



DOCKSLYONNAIS

Société anonyme au capital de 55.809.796 euros
2, rue de la Fraternelle- 69009 Lyon
955 502 133 RCS Lyon

**DOCUMENT DE REFERENCE
2007**



Le présent document de référence a été enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 29 juillet 2008 sous le numéro R.08-092, conformément à l'article 212-13 du Règlement général de l'AMF. 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.

Ce document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-1 du Code monétaire et financier, l'enregistrement a été effectué après que l'Autorité des Marchés Financiers a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes » : il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais sur le site Internet de la société (www.docks-lyonnais.com) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Préambule

Le document de référence de la société anonyme Les Docks Lyonnais (le « **Document de Référence** ») contient des indications sur les objectifs, perspectives et axes de développement de la société anonyme Les Docks Lyonnais. Ces informations ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront ou que les objectifs seront atteints. Les déclarations contenues dans le Document de Référence visent aussi des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient, en cas de réalisation, avoir pour conséquence que les résultats futurs, les performances et les réalisations de la société anonyme Les Docks Lyonnais soient significativement différents des objectifs formulés et suggérés. Ces facteurs peuvent notamment inclure l'évolution de la conjoncture dans la partie 4 du Document de Référence.

Dans le Document de Référence, la société anonyme Les Docks Lyonnais est désignée « **Docks Lyonnais** » ou la « **Société** ». Le « **Groupe** » ou le « **Groupe Docks Lyonnais** » désigne la société anonyme Les Docks Lyonnais et ses filiales directes ou indirectes, telles que décrites dans la partie 7 du Document de Référence. « **Boca** » désigne Boca S.à.r.l., actionnaire principal de la Société.

En application de l'article 28 du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission Européenne en date du 29 novembre 2007 et de l'article 212-11 du Règlement Général de l'AMF, les éléments suivants sont incorporés par référence :

- les informations correspondant à la rubrique 20.1 de l'annexe 1 du Règlement (CE) n° 809/2004 relatives à l'exercice 2005 et 2006 (comptes consolidés, notes annexes et les rapports des commissaires afférents) sont présentées aux § 20.1.2 et 20.1.3 du document de référence enregistré le 24 novembre 2007 auprès de l'AMF sous le numéro R. 07-170 (ci-après dénommé « document de référence 2006 ») ;
- les informations correspondant à la rubrique 20.2 de l'annexe 1 du Règlement (CE) n° 809/2004 relatives à l'exercice 2006 (informations financières pro forma et rapport des commissaires aux comptes afférent) sont présentées au § 20.2 du document de référence 2006 ;
- les informations correspondant à la rubrique 20.4.1 de l'annexe 1 du Règlement (CE) n° 809/2004 (vérifications des informations historiques annuelles) relatives à l'exercice 2006 et 2005 sont présentées au § 20.4 du document de référence 2006.
- Ces documents sont disponibles sur le site Internet de la société (www.docks-lyonnais.com) rubrique «documentation - rapport d'activité »

Table des matières

1.	PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE	6
1.1.	Responsable du Document de Référence	6
1.2.	Attestation du responsable du Document de Référence	6
2.	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	6
2.1.	Responsables du contrôle des comptes	6
2.2.	Responsable de l'information financière	7
3.	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	8
4.	FACTEURS DE RISQUES	9
4.1.	Risque lié aux conditions d'éligibilité au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées SIIC	9
4.2.	Risque juridique et fiscal	11
4.3.	Risques de marché	11
4.4.	Risques industriels liés à l'environnement	13
4.5.	Risque client	13
4.6.	Assurance	13
4.7.	Risques liés au contrat de gestion patrimoniale	14
4.8.	Risques de dépendance vis-à-vis des hommes clés	14
4.9.	Autres risques	14
5.	INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE	14
5.1.	Histoire et évolution de la Société	14
5.2.	Investissements	15
6.	APERCU DES ACTIVITES	16
6.1.	Principales activités	16
6.2.	Principaux marchés	16
6.3.	Patrimoine immobilier du Groupe Docks Lyonnais	17
6.4.	Evénements exceptionnels	20
6.5.	Dépendance et brevets	20
6.6.	Position concurrentielle	20
6.7.	Activités et opérations récentes	20
7.	ORGANIGRAMME AU 31 DECEMBRE 2007	21
7.1.	Description du Groupe	21
7.2.	Liste des filiales importantes du Groupe	21
8.	PROPRIETES IMMOBILIERES	22
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	22
9.1.	Rapport de Gestion	22
9.2.	Informations financières Pro Forma au 31 décembre 2006	41
9.3.	Informations financières Pro Forma au 31 décembre 2007	43
10.	TRESORERIE ET CAPITAUX	44
10.1.	Capitaux propres	44
10.2.	Flux de trésorerie consolidés aux normes IFRS	45
10.3.	Structure de financement et conditions d'emprunt	46
10.4.	Sources de financement des investissements futurs	48

11.	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVET ET LICENCES	48
12.	INFORMATION SUR LES TENDANCES	48
13.	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	49
14.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE	50
14.1.	Composition des organes sociaux	50
14.2.	Conflits d'intérêts	51
15.	REMUNERATION ET AVANTAGES	52
16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	52
16.1.	<i>Mandats des membres des organes d'administration et de direction</i>	52
16.2.	<i>Informations sur les contrats de service et l'octroi d'avantages</i>	52
16.3.	Informations sur le comité d'audit et le comité des rémunérations	54
16.4.	Gouvernement d'entreprise	54
17.	SALARIES	62
17.1.	Participation des salariés dans le capital	62
17.2.	Participations et options de souscription	62
17.3.	Participation des salariés dans le capital	62
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	62
18.1.	Nombre d'actions et de droits de vote	62
18.2.	Répartition du capital et des droits de vote	62
18.3.	Contrôle de la Société	63
18.4.	Accord sur le capital dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de la Société	65
19.	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	65
19.1.	Avec son actionnaire majoritaire	65
19.2.	Avec les dirigeants	65
19.3.	Avec les autres entreprises liées	65
19.4.	Rapports spéciaux des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	66
20.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	71
20.1.	Informations financières historiques	71
20.