthodes utilisées	141
III.2.2 Changements de méthodes comptables ou d'estimation	143
III.3 Notes sur le bilan	144
III.3.1 Immobilisations incorporelles	144
III.3.2 Immobilisations corporelles	144
III.3.3 Immobilisations financières	146
III.3.4 Etat des créances et échéancier	147
III.3.5 Inventaire des valeurs mobilières et créances assimilées	149
III.3.6 Charges constatées d'avance et produits à recevoir	150
III.3.7 Charges à répartir sur plusieurs exercices	150
III.3.8 Composition du capital et variation des capitaux propres	151
III.3.9 Etat des provisions	151
III.3.10 Dettes financières	153
III.3.11 Passif circulant	155
III.3.12 Information concernant les entreprises liées	156
III.3.13 Tableau des filiales et participations	157
III.3.14 Engagements hors bilan	158
III.4 Notes sur le résultat	161
III.4.1 Résultat d'exploitation	161
III.4.2 Résultat financier	162
III.4.3 Résultat exceptionnel et résultat de cession des immeubles	162
III.4.4 Charge d'impôt sur le résultat	163
III.4.5 Effectif et rémunération des dirigeants	163
III.5 Evénements post-clôture	163

I. COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT <i>(En KEuros)</i>	31/12/2008	31/12/2007
CHIFFRE D'AFFAIRES	71 803	67 500
dont Loyers	62 281	60 082
dont Refacturations de charges	9 522	7 418
Production immobilisée	5 419	954
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	351	629
Autres produits	0	3
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	77 573	69 086
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)	17 128	12 270
Impôts, taxes et versements assimilés	4 377	3 781
Salaires et traitements	650	400
Charges sociales (10)	249	211
DOTATIONS D'EXPLOITATION		
Sur immobilisations :		
- dotations aux amortissements	24 379	22 367
- dotations aux provisions	23 726	483
Autres charges	42	61
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	70 551	39 572
RESULTAT D'EXPLOITATION	7 022	29 514
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	8 100	10 183
Autres intérêts et produits assimilés	18 936	188
Reprises sur provisions et transferts de charges	48	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	6 096	2 739
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	33 179	13 110
Dotations financières aux amortissements et provisions	12 794	1 408
Intérêts et charges assimilées	38 563	37 337
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	51 357	38 745
RESULTAT FINANCIER	- 18 178	- 25 635
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	- 11 156	3 879
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	247	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	46 473	8
Reprises sur provisions et transferts de charges	274	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	46 994	8
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	561	4
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	20 442	360
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	27 050	193
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	48 053	557
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 1 059	- 549
Impôts sur les bénéfices	-	-
RESULTAT	- 12 215	3 329

II. BILAN

ACTIF <i>(En KEuros)</i>	31/12/2008	31/12/2007
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
Concessions,brevets,droits similaires	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
Terrains	541 716	546 407
Constructions	420 395	465 312
Installations techniq., matériel, outillage	-	-
Autres immobilisations corporelles	28	-
Immobilisations en cours	4 151	1 566
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		
Autres participations	131 046	81 775
Créances rattachées à participations	143 234	265 752
Autres titres immobilisés	234	380
Autres immobilisations financières	100	109
TOTAL DES IMMOBILISATIONS	1 240 905	1 361 301
STOCKS ET EN-COURS		
Avances,acomptes versés/commandes	-	-
CREANCES		
Créances clients & cptes rattachés	27 253	20 329
Autres créances	34 634	17 154
DIVERS		
Valeurs mobilières de placement	133 461	101 412
Disponibilités	280	198
COMPTES DE REGULARISATION		
Charges constatées d'avance	184	86
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	195 812	139 181
Charges à répartir/plsrs exercices	3 619	4 980
TOTAL DU BILAN	1 440 336	1 505 461
PASSIF <i>(En KEuros)</i>	31/12/2008	31/12/2007
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	389 858	369 463
Primes d'émission, de fusion, d'apport	250 686	272 311
Ecart de réévaluation	590	1 676
Réserve légale	152	152
Autres réserves	1 104	626
Report à nouveau	- 4 188	- 8 142
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	- 12 215	- 3 329
Provisions réglementées	258	172
TOTAL DES FONDS PROPRES	626 246	639 588
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	8 179	274
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	8 179	274
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	741 637	744 491
Emprunts, dettes fin. divers	17 666	71 773
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 224	5 263
Dettes fiscales et sociales	5 032	3 829
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 741	1 164
Autres dettes	13 064	23 701
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	20 549	15 380
TOTAL DES DETTES	805 912	865 600
TOTAL DU BILAN	1 440 336	1 505 461

III NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS

Le total du bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2008, avant répartition du résultat, s'élève à 1 440 M€ (1 505 M€ au 31 décembre 2007) et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage une perte de -12.2 M€ (bénéfice de 3.3 M€ au 31 décembre 2007).

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008. Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

III.1 Faits caractéristiques de l'exercice

III.1.1 Opérations de rénovation du patrimoine

Compagnie la Lucette a poursuivi les opérations de revalorisation de ses immeubles. Les principales opérations de l'année 2008 concernent les immeubles :

Opération Vice et Versa (rue Dulud et avenue Charles de Gaulle à Neuilly)

Compagnie la Lucette a entrepris en 2008 deux opérations de rénovation d'immeubles de bureaux situés à Neuilly sur Seine, avenue Charles de Gaulle (1 800 m²) et rue Jacques Dulud (2 000 m²). Acquis en 2006, ils bénéficient d'un emplacement très recherché où l'offre locative de qualité est rare. L'ancien propriétaire (Firmenich) a occupé ces immeubles jusqu'au début de l'année 2008. Ces remises à neuf, d'un budget global de 5,7 M€, visent à redonner à ces bâtiments une haute qualité de prestations. Ces immeubles seront livrés au cours du 1er semestre 2009.

Crystal Park

A Neuilly, le parc classé de 1,7 hectares du Crystal Park a été rénové pour un montant de travaux d'environ 1 M€.

Casino

Dans le cadre de ses relations privilégiées avec le groupe Casino, Compagnie la Lucette a réalisé, en 2008, une extension de 16.000 m² d'un de ses entrepôts situé à Limoges. Les nouveaux locaux ont été réalisés pour un montant de travaux d'environ 8,6 M€ et sont occupés par le groupe Casino depuis novembre 2008.

III.1.2 Opérations de cession d'actifs et de titres de participation

Poursuivant sa politique d'arbitrage des actifs non stratégiques et matures, Compagnie la Lucette a réalisé les opérations suivantes :

Hôtel Latitudes Seilh

Dans le cadre de sa stratégie de désengagement des actifs non stratégiques, Compagnie la Lucette a vendu l'ensemble immobilier situé sur la commune de Seilh (Haute-Garonne). L'actif a été cédé le 27 août 2008 au prix 19,4 M€.

Terrain 20 Rue du Fief

Le 21 novembre 2008, Compagnie la Lucette a cédé le terrain situé 20 rue du Fief (Boulogne) à sa filiale SCI Vosne au prix de 3,3 M€ correspondant à la valeur nette comptable. Il s'agit d'un terrain sur lequel un projet de construction de logement (Villa Blanche) a débuté. Les frais engagés par Compagnie la Lucette au titre de ce projet ont été facturés à SCI Vosne sous forme de charge augmentative de prix d'un montant de 0,6 M€.

Cette opération a été financée par une avance de trésorerie consentie par Compagnie la Lucette à sa filiale à hauteur du montant du prix de cession et de la charge augmentative de prix.

Titres de la société SCI Vosne

Concomitamment à l'acquisition du terrain, Compagnie la Lucette a cédé les titres de la filiale SCI Vosne à une filiale du Groupe Constructa Promotion. Lors de la signature de la vente, l'acquéreur a réglé 7 K€ à Compagnie la Lucette au titre du prix des parts de la société SCI Vosne ainsi que 4,8 M€

correspondant au remboursement de la dette de la filiale envers Compagnie la Lucette au titre de l'acquisition du terrain.

Titres de la société Conti

Poursuivant une politique d'arbitrage d'actifs matures, le 6 mars 2008, la société Conti détenant l'immeuble River Plaza situé à Asnières (92) a été cédée à un fonds allemand. Le prix des parts est 10,5 M€.

Titres de la société SCI Chassagne

Le 18 novembre 2008, Compagnie la Lucette a vendu à une compagnie d'assurance française la société détenant deux immeubles situés au 5/7 rue Scribe, Paris (9ème). La vente a été consentie au prix de 12,6 M€.

III.1.3 Faillite de Lehman Brothers

III.1.3.1 Emprunt Kanam 1

Compagnie la Lucette était exposée aux conséquences de la faillite de Lehman Brothers du 15 septembre 2008 au titre de l'emprunt Kanam 1 conclu dans le cadre du financement des acquisitions des immeubles Crystal Park, Tour Scor et des entrepôts Casino.

Les principales conséquences de la faillite de Lehman Brothers sur ce prêt syndiqué (montant de la dette de 707 M€ au 31 décembre 2008, échéances en avril 2011 pour 598 M€ et avril 2013 pour 109 M€) sont les suivantes :

Changement d'agent

Consécutivement à la faillite de Lehman Brothers du 15 septembre 2008 la majorité des prêteurs a nommé Morgan Stanley Mortgage Servicing en remplacement de Lehman Brothers AG en date du 26 septembre 2008.

Couverture

La faillite de Lehman Brothers Commercial Paper Inc. et Lehman Brothers International Europe, contreparties des swaps qui permettaient aux banques sous-participantes de ce prêt syndiqué de recevoir du taux variable tandis que Compagnie la Lucette payait du taux fixe, a entraîné, conformément à la convention de prêt, la remise en place par Compagnie la Lucette en octobre 2008 de nouveaux swaps de taux d'intérêt dans un contexte de très forte volatilité des taux. Dans l'intervalle, Compagnie la Lucette a néanmoins dû payer du taux variable sur sa dette au titre du 3ème trimestre 2008 (surcoût de 2,5 M€). Désormais, grâce à cette nouvelle couverture effective à compter du 15 octobre 2008, Compagnie la Lucette conserve donc un prêt totalement couvert à un taux d'intérêt fixe moyen porté à 4,74% (coût additionnel d'environ 6,7 M€ d'intérêts supplémentaires sur la maturité résiduelle du prêt par rapport à un taux de la dette qui avait été initialement fixé à 4,42% en moyenne).

Réclamations

Compagnie la Lucette a fait valoir ses droits auprès de l'administrateur de Lehman Brothers AG, anciennement Agent dans le cadre de l'emprunt Kanam 1. En effet 1,6 M€ figuraient sur les comptes ouverts au nom de l'Agent avant le 15 septembre 2008 et devaient, conformément au mécanisme de délégation de paiement de la convention de prêt, être restitués à Compagnie la Lucette une fois le paiement des intérêts trimestriels effectué le 15 octobre 2008.

Compagnie la Lucette a également entamé des démarches auprès des prêteurs afin de bénéficier de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par les prêteurs en octobre 2008 (valeur de marché estimée au 15 septembre 2008 à +18 M€).

III.1.3.2 Rachat de créances à SCI Chassagne

Dans le cadre de la cession des titres de la SCI Chassagne et au terme de l'acte de cession de créance signé le 18 novembre 2008, Compagnie la Lucette a acquis auprès de sa filiale les créances estimées suivantes :

Créance 1 : 375 K€ correspondant à l'estimation de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par FCC Paris Prime (représentant du fonds commun de créance dans le cadre de la convention de prêt Kanam 2 conclue par SCI Chassagne) devant être rétrocédés par ces derniers et multipliée par le pourcentage de recouvrabilité estimé des créances sur Lehman Brothers International. La valeur nominale estimée de la soulte est de 2 500 K€.

Créance 2 : 2 390 K€ correspondant à la restitution de la soulte de swap négative imputée par FCC Paris Prime à SCI Chassagne dans le cadre de la résiliation anticipée partielle du nouveau contrat de couverture conclu le 22 septembre 2008 par FCC Prime. Estimant que cette soulte négative n'aurait pas dû être supportée par SCI Chassagne, Compagnie la Lucette a fait valoir ses droits auprès des prêteurs relativement à une créance de restitution de la totalité du montant de la soulte.

III.1.4 Opérations sur le capital

Prêt participatif

Le 4 avril 2007, MSREF Turquie S.à.r.l. et Compagnie la Lucette ont conclu un avenant au prêt participatif revolving du 8 mars 2006 aux termes duquel le montant en principal du prêt a été porté de 350 M€ à 440 M€. Le remboursement s'effectue, au choix de la société, en numéraire ou par compensation avec le prix de souscription de valeurs mobilières de Compagnie la Lucette.

Suite à l'exercice de BSA à échéance 30 juin 2008, la souscription de l'actionnaire principal MSREF Turquie S.à.r.l. a été effectuée par voie de compensation. La dette de la Compagnie vis-à-vis de son actionnaire a été réduite à hauteur de cette compensation soit 34 M€.

Le montant de ce prêt au 31 décembre 2008 est de 1.7 M€ et les intérêts courus non échus s'élèvent à 0.9 M€.

Distribution de primes d'émission

L'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2008 a approuvé la distribution au titre de l'exercice 2007 de 1,30 €/action prélevée sur les primes d'émission. Cette distribution, d'un montant global de 32 M€, a été effectuée en date du 21 mai 2008.

Bons de souscription d'actions

Le 5 juillet 2006, Compagnie la Lucette a procédé à l'attribution gratuite de 5 466 168 bons de souscription d'actions exerçables jusqu'au 30 juin 2008.

En 2008, 1 616 749 actions nouvelles ont été émises par exercice de 5 253 012 bons de souscription d'actions.

Au total, sur la période d'exercice de ces BSA, Compagnie la Lucette a constaté l'exercice de 5 346 288 bons de souscription d'actions et l'émission de 1 642 696 actions nouvelles.

Il n'y a plus de bons de souscription exerçables au 31 décembre 2008.

Annulation d'un bloc de 280 000 actions auto-détenues et rachat d'actions propres

Le 26 juin 2008, la société a réalisé l'acquisition d'un bloc de 280 000 actions Compagnie la Lucette au prix de 21 € par actions pour un montant total de 5.88 M€ dont la livraison et le paiement ont été constatées au 1^{er} juillet 2008. Ces titres ont été annulés par décision du conseil d'administration en date du 25 juillet 2008 dégageant ainsi une moins value de cession de 1 680 K€.

Seuils de détention

A la suite de l'exercice des BSA et du rachat d'actions, les actionnaires réunis en assemblée spéciale le 11 juillet 2008 ont adopté la résolution constatant la suppression des droits de vote double.

Au 31 décembre 2008, le pourcentage de détention du capital et de droits de vote de l'actionnaire majoritaire MSREF Turque est de 94,7%.

III.1.5 Divers social

Régime SIIC 4 et SIIC 5

Le dispositif SIIC 4 a été amendé le 24 novembre 2008 par vote du Sénat.

Le régime SIIC 5 prévoit une prorogation d'un an du délai pour se conformer à l'obligation du plafond de détention de l'actionnaire majoritaire (60%). Il est en outre prévu qu'une sortie transitoire du régime soit possible à compter du 1^{er} janvier 2010 si cette condition n'est pas remplie à cette date. Dans ce cas, la société deviendra notamment imposable à l'IS cette année là. Pour revenir dans le régime SIIC, la société devra s'acquitter d'une taxe de 19% sur la plus value latente réalisée pendant la période de suspension du régime.

En cas de sortie définitive du régime SIIC, les conséquences prévues sont dorénavant :

- l'IS à 34,43% sur les profits SIIC non distribués au 31 décembre 2010 ;
- l'Exit Tax complémentaire pour ramener à 34,43% le taux d'imposition des plus values initialement soumises à l'Exit Tax de 16,5% ;
- la taxe de 25% sur les plus values latentes générées pendant la période d'exonération SIIC avec un abattement de 10% par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime ;
- l'IS à 19% sur les plus values de cession réalisées ou latentes pendant la période de suspension (2010).

La part de l'associé majoritaire dans la SIIC à la date d'enregistrement du présent document excède le seuil de 60%. A la connaissance des dirigeants de la société, aucune décision n'a été prise quant à la possibilité ou aux modalités de respect de cette condition au 1er janvier 2010.

Régime fiscal des distributions à compter du 1^{er} juillet 2007

La loi de finance a instauré un prélèvement de 20 % sur les distributions de dividendes versées aux actionnaires détenant au moins 10 % du capital d'une SIIC et exonérés d'imposition sur les dividendes reçus ou redevables d'un impôt inférieur à un tiers de l'impôt qui serait dû dans les conditions de droit commun en France.

Ce dispositif, applicable à partir du 1er juillet 2007, s'est révélé sans incidence sur les distributions opérées au titre des résultats 2007 et 2008, celles-ci ayant été réalisées par prélèvement sur les primes d'émission.

III.1.6 Comparabilité des comptes

La comparabilité des comptes des exercices 2007 et 2008 est affectée principalement par les opérations de cessions qui ont été réalisés au cours de l'exercice 2008.

III.2 Règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels en vigueur en France. Elles ont été établies dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base d'image fidèle, de continuité de l'exploitation ainsi que de permanence des méthodes d'un exercice à l'autre et de régularité.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

III.2.1 Principales méthodes utilisées

Valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles

- Immeubles

La valeur brute des immeubles correspond au coût d'acquisition comprenant le prix d'achat et les frais accessoires.

Depuis le 1^{er} janvier 2005, et en application du règlement CRC n° 2004-05, la valeur brute de chaque immeuble est scindée par composants, en vue de définir et de mettre en œuvre le plan d'amortissement approprié.

L'analyse est conduite à partir d'un examen technique des immeubles, réalisé par un professionnel indépendant, qui s'appuie sur les recommandations de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières pour définir pour chaque immeuble :

- le pourcentage du prix de revient total à neuf de chaque composant ;
- la durée résiduelle d'amortissement de chaque composant conduisant à une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan.

A partir de ces données, sont calculés et appliqués les coefficients de ventilation applicables.

- Autres immobilisations

Les autres immobilisations corporelles et incorporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Amortissements

Les constructions sur sol d'autrui (baux à construction) sont amorties sur la durée résiduelle du bail du terrain ou sur la durée normale d'utilisation des constructions.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité des actifs. Ces règles conduisent en pratique aux durées d'amortissements ci-après :

Actifs incorporels :

- N/A

Immeubles :

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - Gros-œuvre | 10 à 63 ans |
| - Façades et toitures | 10 à 28 ans |
| - Installations techniques | 8 à 18 ans |
| - Agencements | 4 à 14 ans |

Autres actifs corporels :

- N/A

Dépréciations des immeubles

- Immeubles

A chaque clôture annuelle et semestrielle, la société procède à l'inventaire de son patrimoine immobilier. La valeur actuelle est déterminée, aux dires d'expert, à partir de la valeur de marché ou de réalisation probable des immeubles droits inclus et hors droits. La société considère que la valeur droits inclus correspond à la valeur d'usage de l'immeuble dans une optique de conservation sur le long terme des actifs. En revanche, la valeur hors droits s'assimile à une valeur vénale dans la perspective d'une cession à court terme. La valeur actuelle des immeubles est soit la valeur vénale, soit la valeur d'usage en fonction de l'utilisation prévue de l'immeuble.

Dans le cas où la valeur actuelle est inférieure de façon significative à la valeur nette comptable, une provision est enregistrée à due concurrence.

- Immeubles en cours de construction

Pour les biens en cours de construction, les règles précédemment décrites sont appliquées dans les mêmes conditions. La valeur actuelle des biens est toutefois déterminée par projection à l'achèvement.

L'instabilité des marchés financiers en 2008 a provoqué une baisse du nombre de transactions représentatives sur le marché immobilier. Il est aujourd'hui plus difficile de prévoir avec exactitude le prix susceptible d'être obtenu en cas de mise en vente d'un bien immobilier. Face à cette part d'incertitude supérieure à la normale, les experts ont réagi en analysant avec précaution le peu de transactions intervenues (y compris celles n'ayant pas abouti) et en revoyant l'ensemble de leurs hypothèses utilisées (taux d'actualisation, valeur locative, vacance, ...) pour la détermination de la juste valeur des actifs immobiliers suivant la double méthode des flux de trésorerie actualisés et du rendement.

Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation est constituée par le coût d'achat y compris frais accessoires.

A la clôture de l'exercice, des provisions pour dépréciation peuvent être constituées lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute.

La valeur d'inventaire est appréciée pour les sociétés contrôlées ou faisant partie d'une stratégie durable de la société, d'après la valeur d'usage, cette dernière étant déterminée en fonction de la valeur de rendement, de l'actif net corrigé et de la valeur probable de négociation.

Les biens immobiliers détenus par les sociétés contrôlées sont évalués et valorisés à l'actif selon les règles appliquées par Compagnie la Lucette.

Charges à répartir

Les frais d'émission des emprunts et les commissions et frais liés aux crédits bancaires sont étalés sur la durée de vie des emprunts.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Les provisions pour créances douteuses sont évaluées au cas par cas en fonction du risque estimé de non recouvrement des créances locataires et après déduction du dépôt de garantie.

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire (valeur liquidative de fin d'exercice ou valeur probable de négociation ou cours coté moyen du dernier mois) est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Provisions pour risques et charges

Conformément aux règlements 2002-10 et 2003-07 du Comité de la Réglementation Comptable, une provision est comptabilisée lorsque la société a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Provision pour gros entretien :

Compagnie la Lucette n'a constitué aucune provision pour gros entretien.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires correspond à la somme des loyers et des charges locatives refacturées aux locataires. Les loyers sont comptabilisés sur la base des quittances émises et font l'objet d'une régularisation en fin d'exercice via les produits constatés d'avance. Les franchises, loyers à paliers et surloyers ne sont pas retraités dans les comptes sociaux.

III.2.2 Changements de méthodes comptables ou d'estimation

La société n'a pratiqué aucun changement de méthode ou d'estimation au cours de l'exercice.

III.3 NOTES SUR LE BILAN

III.3.1 Immobilisations incorporelles

Il n'y a plus d'immobilisation incorporelle à l'actif du bilan. En effet, les immobilisations incorporelles ont été cédées à La Lucette Management, société de moyens du groupe Compagnie la Lucette, pour leur valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2006. Il en est de même des immobilisations corporelles de structure (mobilier, matériel informatique...).

III.3.2 Immobilisations corporelles

<i>(En KEuros)</i>	Valeur début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
<i>Valeurs brutes</i>				
Terrains (a)	546 588	1 365	6 218	541 735
Constructions sur sol propre (a)	499 831	9 363	12 663	496 531
Constructions sur sol d'autrui	8 135	-	-	8 135
Installations techniques	-	-	-	-
Instal. Gén. Agencts divers	-	-	-	-
Matériel de bureau et inf., mobilier (a)	-	29	-	29
Immobilisations corp. en cours (b)	1 566	15 327	12 742	4 151
<i>Sous-total valeurs brutes</i>	<i>1 056 120</i>	<i>26 084</i>	<i>31 623</i>	<i>1 050 581</i>
<i>Amortissements et provisions</i>				
Terrains	181	19	181	19
Constructions sur sol propre (c)	40 037	44 012	2 878	81 171
Constructions sur sol d'autrui	2 617	556	73	3 100
Installations techniques	-	-	-	-
Instal. Gén. Agencts divers	-	-	-	-
Matériel de bureau et inf., mobilier	-	1	-	1
Immobilisations corp. En cours	-	-	-	-
<i>Sous-total Amortissements et provisions</i>	<i>42 835</i>	<i>44 588</i>	<i>3 132</i>	<i>84 291</i>
<i>Valeurs nettes</i>				
Terrains	546 407			541 716
Constructions sur sol propre	459 794			415 360
Constructions sur sol d'autrui	5 518			5 035
Installations techniques	-			-
Instal. Gén. Agencts divers	-			-
Matériel de bureau et inf., mobilier	-			28
Immobilisations corp. En cours	1 566			4 151
<i>Sous-total valeurs nettes</i>	<i>1 013 285</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>966 290</i>

Il n'y a pas eu d'acquisition d'actifs au cours de l'exercice. Les cessions d'actifs concernent l'ensemble immobilier situé sur la commune de Seilh cédé le 27 août 2008 ainsi que le terrain situé 20 rue du fief cédé en date 21 novembre 2008.

(a) Les mouvements constatés sur la valeur brute des terrains, des constructions sur sol propre et du mobilier correspondent principalement :

- à la cession de l'ensemble immobilier de Seilh (- 14 063 K€) et du terrain 20 rue du Fief (- 3 540 K€) ;
- à l'ajustement des droits d'enregistrements sur l'acquisition de l'immeuble de bureau situé 22 rue Jacques Dulud à Neuilly sur Seine (+ 704 K€).

L'acte conclu en date du 22 novembre 2006 avec le groupe FIRMENICH était placé sous régime d'exonération de droits d'enregistrements. Le bénéfice de l'exonération était subordonné à la réalisation par Compagnie la Lucette de travaux importants. La Société ayant renoncé à réaliser ces travaux, le montant des droits initialement exonéré a été versé à l'administration en juillet 2008 ;

- à l'achèvement de différentes opérations de travaux des immeubles et transférées du poste Immobilisations corporelles en cours vers les postes Terrains et Constructions pour 10 048 K€. Il s'agit principalement des travaux d'extension réalisés sur l'entrepôt de Limoges (+ 8 645 K€) et des travaux de rénovation du parc de l'immeuble de bureau Crystal Park situé à Neuilly sur Seine (+ 1 002 K€).

Les composants remplacés dans le cadre des travaux de rénovation ont été sortis de l'actif pour 1 226 K€.

(b) Différentes opérations sont en phase de réalisation et notamment les travaux de rénovation des actifs situés rue Dulud et Avenue Charles de Gaulle à Neuilly. Les frais afférents ont été portés à l'actif du bilan au niveau du poste Immobilisations corporelles en cours.

La diminution des immobilisations en cours correspond d'une part au transfert des montants des travaux achevés vers les postes Terrains, Constructions et Mobilier. Elle s'explique par ailleurs par le passage en pertes des immobilisations en cours précédemment constatées au titre du projet mort Signal, de l'opération de construction du terrain situé 20 rue du Fief cédé à la filiale SCI Vosne, du projet Mistral réalisé par la filiale SNC Mistral.

(c) L'augmentation constatée au niveau des amortissements et provisions sur constructions sur sol propre est principalement liée à la dotation d'une provision pour dépréciation de l'immeuble Scor (+ 20 151 K€).

Les immobilisations se détaillent comme suit selon les différents secteurs :

<i>Par secteur (en KEuros)</i>	<i>Bureaux</i>	<i>Entrepôts</i>	<i>Divers</i>	<i>Valeur brute au 31/12/08</i>	<i>Valeur brute au 31/12/07</i>
Terrains	493 600	48 068	67	541 735	546 588
Construction sur sol propre	334 076	162 455	-	496 531	499 831
Construction sur sol d'autrui	-	8 135	-	8 135	8 135
Inst. techn.- autres immob. Corp	29	-	-	29	-
Immobil. Corp en cours	4 094	57	-	4 151	1 566
Totaux	831 800	218 714	67	1 050 581	1 056 120

Les valeurs d'inventaire, valeurs « droits compris » (valeur d'utilité) et valeurs « hors droits » (valeur vénale) se déclinent comme suit :

<i>Nature (en KEuros)</i>	<i>Valeur "droits compris"</i>	<i>Valeur "hors droits"</i>	<i>VNC 31/12/2008</i>
Bureaux	820 537	776 820	775 666
Entrepôts	233 703	220 339	190 558
Divers	-	-	67
	1 054 240	997 159	966 290

III.3.3 Immobilisations financières

<i>(En KEuros)</i>	Valeur début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
Valeurs brutes				
Participations	81 785	56 551	40	138 296
Créances rattachées à des participations	265 752	12 516	135 033	143 234
Autres titres immobilisés	-	-	0	0
Prêts et autres immobilisations fin.	47	1	-	47
Autres créances immobilisées	62	-	9	53
Actions propres	428	653	595	485
Sous-total valeurs brutes	348 073	69 720	135 677	282 115
Provisions				
Participations	10	7 240	-	7 250
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations fin.	-	-	-	-
Autres créances immobilisées	-	-	-	-
Actions propres	48	251	48	251
Sous-total dotations aux amortissements	58	7 490	48	7 500
Valeurs nettes				
Participations	81 775			131 046
Créances rattachées à des participations	265 752			143 234
Autres titres immobilisés	-			0
Prêts et autres immobilisations fin.	47			47
Autres créances immobilisées	62			53
Actions propres	380			234
Sous-total valeurs nettes	348 015			274 615

L'accroissement des valeurs brutes des immobilisations financières est lié :

- à la création de nouvelles filiales ;
- à l'augmentation du montant des titres de participation détenus suite à décisions d'augmentation de capital des filiales ;
- à l'octroi de prêts aux filiales afin de financer leur développement (principalement les opérations de Vefa Grenelle et Boulogne acquises respectivement par les sociétés SCI Mondotte et SCI Morey) ;
- aux intérêts courus non échus sur créances rattachées à des participations.

Les diminutions correspondent :

- aux cessions des titres de participation opérées soit auprès de filiale de la société dans le cadre d'opérations de développement (cession des titres de participation de la filiale SCI Morey à la filiale SARL Irancy) soit auprès d'investisseurs dans le cadre des décisions d'arbitrages (cession des titres de la sociétés Conti ainsi que des titres des SCI Chassagne et Vosne) ;
- au remboursement partiel du prêt accordé à la société SARL Breton à date d'échéance 31 décembre 2014 (remboursement opéré dans le cadre du refinancement de l'actif détenu par la filiale) ainsi que le remboursement total du prêt accordé à la société SCI Morey à date d'échéance 31 décembre 2011 ;
- au remboursement total anticipé des prêts accordés aux sociétés Conti et SCI Chassagne à échéance 31 décembre 2011 (remboursements opérés dans le cadre de la cession des titres des filiales) ;
- aux intérêts courus comptabilisés à la clôture de l'exercice précédent.

L'augmentation constatée au niveau des provisions sur participations est principalement liée à la dotation de provisions pour dépréciation des titres des filiales SARL Landes (+ 4 254 K€) et SARL Libourne (+ 2 909 K€).

III.3.4 Etat des créances et échéancier

<i>(en KEuros)</i>	Montants bruts	A un an au plus	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Créances rattachées à des part.	143 234	2 216	88 284	52 735
Clients et comptes rattachés (a)	27 253	27 253	-	-
Avance de trésorerie aux filiales	30 868	30 868	-	-
Créance fiscale	-	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	1 163	1 163	-	-
Trésorerie indisponible (b)	1 479	1 479	-	-
Débiteurs divers	2 523	2 523	-	-
Indemnité réparatrice promesse Techsud (c)	2 118	2 118	-	-
Créances sur réclamations Lehman & FCC Paris Prime (d)	22 728	22 728	-	-
Autres créances	60 880	60 880	-	-
Charges const. d'avance	184	184	-	-
Montants bruts	231 550	90 531	88 284	52 735
Dépréciation / créances rat à des partic.	- 3 517	- 3 517	-	-
Dépréciation / créances clients	-	-	-	-
Dépréciation / créances Lehman & FCC PPRE	- 22 728	- 22 728	-	-
Montants nets	205 305	64 286	88 284	52 735

(a) Créances clients : elles correspondent principalement aux loyers 2009 comptabilisés en produits constatés d'avance.

(b) Trésorerie indisponible : à l'occasion du financement mis en place pour l'acquisition des immeubles Crystal Park, Tour Scor et des entrepôts Casino par les banques Lehman Brothers Bankhaus AG et Morgan Stanley Bank International Ltd (emprunt Kanam 1), une délégation de paiement des loyers a été mise en place à leur profit. Les revenus des actifs sont gagés sur des comptes ouverts au nom de l'agent Morgan Stanley Mortgage Services (celui-ci ayant remplacé Lehman Bankhaus AG suite à sa faillite) et reversés au Groupe à chaque échéance des prêts, soit les 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 octobre, déduction faite des montants d'intérêts et du principal qui leurs sont dus. Ces comptes font l'objet d'une rémunération. La trésorerie non disponible présentée au bilan arrêté au 31 décembre 2008, diminuée du service de la dette, a été rendue disponible le 15 janvier 2009.

(c) Indemnité réparatrice promesse Techsud : Compagnie la Lucette a procédé au versement de 2 118 K€ à titre de garantie dans le cadre de la promesse de vente signée pour l'acquisition en Vefa d'un ensemble de bureaux situé à Lyon Gerland.

(d) Créances sur réclamations Lehman et FCC Paris Prime :

Dans le cadre de l'emprunt Kanam 1 et consécutivement à la faillite de Lehman Brothers, Compagnie la Lucette estime avoir les créances suivantes :

- Compagnie la Lucette a fait valoir ses droits auprès de l'administrateur de Lehman Bankhaus AG, anciennement Agent dans le cadre de l'emprunt KanAm1. En effet 1 584 K€ figuraient sur les comptes ouverts au nom de l'Agent avant le 15 septembre 2008 et devaient, conformément au mécanisme de délégation de paiement de la convention de prêt, être restitués à CLL une fois le paiement des intérêts trimestriels effectué le 15 octobre 2008. Compte tenu du risque de non recouvrabilité, cette créance a été dépréciée intégralement ;

- Compagnie la Lucette a également entamé des démarches auprès des prêteurs afin de bénéficier, conformément à la convention de prêt, de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par ces

derniers en octobre 2008 (valeur de marché estimée au 15 septembre 2008 autour de 18 379 K€). Compte tenu du risque de non recouvrabilité, cette créance a été dépréciée intégralement.

Dans le cadre de la cession des titres de la SCI Chassagne et au terme de l'acte de cession de créance signé le 18 novembre 2008, Compagnie la Lucette a acquis auprès de sa filiale les créances estimées suivantes :

- Créance 1 : 375 K€ correspondant à l'estimation de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par FCC Paris Prime (représentant du fonds commun de créance dans le cadre de la convention de prêt Kanam 2 conclue par SCI Chassagne) devant être rétrocédés par ces derniers et multipliée par le pourcentage de recouvrabilité estimé des créances sur Lehman Brothers International . La valeur nominale estimée de la soulte est de 2 500 K€.

Compte tenu du risque de non recouvrabilité, cette créance a été dépréciée intégralement ;

- Créance 2 : 2 390 K€ correspondant à la restitution de la soulte de swap négative imputée à tort par FCC Paris Prime à SCI Chassagne dans le cadre de la résiliation anticipée partielle du nouveau contrat de couverture conclu le 22 septembre 2008 par FCC Prime. Compte tenu du risque de non recouvrabilité, cette créance a été dépréciée intégralement ;

III.3.5 Inventaire des valeurs mobilières et créances assimilées

<i>(en KEuros)</i>	Valeur nette comptable 31/12/08	Valeur nette comptable 31/12/07
<u>Actions et parts sociales</u>		
a) Participations		
a.1) Françaises		
SNC Vaillant Peupliers	-	-
SARL Landes (ex MDL Hotel Les Arcs)	4 254	8 508
SAS La Lucette Management	38	38
SCI Savigny	2	2
SARL Breton	8	8
SAS Milu Investissements	-	38
SCI Gascogne (ex Hotel du Golf Arcs)	0	0
SARL Garonne	16 008	8
SARL Odet	31 008	31 008
SCI Dordogne	2	2
SCI Loire	2	2
SCI Seine	2	2
SCI Chambolle	-	2
SCI Chassagne	-	2
SCI Chorey	2	2
SCI Conti	-	2
SCI Morey	-	2
SCI Volnay	2	2
SCI Vosne	-	2
SARL Libourne	33 099	36 008
SCI 21	6 103	6 103
SAS HVP	-	38
SARL Irancy	40 508	-
SARL Beaune	8	-
SARL Diderot	4	-
Sous total	131 046	81 775
a.2) Etrangères	néant	néant
b) Valeurs mobilières de placement		
b.1) SICAV Monétaires	133 461	816
c) Titres de créances négociables		
c.1) CDN Société Générale	-	100 596

Il n'y a pas de plus ou moins value latente sur les valeurs mobilières de placement, leur valeur de marché étant égale à leur valeur comptable.

III.3.6 Charges constatées d'avance et produits à recevoir

Les charges constatées d'avance correspondent essentiellement à des charges d'assurance.

Les produits à recevoir se répartissent de la façon suivante :

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan (KEuros)	Montant 31/12/08	Montant 31/12/07
Intérêts courus sur créances rat. Participations (a)	1 173	2 302
Créances clients et comptes rattachés (b)	2 266	839
Autres créances - avoirs à obtenir	173	17
Créances fiscales	1 163	3 535
Divers - Produits à recevoir	34	27
Intérêts courus sur autres valeurs mobilières	-	596
TOTAL	4 809	7 315

(a) Les intérêts courus sur créances rattachées à des participations représentent les intérêts courus non échus (ICNE) sur prêts aux filiales.

(b) Les factures à établir concernent principalement les charges locatives récupérées et les frais engagés dans le cadre du Projet Mistral devant être supportés par la filiale SNC Mistral. Les refacturations correspondantes seront effectuées au cours de l'exercice 2009.

III.3.7 Charges à répartir sur plusieurs exercices

(En KEuros)	Montant début exercice	Augmentations	Diminutions	Montant en fin d'exercice
<u>Frais liés au financement des acquisitions d'immobilisations</u>				
Crystal Park et Tour Scor	3 628	-	1 109	2 519
Entrepôts Casino	1 167	-	220	947
Immeubles de bureaux Neuilly sur Seine	184	-	31	153
TOTAL	4 980	-	1 361	3 619

Les charges à répartir correspondent aux commissions et frais sur emprunts bancaires. Elles ont été comptabilisées directement à l'actif sans transiter par le compte de résultat lors des acquisitions opérées au cours de l'exercice 2006. Elles sont amorties sur la durée de vie de l'emprunt, soit 7 ans, soit 5 ans, à compter de sa mise en place, la colonne « Diminutions » correspondant aux dotations de la période.

III.3.8 Composition du capital et variation des capitaux propres

Différentes catégories de titres	Valeur nominale	Nombre de titres			
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Annulés pendant l'exercice	En fin d'exercice
Actions ordinaires	15 euros	24 630 841	1 639 686	280 000	25 990 527

(en KEuros)	Capital	Primes	Resultat exercice	Report à Nouveau	Ecart de réévaluation	Régime SIIC (exit tax)	Réserve légale	Total autres réserves	Provisions réglementées	Totaux capitaux propres
Situation au 31/12/2006	287 198	160 669	-6 700	-1 446	2 357	-591	152	536		442 176
- Affectation du résultat N-1			6 700	-6 700						0
- Augmentation de capital par émission d'actions	82 100	136 833								218 932
- Souscription de BSA	165	98								263
- Primes d'émission nettes		-384								-384
- Imputation frais d'augmentation de capital par émission										0
- Impact option Régime SIIC						-90		90		0
- Distribution sur primes d'émissions		-24 904		3						-24 900
- Résultat social N			3 329							3 329
- Provisions réglementées									172	172
Situation au 31/12/2007	369 463	272 311	3 329	-8 142	2 357	-681	152	626	172	639 588
- Affectation du résultat N-1			-3 329	3 329						0
- Augmentation de capital par émission d'actions										0
- Augmentation de capital par incorporation de prime d'émission	344	-344								0
- Souscription de BSA	24 251	10 769								35 020
- Primes d'émission nettes										0
- Imputation frais d'augmentation de capital par émission										0
- Impact option Régime SIIC						-1 086		1 086		0
- Affectation de la réserve distribuable SIIC en report à nouveau				608				-608		0
- Distribution sur primes d'émissions		-32 050		17						-32 033
- Résultat social N			-12 215							-12 215
- Provisions réglementées									86	86
- Annulation d'actions autodétenues	-4 200									-4 200
Situation au 31/12/2007	389 858	250 686	- 12 215	- 4 188	2 357	- 1 767	152	1 104	258	626 246

III.3.9 Etat des provisions

(En KEuros)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant en fin d'exercice
			Provisions utilisées	Provisions non utilisées	
Provisions réglementées					
Provisions pour amortissements dérogatoires	172	86	-	-	258
Provisions pour risques et charges					
Provisions pour risques	-	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-	-	-	-
Autres prov. pour risques et chges	274	8 179	274	-	8 179
Provisions sur éléments d'actifs					
Provisions pour dép.immobilisations corporelles	603	20 209	-	254	20 558
Provisions pour dép.immobilisations financières	58	7 490	48	-	7 500
Provisions pour dép. créances	-	26 245	-	-	26 245
Provisions pour risques clients	-	-	-	-	-
TOTAL	1 106	62 209	321	254	62 740
Dont dotations et reprises :					
- d'exploitation		23 726	-	254	
- financières		11 433	48	-	
- exceptionnelles		27 050	274	-	

Les mouvements relatifs aux provisions pour risques et charges sont les suivants :

- la provision d'un montant de 274 K€ constituée en 2007 correspondait au montant du risque encouru au titre de régularisation des droits d'enregistrement calculés lors de l'acquisition du terrain situé 20 rue du fief. L'actif ayant été cédé, la régularisation devra donc obligatoirement être opérée. Le montant dû est constaté en dette et la provision est intégralement reprise ;
- la dotation de l'exercice correspond au montant de la situation nette négative des filiales SCI Chambolle (2 612 K€) et SAS HVP (1 330 K€) au 31 décembre 2008. De plus, suite au désaccord existant à la date de clôture entre Compagnie la Lucette et le promoteur dans le cadre du projet Techsud, une dotation de 4 237 K€ a été constituée correspondant au montant du risque maximal encouru.

Les variations des provisions pour dépréciation des immobilisations corporelles se détaillent comme suit :

- la provision pour dépréciation des immobilisations corporelles correspondait en 2007 à la perte de valeur vénale déterminée par l'expert immobilier indépendant pour les trois entrepôts de Chilly Mazarin (baux à construction) ainsi que pour le terrain situé 20 rue du fief. La reprise de l'exercice correspond à l'ajustement la valeur des entrepôts de Chilly Mazarin situés 8 et 10 rue Denis Papin au 31 décembre 2008. La dotation constituée au 31 décembre 2007 et relative au terrain situé 20 rue du fief a par ailleurs été reprise du fait de la cession du terrain intervenue au cours de l'exercice ;
- la dotation de l'exercice concerne l'entrepôt de Chilly Mazarin situé 23 rue Denis Papin (57 K €) ainsi que l'actif Scor (20 151 K€) calculée de manière analogue selon rapport d'expertise.

La dotation aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières constatée à la clôture de l'exercice correspond à la dépréciation des actions propres (251 K€) et des titres de participations principalement les filiales SARL Landes (4 254 K€) et SARL Libourne (2 909 K€).

Concernant les créances, la dotation constituée à la clôture de l'exercice correspond d'une part à la dépréciation intégrale des créances que Compagnie la Lucette estime avoir consécutivement à la faillite Lehman et suite au rachat de créance effectué auprès de sa filiale SCI Chassagne :

- 1 584 K€ au titre de la délégation de paiement afférente à l'emprunt Kanam 1 ;
- 18 379 K€ au titre de la valorisation de la soulte des swaps Lehman Brothers au 15 septembre 2008 ;
- 375 K€ rachetée à SCI Chassagne au titre de la valorisation de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par FCC Paris Prime ;
- 2 390 K€ rachetée à SCI Chassagne au titre à la restitution de la soulte de swap négative imputée à tort par FCC Paris Prime.

La dotation de l'exercice concerne d'autre part la dépréciation des comptes courants des filiales (3 517 K€) pour lesquelles la situation nette ressort négative au 31 décembre. Une provision a alors été constituée à hauteur de ce montant et imputée prioritairement sur les comptes courants, le complément éventuel fait l'objet d'une dotation aux provisions pour risque.

La dotation pour amortissement dérogatoire correspond à l'amortissement des frais d'acquisition des titres de la filiale SCI 21.

III.3.10 Dettes financières

III.3.10.1 Etat des dettes et échéancier

(en KEuros)	Montants bruts	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts bancaires	734 081	561	733 364	156
Intérêts courus non échus sur emprunts bancaires	7 555	7 555	-	-
Concours bancaires courants	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	741 635	8 116	733 364	156
Prêt d'actionnaire	1 741	-	-	1 741
Intérêts courus non échus sur prêt d'actionnaire	858	858	-	-
Dépôts de garantie	13 686	-	-	13 686
Dettes rattachées à des participations	1 381	1 381	-	-
Avance de trésorerie des filiales	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	17 666	2 239	-	15 426
Total	759 301	10 355	733 364	15 582

Il a été procédé au remboursement partiel du prêt d'actionnaire par compensation de créance au cours de l'exercice. Le solde du prêt consenti par l'actionnaire majoritaire est de 1.7 M€ à la clôture de l'exercice et reste remboursable au gré de la société.

III.3.10.2 Evolution des dettes financières

(en KEuros)	Val. Brute début d'exercice	Augmentation	Diminution	Val. brute en fin d'exercice
Emprunts bancaires	737 613	6 531	10 063	734 081
Intérêts courus non échus sur emprunts bancaires	6 878	7 555	6 878	7 555
Concours bancaires courants	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	744 491	14 086	16 941	741 635
Prêt d'actionnaire	33 478	2 295	34 033	1 741
Intérêts courus non échus sur prêt d'actionnaire	2 295	858	2 295	858
Dépôts de garantie	13 161	1 179	654	13 686
Dettes rattachées à des participations	1 381	-	-	1 381
Avance de trésorerie des filiales	21 457	-	21 457	-
Emprunts et dettes financières divers	71 773	4 332	58 440	17 666
Total	816 264	18 418	75 381	759 301

Suite à l'exercice de BSA à échéance 30 juin 2008, la souscription de l'actionnaire majoritaire a été effectuée par voie de compensation. La dette de la société vis-à-vis de son actionnaire a été réduite à hauteur de cette compensation soit 34 M€.

Par ailleurs, la cession de l'ensemble immobilier situé sur la commune de Seilh a entraîné le remboursement total anticipé de la dette bancaire soit 9.5M€.

III.3.10.3 Répartition des dettes financières

(en KEuros)	Montants bruts	Taux fixe	Taux variable couvert	Taux variable	Non rémunéré
Emprunts bancaires	734 081	2 421	729 660	2 000	-
Intérêts courus non échus sur emprunts bancaires	7 555	16	7 539	-	-
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	741 635	2 436	737 199	2 000	-
Prêt d'actionnaire	1 741	1 741	-	-	-
Intérêts courus non échus sur prêt d'actionnaire	858	858	-	-	-
Dépôts de garantie	13 686	13 450	-	-	236
Dettes rattachées à des participations	1 381	-	-	-	1 381
Avance de trésorerie des filiales	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	17 666	16 049	-	-	1 617
Total	759 301	18 485	737 199	2 000	1 617

La société a mis en place une politique de gestion du risque de taux ayant pour objectif la limitation de l'impact résultant de la variation des taux d'intérêts mais également la minimisation du coût global de la dette.

A cet effet, la majorité des emprunts à taux variable sont assortis de contrats d'échange de taux d'intérêts (swap) ou des instruments conditionnels (collar) permettant à la société de se couvrir contre le risque de variation de taux.

Concernant l'emprunt Kanam 1, La faillite de Lehman Brothers Commercial Paper Inc. et Lehman Brothers International Europe, contreparties des swaps qui permettaient aux banques sous-participantes de ce prêt syndiqué de recevoir du taux variable tandis que Compagnie la Lucette payait du taux fixe, a entraîné, conformément à la convention de prêt, la remise en place par Compagnie la Lucette en octobre 2008 de nouveaux swaps de taux d'intérêt dans un contexte de très forte volatilité des taux. Dans l'intervalle, Compagnie la Lucette a néanmoins dû payer du taux variable sur sa dette au titre du 3ème trimestre 2008 (surcoût de 2,5 M€). Désormais, grâce à cette nouvelle couverture effective à compter du 15 octobre 2008, Compagnie la Lucette conserve donc un prêt totalement couvert à un taux d'intérêt fixe moyen porté à 4,74% (coût additionnel d'environ 6,7 M€ d'intérêts supplémentaires sur la maturité résiduelle du prêt par rapport à un taux de la dette qui avait été initialement fixé à 4,42% en moyenne).

La dette relative aux actifs acquis auprès de Firmenich (22.5 M€) est couverte par un instrument financier de type collar d'un montant notionnel équivalent, composé d'un floor à 3,49% et d'un cap à 4,25%, à échéance novembre 2013.

III.3.11 Passif circulant

<i>(en KEuros)</i>	Montants bruts	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
<i>Fournisseurs & comptes rattachés</i>	6 224	6 224	-	-
Personnel & comptes rattachés	252	252	-	-
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	155	155	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	4 113	4 113	-	-
Autres impôts, taxes et versements assimilés	513	513	-	-
<i>Dettes fiscales et sociales</i>	5 032	5 032	-	-
<i>Dettes sur immobilisations & comptes rattachés</i>	1 741	1 741	-	-
Dettes sur travaux Casino	11 999	3 574	6 077	2 348
Dettes diverses	1 065	1 065	-	-
<i>Autres dettes</i>	13 064	4 639	6 077	2 348
<i>Produits constatés d'avance</i>	20 549	20 549	-	-
<i>Total</i>	46 609	38 184	6 077	2 348

Les entrepôts Casino font l'objet d'un plan pluri-annuel de travaux que la société s'est engagée à réaliser lors de leur acquisition. Cette dette résiduelle, après diminution des travaux réalisés au cours de l'exercice, a été indexée sur l'indice du coût de la construction.

III.3.11.1 Produits constatés d'avance et charges à payer

Les produits constatés d'avance, soit 20 549 K€, correspondent aux loyers et provisions pour charges relatifs à 2009 facturés en fin d'exercice 2008.

Les charges à payer se répartissent de la façon suivante :

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan <i>(en KEuros)</i>	Montant 31/12/2008	Montant 31/12/2007
Empr. et dettes éts crédit	7 555	6 878
Empr. et dettes fin. div.	858	2 295
Fournisseurs	3 979	4 964
Dettes fiscales et sociales	1 169	176
Dettes sur immobilisat.	1 731	1 154
Autres dettes	511	515
<i>Total</i>	15 803	15 981

III.3.12 Informations concernant les entreprises liées

Postes du bilan (en KEuros)	Montant concernant les entreprises liées
Actif	
Participations	138 296
Créances rattachées à des particip.	143 234
Autres titres immobilisés	-
Provision pour dépréciation des titres de participation	- 7 250
Provision pour dépréciation des créances rattachées à des particip.	-
Avances de trésorerie aux filiales	30 868
Créances clients sur filiales	813
Autres créances sur filiales	1 070
Sous total	307 031
Passif	
Prêt d'actionnaire	1 741
Intérêts courus non échus sur prêt d'actionnaires	858
Dettes rattachées à des participations	1 381
Avances de trésorerie des filiales	-
Dettes sur immobilisations	10
Dettes fournisseurs sur filiales	2 282
Sous total	6 272
Postes financiers du compte de résultat	
Produits rattachés à des participations	280
Produits financiers sur prêt	7 820
Produits financiers sur avances de trésorerie	450
Reprise de provision pour dépréciation des créances	-
Charges rattachées à des participations	-
Charges financières sur prêts d'actionnaires	858
Dotations aux provisions pour risques financiers	11 182
Charges financières sur avances de trésorerie	322

III.3.13 Tableau des filiales et participations

Filiales et participations (euros)	Capital	Capitaux propres autres que capital	Quote-part de capital détenue en %	Valeur comptable des titres détenus (brut)	Valeur comptable des titres détenus (net)	Prêts et avances consenties par la société	Montants des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
Renseignements détaillés concernant les filiales											
SNC VAILLANT PEUPLIERS - 7 rue Scribe 009 PARIS - Siret : 448 913 871 00027	75	10 000 €	- 1 668 70833 €	99,90%	9 990 €	- €	16 091 838 €	- €	3 188 674 €	512 198 €	-
SARL LANDES - 7 rue Scribe 75 009 PARIS Siret : 483 205 572 00020	-	4 257 500 €	4 923 852 €	100%	8 507 500 €	4 253 509 €	105 178 €	- €	- €	4 927 843 €	-
SAS LA LUCETTE MANAGEMENT - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 485 079 420 00017	-	37 500 €	443 608,25 €	100%	37 500 €	37 500 €	1 611 099 €	- €	8 416 563 €	303 297 €	-
SARL BRETON - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 487 557 720 00017	-	3 750 €	3 538 385 €	100%	7 500 €	7 500 €	33 125 518 €	- €	6 643 597 €	2 122 076 €	-
SAS MILU INVESTISSEMENTS - 7 rue Scribe 009 PARIS - Siret : 487 557 589 00016	75	37 500 €	100 84692 €	100%	37 500 €	- €	405 966 €	- €	- €	2 169 €	-
SARL GARONNE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 108 242 00014	-	8 003 750 €	7 970 735 €	100%	16 007 500 €	16 007 500 €	14 867 €	- €	- €	589 650 €	-
SARL ODET - 7 rue Scribe 75 009 PARIS Siret : 488 103 813 00017	-	15 503 750 €	15 593 199 €	100%	31 007 500 €	31 007 500 €	54 862 €	- €	- €	1 701 107 €	-
SCI DORDOGNE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 101 296 00017	-	1 000 €	15 573 €	100%	2 000 €	2 000 €	19 757 €	- €	- €	8 679 €	-
SCI LOIRE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS Siret : 488 107 889 00013	-	1 000 €	15 578 €	100%	2 000 €	2 000 €	19 769 €	- €	- €	8 679 €	-
SCI SEINE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 090 796 00019	-	1 000 €	15 880 €	100%	2 000 €	2 000 €	21 119 €	- €	- €	8 679 €	-
SCI CHAMBOLLE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 874 371 00013	-	1 000 €	807 164 €	100%	2 000 €	- €	37 518 130 €	- €	8 308 934 €	4 914 432 €	-
SCI CHOREY - 7 rue Scribe 75 009 PARIS Siret : 488 871 559 00016	-	1 000 €	14 957 €	100%	2 000 €	2 000 €	18 769 €	- €	- €	8 690 €	-
SCI VOLNAY - 7 rue Scribe 75 009 PARIS Siret : 488 873 860 00016	-	1 000 €	4 670 076 €	100%	2 000 €	2 000 €	61 148 003 €	- €	10 725 925 €	7 247 563 €	-
SCI SAVIGNY - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 487 723 967 00021	-	1 000 €	17 636 €	100%	2 000 €	2 000 €	22 112 €	- €	- €	8 679 €	-
SARL LIBOURNE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 489 254 177 00012	-	18 003 750 €	25 440 728 €	100%	36 007 500 €	33 098 965 €	- €	- €	- €	14 759 653 €	-
SCI 21 - 7 rue Scribe 75 009 PARIS Siret : 440 153 427 00024	-	200 €	5581 958 €	95%	6 103 225 €	6 103 225 €	398 634 €	- €	1 569 772 €	471 850 €	-
SAS HVP - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 500 040 365 00016 -	-	37 500 €	2 177 779 €	100%	37 500 €	- €	6 331 811 €	- €	9 105 604 €	1 429 068 €	-
SARL IRANCY - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 503 464 729 00014 -	-	20 253 750 €	20 253 730 €	100%	40 507 500 €	40 507 500 €	100 €	- €	- €	1 367 431 €	-
SARL BEAUNE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 503 785 818 00017 -	-	3 750 €	3 750 €	100%	7 500 €	7 500 €	- €	- €	- €	8 118 €	-
SARL DIDEROT - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 508 740 172 00012 -	-	3 750 €	- €	100%	3 750 €	3 750 €	12 507 192 €	- €	- €	3 833 €	-

Compagnie la Lucette SA détient directement ou indirectement 100% des titres et des droits de vote de ses filiales. Les nouvelles prises de participation au cours de l'exercice 2008 concernent les sociétés : SARL Irancy, SARL Beaune toutes deux constituées en avril 2008 et SARL Diderot constituée en octobre 2008.

III.3.14 Engagements hors bilan

III.3.14.1 Engagements donnés

Engagements de retraites

La présence d'un seul et unique salarié sur la société Compagnie la Lucette n'entraîne pas d'engagements significatifs en matière de départ en retraite et ne donnent donc pas lieu à provision au bilan.

Attribution d'actions gratuites

Les diverses opérations peuvent se résumer comme suit :

Attribution d'actions gratuites							
Date d'attribution	Date de début d'exercice	Nombre d'actions attribuées	Parité d'ajustement	Ajustements (CA du 06/06/2007)	Annulations	Nombre d'actions acquises	Nombre total d'actions
27/04/2006	27/04/2008	18 850	-	4 087	-	22 937	-
18/01/2007	18/01/2009	2 826	1,11	303	-	-	3 129
06/06/2007	06/06/2009	2 000	1,06	113	-	-	2 113
07/12/2007	07/12/2009	34 465	1,06	1 914	675	-	35 704
Total		58 141		6 417	675	22 937	40 946

Les attributions gratuites d'actions ne sont définitives qu'à l'issue d'une période de deux ans, dite période d'acquisition. Au terme de cette période d'acquisition, les actions seront définitivement attribuées aux bénéficiaires qui devront ensuite les conserver pendant deux ans, dite période d'obligation de conservation.

Option de souscription ou de rachat d'actions

Le conseil d'administration, en date du 21 août 2006, a mis en place un plan d'options de souscriptions ou de rachat d'actions et à procédé, à ce titre, à l'attribution de 55 660 options donnant droit à la souscription d'un nombre identique d'actions au profit des managers de la filiale La Lucette Management.

La synthèse de cette opération est la suivante :

Options de souscription ou d'achat d'actions								
Date d'attribution	Nombre d'options attribuées	Date de début d'exercice	Prix de souscription	Parité d'ajustement (1)	Ajustements (CA du 06/06/2007)	Annulations	Nombre d'options exercées	Nombre total d'options
21/08/2006	55 660	21/08/2008	29,02 €	1,11	5 983	-	-	61 643
Total	55 660				5 983	-	-	61 643

(1) Ajustement consécutif :
- à l'augmentation de capital de 219 millions d'euros de juin 2007;
- aux distributions prélevées sur les primes d'émission réalisées en juin 2007 et mai 2008;
- à l'augmentation de capital par incorporation de prime d'émission réalisée en avril 2008.

La durée du plan d'option est de 6 ans, avec une faculté pour les bénéficiaires de lever par fraction d'un quart par année, à partir de la troisième année, les options ainsi attribuées, sous réserve des restrictions de cession. Les options peuvent, toutefois, être exercées par anticipation en cas de changement de contrôle, à la date anniversaire de ce changement de contrôle ou à la date du sixième anniversaire de l'attribution des options.

Bons de souscription d'actions restant à exercer

Le 5 juillet 2006, Compagnie la Lucette a procédé à l'attribution gratuite de 5 466 168 bons de souscription d'actions exerçables jusqu'au 30 juin 2008.

En 2008, 1 616 749 actions nouvelles ont été émises par exercice de 5 253 012 bons de souscription d'actions.

Au total, sur la période d'exercice de ces BSA, Compagnie la Lucette a constaté l'exercice de 5 346 288 bons de souscription d'actions et l'émission de 1 642 696 actions nouvelles.

Il n'y a plus de bons de souscription exerçables au 31 décembre 2008.

Nantissements

Dans le cadre du financement bancaire des acquisitions opérées au cours de l'exercice 2006, les titres et les prêts d'associés des SCI Conti, SCI Chambolle, SCI 21 et SARL Libourne (détenant respectivement les immeubles River Plaza, 7/9 Avenue de Messine, Longvic et indirectement les immeubles Francilien) ont fait l'objet par Compagnie la Lucette de nantissements au profit de Lehman Brothers, Bankhaus Aktiengesellschaft, Morgan Stanley Bank International Ltd et IXIS Corporate and Investments.

Les actions des sociétés SNC Vaillant Peupliers et SCI Gascogne sont nanties par Compagnie la Lucette et au profit respectivement d'Eurohypo et Landesbank Saar.

Sûretés réelles

En K€	Montant du capital restant dû	Sûretés réelles (*)	Valeur vénale hors droits au 31/12/2008 des biens données en garantie
Hypothèque conventionnelle		101 876	202 466
Privilège du prêteur de deniers et promesse d'affectation hypothécaire		685 969	794 383
Dettes bancaires garanties	732 077	787 845	996 849
Dettes bancaires non garanties	2 000		
Dettes bancaires totales	734 077		

(*) incluant frais et accessoires

Des Garanties à Première Demande ont été fournies par CLL à hauteur de 12 874 K€.

III.3.14.2 Engagements résultant d'acquisitions ou de cessions

Dans le cadre des acquisitions réalisées

Dans le cadre de l'acquisition, le 9 mai 2006, des parts sociales de SCI 21, le vendeur a consenti à Compagnie la Lucette et SAS Milu Investissements une garantie de passif portant sur l'exactitude de ses déclarations, sur la survenance d'un supplément de passif postérieurement à la cession et sur d'éventuels redressements fiscaux et ce, dans la limite de 1 M€ jusqu'au 31 décembre 2009. La présente garantie est consentie jusqu'au 1^{er} juin 2011.

Dans le cadre des cessions de titres réalisées

Consécutivement à la cession de l'intégralité des actions de la société Conti, le 6 mars 2008, Compagnie la Lucette s'est engagée à assumer les conséquences pécuniaires de litiges éventuels ayant pour origine une déclaration inexacte, par voie de réduction de prix, dans la limite de 10 M€. Cette garantie a été consentie jusqu'au 6 juillet 2009 et jusqu'au 31 mars 2011 pour tous les litiges de nature fiscale.

Consécutivement à la cession de l'intégralité des parts sociales de SCI Chassagne, le 18 novembre 2008, Compagnie la Lucette s'est engagée à assumer les conséquences pécuniaires de litiges éventuels ayant pour origine une déclaration inexacte ou la violation d'une desdites déclaration, par voie de réduction de prix, dans la limite de 3 M€ révisable le 18 novembre 2009. Cette garantie a été consentie jusqu'au 18 janvier 2011 et jusqu'au 1^{er} mars 2012 pour les litiges éventuels de nature fiscale. Par ailleurs, une garantie complémentaire a été remise pour un montant de 860 000 €.

Consécutivement à la cession de l'intégralité des parts sociales de SCI Vosne, le 21 novembre 2008, Compagnie la Lucette s'est engagée à assumer les conséquences pécuniaires de litiges éventuels

ayant pour origine une déclaration inexacte dans la limite de 100 000 €. Cette garantie a été consentie jusqu'au 21 novembre 2009.

III.3.14.3 Autres engagements

Concessions minières

En août 2007, Compagnie la Lucette a cédé les terrains servant à l'exploitation des concessions minières en Corse. La procédure administrative d'abandon de l'exploitation des concessions situées en Corse suit son cours. En novembre 2007, la DRIRE a confirmé la réception et l'enregistrement de la demande. A la suite des intempéries survenues en fin d'année 2008, de nouveaux travaux de mise en sécurité (coûts estimés inférieurs à 30 K€) se sont avérés nécessaires et sont en cours afin d'obtenir le procès verbal de récolement puis l'arrêté d'exploitation de ces concessions.

Fonds de commerce d'hôtellerie

Compagnie la Lucette s'est engagée envers la SAS Hôtels A/S Danmark (gestionnaire de l'hôtel Radisson) à ce que la SNC Vaillant Peupliers maintienne le bail commercial pendant toute la durée du contrat de gestion (soit 20 ans à compter du 21 mai 2003) entre la SAS Hôtels A/S Danmark et la société SAS HVP, filiale de Compagnie la Lucette. SAS HVP s'est substituée à la Société Hôtelière Boulonnaise lors du rachat du fonds de commerce hôtelier intervenu le 1^{er} octobre 2007. Cet engagement est justifié par la garantie de rentabilité conférée par la SAS Hôtels A/S Danmark à la SAS HVP, elle-même transférée à la SNC Vaillant Peupliers (au titre d'une garantie locative) et à Eurohypo en garantie du prêt.

Conventions d'ouvertures de crédit

Le 24 mars 2006, Compagnie la Lucette a conclu avec la banque Lehman Brothers une convention d'ouverture de crédit Capex d'un montant de 10.5 M€. Le montant des tirages effectué au 31 décembre 2008 est de 3.5 M€.

III.4 Notes sur le résultat

III.4.1 Résultat d'exploitation

III.4.1.1 Ventilation du chiffre d'affaires et du résultat par activité

Les éléments synthétiques du compte de résultat de l'exercice sont les suivants :

31/12/2008					
(en KEuros)	Total	Gestion immobilière			Non affecté
		Bureaux	Entrepôts	Divers	
Nb mois activité	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
Chiffre d'affaires	71 803	49 483	20 027	905	1 388
dont loyer	62 281	43 297	18 129	855	-
dont refacturations de charges	9 522	6 186	1 898	50	1 388
Autres produits exploitation	5 770	4 036	73	404	1 256
Charges d'exploitation	- 70 551	- 44 640	- 12 111	- 1 090	- 12 710
Résultat d'exploitation	7 022	8 879	7 989	218	10 065
Résultat financier	- 18 178	- 17 468	- 2 432	- 456	2 178
Résultat exceptionnel	- 1 059	- 14 864	- 4 425	7 971	10 259
Résultat avant Impôt	- 12 215	- 23 453	1 132	7 734	2 372
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Résultat net	- 12 215				

III.4.1.2 Charges d'exploitation

Charges d'exploitation	Montant en K€
Charges des immeubles refacturées aux locataires	4 052
Charges relatives aux immeubles non refacturées (entretien, vacance...)	5 103
Honoraires La Lucette Management	4 558
Honoraires extérieurs et autres charges de siège	3 416
Services extérieurs	17 128
TF, TB, TOM refacturées auprès des locataires (1)	3 913
Organic	116
Autres Taxes	348
Impôts, taxes et versements assimilés	4 377
Salaires et traitements	650
Charges Sociales	249
Dotations aux amortissements secteur bureaux	14 336
Dotations aux amortissements secteur entrepôts	9 657
Dotations aux amortissements secteur divers	386
Dotations aux amortissements	24 379
Dotations aux provisions	23 726
Autres charges (dont jetons de présence)	42
Total charges d'exploitation	70 551

(1) TF: taxe foncière; TB: taxe bureaux; TOM: taxe ordures ménagères

III.4.2 Résultat financier

<i>(en KEuros)</i>	Exercice 2008	Exercice 2007
Intérêts sur emprunts bancaires	- 36 012	- 32 859
Intérêts sur prêts d'actionnaires	- 858	- 2 295
Remontée de résultat des filiales	280	118
Produits des prêts intra-groupe	7 820	10 065
Produits de placement de trésorerie	6 096	2 739
Autres produits et charges nets	17 243	- 1 994
Dotations nettes aux provisions	- 12 746	- 1 408
Charge financière nette	- 18 178	- 25 635

III.4.3 Résultat exceptionnel et résultat de cession des immeubles

<i>(en KEuros)</i>	Exercice 2008	Exercice 2007
Produits de cession d'actifs immob.	46 465	-
Valeur nette comptable immob cédées	- 18 603	- 327
Résultat de cession	27 862	- 327
Produits et chges exceptionnels divers	- 2 145	29
Dotation nette aux provisions	- 26 777	193
Reprise de prov pour impôts sur plus-value	-	-
Résultat exceptionnel	- 1 059	- 549

Le résultat de cession des immobilisations financière ressort à 23 132 K€. Il résulte de la vente des titres de la filiale Conti (+ 10 521 K€) ainsi que SCI Chassagne (+ 12 636 K€) et SCI Vosne (- 25 K€). Concernant les cessions d'immeubles, le résultat de cession s'élève à 7 817 K€ dont 8 056 K€ réalisé au titre de la vente de l'ensemble immobilier situé sur la commune de Seilh et - 240 K€ relatif à la cession du terrain situé 20 rue du Fief.

Par ailleurs, l'apurement des immobilisations en cours relatives au Projet Mistral acquis par SNC Mistral ainsi que la sortie des composants remplacés dans le cadre des travaux de rénovation dégageant respectivement des charges exceptionnelles de 724 K€ et 2 363 K€.

La dotation nette aux provisions constatée à la clôture de l'exercice se détaille comme suit :

- dotation aux provisions pour dépréciation exceptionnelle relatives aux créances que Compagnie la Lucette estime avoir consécutivement à la faillite Lehman et suite au rachat de créance effectué auprès de sa filiale SCI Chassagne (22 728 K€) ;
- dotation aux provisions pour risques à hauteur du montant du risque maximal encouru suite au désaccord existant à la clôture au niveau du projet Techsud (4 237 K€) ;
- dotation aux amortissements dérogatoires concernant l'amortissement des frais d'acquisition des titres de la filiale SCI 21 (86 K€) ;
- reprise relative à la régularisation des droits d'enregistrements calculés lors de l'acquisition du terrain situé 20 rue du fief. L'actif ayant été cédé, la régularisation devra donc obligatoirement être opérée. Le montant dû est constaté en dette et la provision est intégralement reprise (274 K€).

III.4.4 Charge d'impôt sur le résultat

La société Compagnie la Lucette n'est pas redevable de l'impôt sur les sociétés dans le cadre de son secteur soumis au régime SIIC. Le secteur taxable dégage un bénéfice imposable de 865 K€ imputé en totalité sur les déficits antérieurs à l'exercice d'un montant de 8 274 K€.

III.4.5 Effectif et rémunération des dirigeants

L'effectif comprend une personne : le Président – Directeur Général de la société.

Le montant total des jetons de présence, tel que fixé par l'assemblée générale mixte du 24 mai 2007, n'a pas été modifié par l'assemblée générale du 6 mai 2008 et s'élève à la somme de 100 000 euros par exercice social. Le montant des jetons de présence effectivement versé en 2008 s'élève à 34 500 euros.

Rémunérations allouées aux membres (en Euros)	2 008		2 007	
	Rémunérations	Jetons de présence	Rémunérations	Jetons de présence
- des organes de direction ou de gérance	650 000	19 500	400 000	30 000
- des organes d'administration	-	22 500	-	25 500
TOTAL	650 000	42 000	400 000	55 500

Le conseil d'administration n'a pas attribué de nouvelles actions gratuites à son président directeur général qui détient à la clôture de l'exercice 2008, consécutivement aux ajustements réalisés les 11 juin 2007 et 23 mai 2008, 20 958 actions gratuites correspondant aux attributions décidées par le conseil au cours de l'exercice 2007.

En outre, ces 20 958 actions gratuites ne lui sont pas acquises définitivement au 31 décembre 2008 (elles ne le seront potentiellement qu'à l'issue des 2 ans de période d'acquisition).

Aucun autre type de rémunération n'a été alloué au titre de l'exercice 2008.

III.5 Evénements post-clôture

Le conseil d'administration réuni le 19 janvier a décidé de proposer au vote de l'assemblée générale ordinaire du 16 mars 2009, une distribution par prélèvement sur les primes d'émission de 2,5 € par action, soit 65 M€ au total.

11.2 Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société COMPAGNIE LA LUCETTE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels 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 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.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

La crise financière qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement. Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de diminution sensible des transactions immobilières et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

Dans ce contexte et en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note III.2.1 « Principales méthodes utilisées » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation du patrimoine immobilier de la société et aux immobilisations financières.
 1. Le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Une provision pour dépréciation est comptabilisée par votre société lorsque la valeur d'usage d'un actif, déterminée sur la base de ces évaluations, est inférieure à sa valeur comptable.

2. Concernant les immobilisations financières, une provision pour dépréciation des titres de participation est comptabilisée lorsque leur valeur d'inventaire, déterminée par rapport à la valeur d'expertise des immeubles détenus, est inférieure à leur coût d'acquisition.

Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des évaluations effectuées par des experts immobiliers indépendants, à examiner les données utilisées, à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses retenues et à vérifier que les méthodes de dépréciation décrites dans cette note ont été correctement appliquées.

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 aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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

Paris et Paris-La Défense, le 16 mars 2009

RSM-RSA
Stéphane Coutsoloucas

ERNST & YOUNG audit
Marie-Henriette Joud

11.3 Rapport spécial des commissaires aux comptes

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

1. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISES AU COURS DE L'EXERCICE

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés de 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 éventuelle d'autres conventions et 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 estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont constitué à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1.1 Avec la SCI Morey

Personne concernée : Monsieur Stéphane Theuriau

1.1.1 Contrat de crédit revolving

Par convention en date du 11 juin 2008, votre société a accordé à la SCI Morey une ouverture de crédit revolving d'un montant maximum de 7 500 000 euros, rémunéré au taux de 6.5 %. Ce crédit a pour but de lui permettre de financer l'acquisition de l'actif immobilier en état futur d'achèvement situé à Boulogne Billancourt, aux fins notamment de financer une partie de la TVA afférente au premier versement de 30 % du prix d'acquisition réalisé lors de la signature de l'acte authentique.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 10 juin 2008.

Le montant accordé par votre société s'est élevé à 7 056 000 euros et a été remboursé en novembre 2008.

Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2008 s'élève à 178 168 euros.

1.2 Avec la SARL Breton

Personne concernée : Monsieur Stéphane Theuriau

1.2.1 Convention de subordination DekaBank

Votre conseil d'administration du 19 février 2008 a autorisé votre société à signer une convention de subordination avec DekaBank et la SARL Breton, aux termes de laquelle notamment le remboursement et le paiement, à quelque titre que ce soit, de toutes sommes dues à votre société par la SARL Breton, sont subordonnés au remboursement et au paiement de toutes sommes dues au titre des documents de financement (tels que notamment définis dans le prêt bancaire consenti par DekaBank) le tout sous réserve des paiements autorisés en application des documents de financement.

1.3 Avec les sociétés : SAS Milu Investissements, SARL Garonne et SCI Mondotte

Personne concernée : Monsieur Stéphane Theuriau

1.3.1 Convention de subordination DekaBank

Votre conseil d'administration du 19 février 2008 a autorisé votre société à signer une convention de subordination avec DekaBank, la SAS Milu Investissements, la SARL Garonne et la SCI Mondotte, aux termes de laquelle notamment le remboursement et le paiement, à quelque titre que ce soit, de toutes sommes dues à votre société, à la SAS Milu Investissements, à la SARL Garonne par la SCI Mondotte, sont subordonnés au remboursement et au paiement de toutes sommes dues au titre des documents de financement (tels que notamment définis dans le prêt bancaire consenti par DekaBank) le tout sous réserve des paiements autorisés en application des documents de financement.

1.4 Avec les sociétés : SARL Irancy, SAS Milu Investissements et SCI Morey

Personne concernée : Monsieur Stéphane Theuriau

1.4.1 Convention de subordination Natixis

Votre conseil d'administration du 10 juin 2008 a autorisé votre société à signer une convention de subordination avec Natixis, la SARL Irancy, la SAS Milu Investissements et la SCI Morey, aux termes de laquelle notamment le remboursement et le paiement, à quelque titre que ce soit, de toutes sommes dues à votre société, à la SARL Irancy, à la SAS Milu Investissements par la SCI Morey, sont subordonnés au remboursement et au paiement de toutes sommes dues au titre des documents de financement (tels que notamment définis dans le prêt bancaire consenti par Natixis) le tout sous réserve des paiements autorisés en application des documents de financement.

2. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION 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.

2.1 Avec La Lucette Management

Personne concernée : Monsieur Stéphane Theuriau

2.1.1 Convention de prestations de services

Dans le but de rationaliser l'organisation de votre Groupe, le conseil d'administration a autorisé votre société à conclure avec la société La Lucette Management, filiale de votre société, un contrat de prestations de services aux termes duquel La Lucette Management doit remplir pour le compte de

votre société et des autres filiales du groupe des missions de conseil et d'assistance en gestion d'actifs et dans le domaine administratif et financier.

La rémunération pour les services rendus par La Lucette Management à Compagnie la Lucette est égale aux coûts internes annuels de la Lucette Management augmentés d'une marge de 5% HT, somme répartie ensuite au prorata entre les différentes sociétés du groupe parties à la convention.

Le contrat de prestations de services a été conclu le 23 mars 2006 pour une durée indéterminée avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2006.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 16 décembre 2005.

Le montant des charges comptabilisées au titre de l'exercice 2008 s'est élevé à 4 557 500 euros.

2.2 Avec la SNC Vaillant Peupliers

Personne concernée : Monsieur Stéphane Theuriau

2.2.1 Nantissement des parts

Votre société a nanti les 999 parts sociales qu'elle possède dans la SNC Vaillant Peupliers au profit de la société Eurohypo dans le cadre des sûretés consenties en garantie de sommes dues par la SNC Vaillant Peupliers, au titre du financement de l'acquisition en V.E.F.A. de l'hôtel sis à Boulogne Billancourt, avenue Edouard Vaillant.

La valeur nominale des 999 parts de la SNC Vaillant Peupliers est de 9.990 euros.

Le nantissement expire au 15 juin 2017.

2.2.2 Convention de prêt

Par convention en date du 16 juin 2003 et par avenants du 18 juin 2003, 4 février 2004, 13 octobre 2004, 7 février 2005 et 26 mai 2005, 18 novembre 2005 et 13 décembre 2005, votre société a accordé un prêt d'un montant de 14.947.300 euros à la SNC VAILLANT PEUPLIERS.

La durée de ce prêt est identique à celle du contrat de prêt EUROHYPO souscrit par la SNC VAILLANT PEUPLIERS et remboursable sur 14 ans à compter de la réception de l'immeuble en cours de construction, dont la livraison a eu lieu le 19 mai 2005.

La rémunération est calculée sur la base de la moyenne trimestrielle EURIBOR (trois mois) majorée de 0,50% l'an, payable trimestriellement à terme échu, à compter du commencement de la période d'amortissement. Avant cette date, les intérêts sont capitalisés.

Au 31 décembre 2008, le prêt accordé s'élève à 16 091 838 euros.

Le montant des intérêts perçus au titre de l'exercice 2008 s'élève 763 160 euros.

2.3 Avec la société MSREF Turquie

Entité concernée : MSREF Turquie

2.3.1 Prêt participatif

Le 20 juin 2006, Msref Grillet BV a cédé à Msref Turquie la totalité des actions détenues dans votre société ainsi que la créance née en vertu du Prêt Participatif Revolving s'élevant à 303.300.000 euros en principal, ainsi que le contrat de prêt participatif revolving pouvant s'élever à un montant maximum de 350.000.000 euros.

Votre conseil d'administration du 4 avril 2007 a autorisé votre société à conclure un avenant au prêt participatif revolving afin de lui permettre de financer sa stratégie de développement. Cet avenant a été signé le 4 avril 2007 et porte le montant total maximum du prêt à la somme de 440 000 000 € avec l'obligation d'effectuer un premier tirage avant le 31 décembre 2008.

Le montant du prêt participatif inscrit dans les comptes de votre société s'élève au 31 décembre 2008 à 1 740 608 euros.

Le montant total des intérêts comptabilisés au titre de l'exercice 2008 au titre du prêt participatif consenti par Msref Turquie s'élève à 858 313 euros.

2.3.2 Convention de subordination

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 23 mars 2006, à signer une convention de subordination avec l'établissement de crédit ayant consenti le prêt KA1 et le prêt KA2 et tout établissement de crédit venant dans ses droits, SCI Chassagne (dont la cession a eu lieu le 18 novembre 2008), SCI Chambolle et SCI Conti (dont la cession a eu lieu le 6 mars 2008), aux termes de laquelle notamment le remboursement et le paiement, à quelque titre que ce soit, de toutes sommes dues par votre société ou l'une quelconque des 3 SCI à MSREF Grillet BV ou l'un quelconque de ses affiliés (autres que les sociétés du groupe de votre société), serait subordonné au remboursement et au paiement de toutes sommes dues au titre des Documents de Financement, le tout sous réserve des paiements autorisés en application des documents de financement.

Le 20 juin 2006, un acte réitératif valant avenant à la convention de subordination à la suite du changement d'actionnaires et à la reprise des droits et obligations de MSREF Grillet BV par MSREF Turques SARL a été conclu.

2.4 Avec la société SCI Conti

Personne concernée : Monsieur Stéphane Theuriau

2.4.1 Contrat de prêt

Par convention en date du 23 mars 2006, votre société a accordé un prêt d'associé d'un montant maximum de 38.000.000 euros, allant jusqu'au 31 décembre 2011, rémunéré au taux de 4,35%. Ce prêt a pour but de permettre à la société SCI Conti de financer la part du prix d'acquisition de l'actif immobilier River Plaza, non financée par de la dette bancaire.

Ce prêt d'associé a été intégralement remboursé à l'occasion de la cession des actions de la SCI Conti, survenue le 6 mars 2008.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 23 mars 2006.

Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2008 s'élève à 275 301 euros.

2.4.2 Convention de subordination

Votre conseil d'administration du 23 mars 2006 a autorisé votre société à signer la Convention de Subordination avec l'établissement de crédit ayant consenti le prêt KA1 et le prêt KA2 et tout établissement de crédit venant dans ses droits, SCI Chassagne (dont la cession a eu lieu le 18 novembre 2008), SCI Chambolle et SCI Conti (dont la cession a eu lieu le 6 mars 2008).

2.5 Avec la société SCI Chambolle

Personne concernée : Monsieur Stéphane Theuriau

2.5.1 Contrat de prêt

Par convention en date du 23 mars 2006, votre société a accordé un prêt d'associé d'un montant maximum de 34.000.000 euros, allant jusqu'au 31 décembre 2011, rémunéré au taux de 4,35%. Ce prêt a pour but de permettre à la société SCI Chambolle de financer la part du prix d'acquisition de l'actif immobilier Messine, non financée par de la dette bancaire.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 23 mars 2006.

Le montant du prêt accordé par votre société s'élève au 31 décembre 2008 à 34 000 000 euros.

Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2008 s'élève à 1 483 052 euros.

2.5.2 Convention de subordination

Votre conseil d'administration du 23 mars 2006 a autorisé votre société à signer la Convention de Subordination avec l'établissement de crédit ayant consenti le prêt KA1 et le prêt KA2 et tout établissement de crédit venant dans ses droits, SCI Chassagne (dont la cession a eu lieu le 18 novembre 2008), SCI Chambolle et SCI Conti (dont la cession a eu lieu le 6 mars 2008).

2.6 Avec la société SCI Chassagne

Personne concernée : Monsieur Stéphane Theuriau

2.6.1 Contrat de prêt

Par convention en date du 23 mars 2006, votre société a accordé un prêt d'associé d'un montant maximum de 10.500.000 euros, allant jusqu'au 31 décembre 2011, rémunéré au taux de 4,35%. Ce prêt a pour but de permettre à la société SCI Chassagne de financer la part du prix d'acquisition de l'actif immobilier Scribe, non financée par de la dette bancaire.

Ce prêt d'associé a été intégralement remboursé à l'occasion de la cession des actions de la SCI Chassagne, survenue le 18 novembre 2008.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 23 mars 2006.

Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2008 s'élève à 404 192 euros.

2.6.2 Convention de subordination

Votre conseil d'administration du 23 mars 2006 a autorisé votre société à signer la Convention de Subordination avec l'établissement de crédit ayant consenti le prêt KA1 et le prêt KA2 et tout établissement de crédit venant dans ses droits, SCI Chassagne (dont la cession a eu lieu le 18 novembre 2008), SCI Chambolle et SCI Conti (dont la cession a eu lieu le 6 mars 2008).

2.7 Avec la société SAS Milu Investissements

Personne concernée : Monsieur Stéphane Theuriau

2.7.1 Contrat de prêt

Par convention en date du 4 mai 2006, votre société a accordé un prêt d'associé d'un montant de maximum 400.000 euros, allant jusqu'au 31 décembre 2013, rémunéré au taux de 4,35%. Ce prêt a pour but de permettre à la société Milu Investissements de financer l'acquisition d'une part sociale de la SCI 21.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 27 avril 2006.

Le montant du prêt accordé par votre société au 31 décembre 2008 s'élève à 350 000 euros.

Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2008 s'élève à 15 267 euros.

2.8 Avec les sociétés SAS Milu Investissements et sci 21

Personne concernée : Monsieur Stéphane Theuriau

2.8.1 Convention de subordination

Votre conseil d'administration du 27 avril 2006 a autorisé votre société à signer une convention de subordination avec le prêteur ayant consenti une convention de prêt au profit de la SCI 21 et de la SAS Milu Investissements aux termes de laquelle notamment le remboursement et le paiement, à quelque titre que ce soit, de toutes sommes dues à votre société, à la SAS Milu Investissements par la SCI 21 sont subordonnés au remboursement et au paiement de toutes sommes dues au titre des documents de financement (tels que définis dans le prêt bancaire), le tout sous réserve des paiements autorisés en application des documents de financement.

Cette convention non rédigée à ce jour n'a pas pris d'effet.

2.9 Avec la société SCI Volnay

Personne concernée : Monsieur Stéphane Theuriau

2.9.1 Contrat de prêt

Par convention et avenant en date du 21 juillet 2006, votre société a accordé un prêt d'associé d'un montant de 51.000.000 euros, allant jusqu'au 31 décembre 2011, rémunéré au taux de 4,35%. Ce prêt a pour but de permettre à la Société Sci Volnay de financer la part de prix d'acquisition d'un ensemble immobilier Colisée non financée par de la dette bancaire.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 20 juillet 2006.

Le montant du prêt accordé par votre société s'élève au 31 décembre 2008 à 49 750 000 euros.

Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2008 s'élève à 2 170 054 euros.

2.10 Avec la SARL Breton (venant aux droits de la société SCI atrium ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine le 30 septembre 2007)

Personne concernée : Monsieur Stéphane Theuriau

2.10.1 Contrat de prêt

Par convention en date du 18 avril 2007, votre société a accordé à la SARL Breton un prêt d'associé d'un montant maximum de 94 200 000 euros, allant jusqu'au 31 décembre 2014, rémunéré au taux de 4,35 %. Ce prêt a pour but de lui permettre de financer l'acquisition de lots de volume à usage de parking et des parts sociales de la SCI Atrium W9, propriétaire de lots de volume à usage de bureaux, le tout composant un ensemble immobilier situé à Paris (75012).

Par ailleurs, par convention en date du 18 avril 2007, votre société a accordé à la SCI Atrium un prêt d'associé d'un montant maximum de 20.000.000 euros, allant jusqu'au 31 décembre 2014, rémunéré au taux de 4.35 %, dans le cadre de l'acquisition par la SARL Breton, détenu à 100% par votre société, de l'intégralité des parts sociales de la SCI Atrium W9, afin de lui permettre, consécutivement au changement de contrôle, de rembourser

les prêts d'associés ou autres financements dont le remboursement devenait exigible à la suite dudit changement de contrôle.

Consécutivement à la transmission universelle de patrimoine au profit de la SARL Breton, le 30 août 2007, ayant entraîné la dissolution sans liquidation de la SCI Atrium, la SARL Breton a repris l'intégralité des droits et obligations de la SCI Atrium au titre du prêt de 20 000 000 euros.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 4 avril 2007.

Le montant du prêt accordé par votre société s'élève au 31 décembre 2008 à 32 824 329 euros.

Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2008 s'élève à 2 100 633 euros.

2.11 Avec la société SAS HVP

Personne concernée : Monsieur Stéphane Theuriau

2.11.1 Contrat de prêt

Par convention en date du 27 septembre 2007 et par avenant en date du 23 octobre 2007, votre société a accordé un prêt d'associé d'un montant maximum de 6.000.000 euros, allant jusqu'au 31 décembre 2014, rémunéré au taux de 5.5 %. Ce prêt a pour but de permettre à la société SAS HVP d'acquérir le fonds de commerce d'hôtellerie de luxe exploité par la Société Hôtelière Boulonnaise sous l'enseigne « Hôtel Radisson SAS Paris Boulogne », dans un immeuble appartenant à la SNC Vaillant Peupliers, également filiale de votre société.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 27 septembre 2007.

Le montant du prêt accordé par votre société s'élève au 31 décembre 2008 à 6 000 000 euros.

Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2008 s'élève à 315 300 euros.

2.12 Avec les sociétés : SAS Milu Investissements, SARL Odet et SCI Chinon

Personne concernée : Monsieur Stéphane Theuriau

2.12.1 Convention de subordination

Par convention en date du 29 septembre 2007, votre société a signé une convention de subordination avec Natixis, SAS Milu Investissements, SARL Odet et SCI Chinon, aux termes de laquelle notamment le remboursement et le paiement, à quelque titre que ce soit, de toutes sommes dues par la SCI Chinon, à la SARL Odet, à la SAS Milu Investissements ou à votre société, sont subordonnés au remboursement et au paiement de toutes sommes dues au titre des documents de financement (tels que notamment définis dans le prêt bancaire consenti par Natexis) le tout sous réserve des paiements autorisés en application des documents de financement.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 23 octobre 2007.

2.13 Avec Monsieur Stéphane THEURIAU (Président directeur général)

Votre conseil d'administration du 7 décembre 2007 a autorisé le versement par votre société à Monsieur Stéphane Theuriau, en cas de révocation avant le 6 septembre 2008 de ses fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général de votre société, d'une indemnité égale à deux années de la rémunération globale brute (rémunération fixe et rémunération variable) perçue au cours des douze mois précédents sa révocation dès lors que :

- L'actif net réévalué de reconstitution (ANR) par action sur une base diluée, figurant dans le plus récent document de référence de votre société déposé auprès de l'autorité des marchés financiers (annuel ou actualisation semestrielle) à la date de révocation, ait progressé de plus de 5% par an, par rapport à l'ANR de reconstitution par action sur une base diluée au 30 juin 2006, tel que figurant dans l'actualisation du document de référence 2006, à savoir 29,7 €.

Cette convention est arrivée à son terme sans avoir été mise en œuvre sur l'exercice 2008.

Paris et Paris-La Défense, le 16 mars 2009

RSM-RSA
Stéphane Coutsoloucas

ERNST & YOUNG audit
Marie-Henriette Joud

12. BOURSE

12.1 Place de cotation des titres Compagnie la Lucette

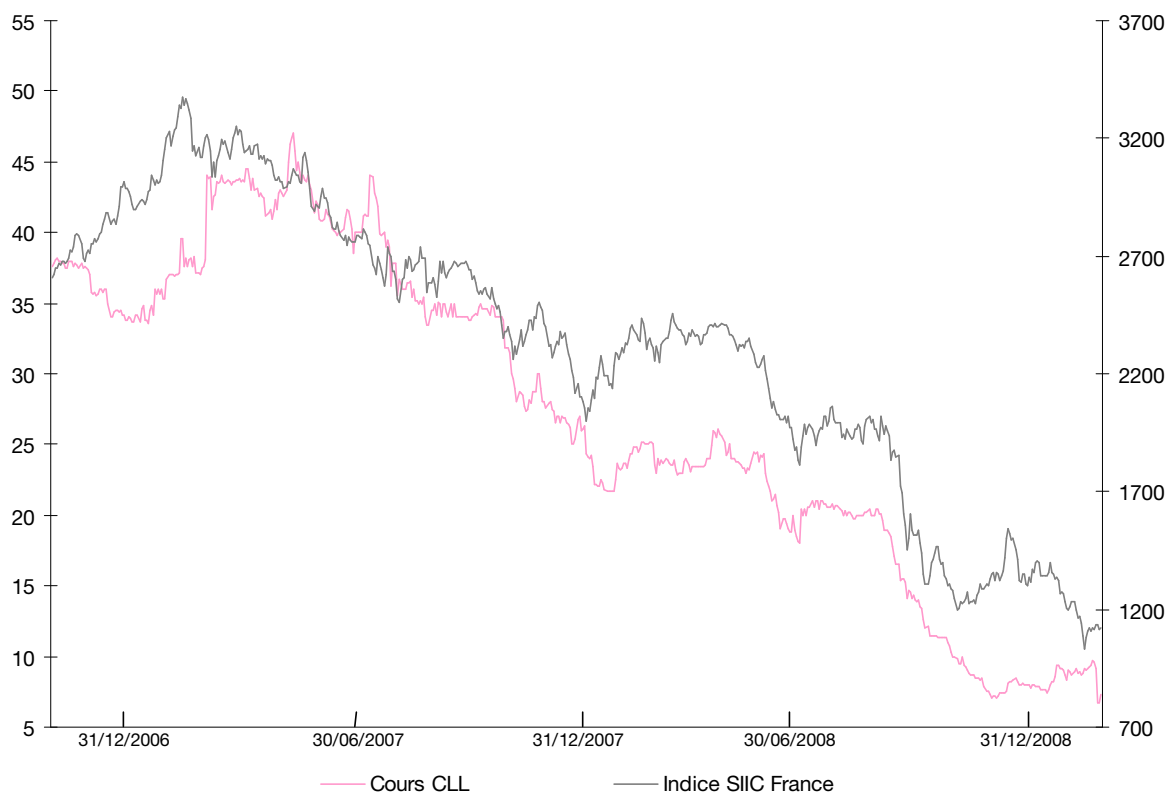
Les actions de la Société sont cotées depuis le 18 janvier 2007 au compartiment B d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000066177 et le Mnémonique MILU.

12.2 Volumes traités et évolution récente des cours

Le cours de bourse de l'action Compagnie la Lucette sur les 18 derniers mois a évolué comme suit :

	Nombre de titres échangés	Capitaux traités (en €)	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)
Septembre 2007	39 746	1 364 000	38,59	32,6
Octobre 2007	49 343	1 688 155	34,95	33,85
Novembre 2007	28 823	888 079	35	27,25
Décembre 2007	53 537	1 492 238	29,95	26,5
Janvier 2008	36 272	907 242	27	21,5
Février 2008	28 481	651 520	25,19	21,11
Mars 2008	11 946	287 315	25,5	22,7
Avril 2008	3 080	72 049	24	22,85
Mai 2008	9 122	225 831	26,05	23
Juin 2008	19 947	444 250	24,54	19,9
Juillet 2008	11 555	226 392	21,05	18,1
Août 2008	6 210	126 660	21,1	19
Septembre 2008	10 458	205 175	20,45	17,75
Octobre 2008	20 234	288 065	17,75	11,3
Novembre 2008	24 297	252 186	11,5	8,81
Décembre 2008	43 846	342 331	8,99	6,8
Janvier 2009	37 662	305 820	8,55	7,39
Février 2009	155 603	1 286 909	9,4	7,3

Source : Euronext Paris – GL Trade



Source : Euronext Paris

13. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES

13.1 Responsable du document de référence et responsable du contrôle des comptes

Monsieur Stéphane Theuriau, président du conseil d'administration et directeur général.

Compagnie la Lucette
7 rue Scribe
75009 Paris

Attestation du responsable du document de référence

J'atteste après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

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 sa consolidation, et le rapport de gestion figurant en pages 35 à 65 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 sa consolidation ainsi qu'une description des principaux risques auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Fait à Paris, le 20 avril 2009

Le président du conseil d'administration,
Stéphane Theuriau

Responsables de l'information

Monsieur Stéphane Theuriau, président du conseil d'administration et directeur général

Compagnie la Lucette

7 rue Scribe - 75009 Paris – Tél : 01 42 25 86 86 – Fax 01 42 25 86 70

Email : contact@lalucette.com - www.compagnielalucette.com

Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires :

RSM RSA (anciennement RSA SEEC)

Membre de la compagnie régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

40 avenue Hoche - 75008 Paris

Date de nomination : assemblée générale ordinaire du 27 juin 2003.

Date de fin de mandat : assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008.

Ernst & Young Audit

Membre de la compagnie régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles

Tour Ernst & Young, Faubourg de l'Arche – 92037 Paris La Défense Cedex

Date de nomination : assemblée générale ordinaire du 15 juin 2005.

Date de fin de mandat : assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Commissaires aux comptes suppléants :

Madame Isabelle Couteret Castel

40 avenue Hoche - 75008 Paris

Date de nomination : assemblée générale ordinaire du 27 juin 2003.

Date de fin de mandat : assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008.

Auditex

Tour Ernst & Young, Faubourg de l'Arche – 92037 Paris La Défense Cedex

Date de nomination : assemblée générale ordinaire du 15 juin 2005.

Date de fin de mandat : assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

13.2 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires versés aux commissaires aux comptes dans le cadre de l'exercice de leur mission d'audit des comptes sociaux et consolidés des sociétés du groupe Compagnie la Lucette ainsi que les missions accessoires réalisées sont présentés dans le tableau ci-dessous :

	Ernst & Young				RSM RSA			
	K€		%		K€		%	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Audit								
CAC	352	299	99%	94%	122	153	96%	91%
<i>Emetteur</i>	167	152			115	146		
<i>Filiales intégrées globalement</i>	185	147			7	7		
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	5	18	1%	6%	5	15	4%	9%
<i>Emetteur</i>	5	18			5	15		
<i>Filiales intégrées globalement</i>	-	-			-	-		
Sous total	357	317	100%	100%	127	168	100%	100%
Autres prestations								
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Emetteur</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Filiales intégrées globalement</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	357	317	-	-	127	168	-	-

14. POLITIQUE D'INFORMATION

Toutes les actualités financières ainsi que tous les documents publiés par le groupe Compagnie la Lucette sont disponibles sur le site internet www.compagnielalucette.com.

Les documents suivants ainsi que leurs historiques sont disponibles sur simple demande par écrit au siège social de la Société ou bien sur le site internet de la Société via la rubrique contact :

- le rapport annuel,
- le document de référence déposé auprès de l'AMF,
- les notes d'opérations financières enregistrées par l'AMF,
- l'avis de convocation à l'assemblée générale, adressé de manière systématique à tous les actionnaires au nominatif.

Les documents légaux suivants peuvent être consultés au siège social de la Société sis 7 rue Scribe, 75009 Paris :

- Actes constitutifs et statuts,
- Tous rapports, courriers, et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le présent document,
- Les informations financières historiques de la Société et de sa filiale pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de référence.

14.1 Informations financières historiques

En application de l'article 28 du règlement 809/2004 sur les prospectus, les éléments suivants sont inclus :

pour l'année 2007

dans le document de référence n° D.08-0230 déposé auprès de l'AMF le 11 avril 2008 :

- le rapport financier du groupe Compagnie la Lucette,
- les comptes consolidés ainsi que le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2007,
- les comptes sociaux et le résumé des notes annexes pour l'exercice clos le 31 décembre 2007,
- le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos le 31 décembre 2007.

pour l'année 2006

dans le document de référence n° D.07-0239 déposé auprès de l'AMF le 28 mars 2007 :

- le rapport financier du groupe Compagnie la Lucette,
- les comptes consolidés ainsi que le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2006,
- les comptes sociaux ainsi que le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux pour l'exercice clos le 31 décembre 2006,
- le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos le 31 décembre 2006.

14.2 Document d'information annuel

La liste des informations publiées ou rendues publiques par le groupe Compagnie la Lucette au cours de la période allant du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008, en application du Code monétaire et Financier et de l'article 221-1 du règlement général de l'AMF, est la suivante :

Droits de vote

- Droits de vote existants au 31 décembre 2007 publiés au BALO du 16 janvier 2008,
- Droits de vote existants au 6 mai 2008 publiés au BALO du 28 mai 2008,
- Droits de vote existants au 31 mai 2008 publiés au BALO du 16 juin 2008,
- Droits de vote existants au 2 juillet 2008 publiés au BALO du 16 juillet 2008,
- Droits de vote existants au 1 juillet 2008 publiés au BALO du 1^{er} août 2008,
- Droits de vote existants au 28 juillet 2008 publiés au BALO du 1^{er} août 2008,

Chiffre d'affaires

- Chiffre d'affaires du quatrième trimestre 2007 publié au BALO du 15 février 2008,
- Chiffre d'affaires du premier trimestre 2008 publié au BALO du 14 mai 2008,
- Chiffre d'affaires du deuxième trimestre 2008 publié au BALO du 4 août 2008,
- Chiffre d'affaires du troisième trimestre 2008 publié au BALO du 14 novembre 2008,

Communiqué de presse

- Communiqué de presse relatif à l'information sur le contrat de liquidité publié le 29 janvier 2008,
- Communiqué de presse relatif aux résultats annuels publié le 21 février 2008,
- Communiqué de presse relatif à l'accession de Compagnie la Lucette en finale du concours Signal organisé par l'EPAD publié le 11 mars 2008,
- Communiqué de presse relatif à l'acquisition de l'immeuble de bureaux Grenelle en VEFA publié le 21 mars 2008,
- Communiqué de presse relatif aux modalités de mise à disposition ou de consultation des informations relatives à l'assemblée générale mixte du 6 mai 2008 publié le 28 mars 2008,
- Communiqué de presse relatif à la mise à disposition du document de référence 2007 publié le 10 mai 2008,
- Communiqué de presse relatif aux résultats du premier trimestre 2008 publié le 14 mai 2008,
- Communiqué de presse relatif aux comptes consolidés semestriels 2008 publié le 1^{er} juin 2008,
- Communiqué de presse relatif aux nominations de M. Thomas Guyot en qualité de directeur général adjoint et de M. Emmanuel Gey en qualité de directeur financier publié le 9 septembre 2008,
- Communiqué de presse relatif aux transactions et aux nouveaux baux signés au cours de l'été 2008 publié le 10 septembre 2008,
- Communiqué de presse relatif à la promesse de vente de l'immeuble de bureaux Scribe, et aux cessions du Golf Hôtel de Seilh et de l'immeuble de bureaux Renaissance publié le 22 octobre 2008,
- Communiqué de presse relatif aux comptes consolidés du troisième trimestre 2008 publié le 3 novembre 2008,

Assemblée Générale

- Avis de réunion de l'assemblée générale mixte du 6 mai 2008 publié au BALO du 17 mars 2008
- Avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 6 mai 2008 publié au BALO du 21 avril 2008
- Avis de réunion à l'assemblée générale spéciale du 11 juillet 2008 publié au BALO du 28 mai 2008,
- Avis de convocation à l'assemblée générale spéciale du 11 juillet 2008 publié au BALO du 25 juin 2008,

Rapports et document de référence

- Document de référence 2007 déposé auprès de l'AMF le 11 avril 2008 sous le n° D.08-0230,
- Rapport annuel 2007 publié le 13 mai 2008,
- Rapport Financier semestriel 2008 publié le 1^{er} août 2008,
- Note d'information trimestrielle relative au troisième trimestre 2008 publiée le 3 novembre 2008,

15. TABLE DE CONCORDANCE

La table thématique présentée ci-dessous renvoie aux principales rubriques exigées par le règlement n°809/2004 pris en application de la directive européenne 2003-1971/CE et aux pages du présent document de référence.

Les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de référence :

Rubrique de l'annexe 1 du règlement 809/2004	Numéro de page du document de référence
1 Personnes responsables	
1.1 Personnes responsables des informations	175
1.2 Attestation des responsables du document de référence	175
2 Contrôleurs légaux des comptes	
2.1 Noms et adresses	176
2.2 Rémunérations	176
3 Informations financières sélectionnées	
3.1 Informations financières historiques	7/88-130/177
3.2 Informations financières intermédiaires	N/A
4 Facteurs de risques	
4.1 Risques liés à l'activité de la Société	19/77-78/95-98
4.2 Risques liés à l'évolution des marchés financiers	19-20/115-117/154
4.3 Risques liés à l'environnement	20
4.4 Autres risques	20/79-80/105
5 Informations concernant l'émetteur	
5.1 Histoire et évolution de la société	5/8-9/21-24/64-66/131
5.2 Investissements	N/A
6 Aperçu des activités	
6.1 Principales activités	5/36-40/43-53
6.2 Principaux marchés	N/A
6.3 Evènements exceptionnels	N/A
6.4 Degrés de dépendance à l'égard de brevets, licences, contrat industriels, commerciaux, financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	N/A
6.5 Position concurrentielle	N/A
7 Organigramme	
7.1 Organigramme	6
7.2 Filiales et participations	57/157
8 Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1 Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	7/36-53/127-130/144-145
8.2 Impact environnemental	20/64
9 Examen de la situation financière et du résultat	
9.1 Situation financière	35-63
9.2 Résultat d'exploitation	45-49/88/123-125/135/161
10 Trésorerie et capitaux	
10.1 Informations sur les capitaux	12-14/21-24/58-60/90/111
10.2 Flux de trésorerie	91
10.3 Conditions d'emprunt et structure de financement	54-56/114-119
10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A
10.5 Sources de financement attendues	N/A
11 R&D, brevets et licences	N/A
12 Information sur les tendances	

12.1 Principales tendances depuis la fin du dernier exercice	64-66/131
12.2 Tendances connues ou événements susceptibles d'affecter les perspectives de l'émetteur	64-66/131
13 Prévisions et estimations de bénéfices	N/A
14 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
14.1 Organes d'administration	25-31/67-74
14.2 Conflits d'intérêts	31/69
15 Rémunérations et avantages	13-14/31-33/62-63/71-72/131/163
16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1 Date d'expiration de mandats actuels	26-30/62/68
16.2 Informations sur les contrats de services	31/166-173
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	26/74
16.4 Déclaration relative au régime de gouvernement d'entreprise	25/67
17 Salariés	
17.1 Nombre de salariés	61-62/126
17.2 Participation et stock-options	13-14/34/59/119-120
17.3 Participation des salariés dans le capital de l'émetteur	13-14/34/59/119-120
18 Principaux actionnaires	
18.1 Actionnaires détenant plus de 5% du capital	21-23/58
18.2 Droits de vote spéciaux	11
18.3 Contrôle de l'émetteur	5/21-23/58
18.4 Accords dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A
19 Opérations avec des apparentés	31/71/166-173
20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société	
20.1 Informations financières historiques	7/177
20.2 Informations financières pro forma	N/A
20.3 États financiers	87-131/134-163
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	132-133/164-165
20.5 Dates des dernières informations financières	177
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.7 Politiques et distributions de dividendes	10/58/151
20.8 Procédures judiciaire et d'arbitrage	7
20.9 Changement significatif de la situation financière et commerciale	N/A
21 Informations complémentaires	
21.1 Capital social	11-14/21-24/42/58-59/111/151
21.2 Actes constitutifs et statuts	8-11
21.3 Autocontrôle	21/58/60
22 Contrats importants	101-103
23 Informations provenant de tiers, d'experts et déclarations d'intérêt	43-44/51-52
24 Documents accessibles au public	11/177-182
25 Informations sur les participations	57/157

16. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques reprises par le règlement européen CE 809/2004.

Rubrique de l'annexe 1 du règlement 809/2004	Numéro de page du document de référence
1 Comptes annuels	134-163
2 Comptes consolidés	87-131
3 Rapport de gestion reprenant les informations des articles L.225-100 et suivants du Code de commerce	35-65
4 Personnes responsables des informations contenues dans le document de référence	175
5. Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	164-165
6. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	132-133
7. Honoraires des commissaires aux comptes	176
8. Rapport du président du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	67-83
9. Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du président du conseil d'administration	84-85
10. Liste de l'ensemble des informations publiées par la Société au cours des douze derniers mois	177-179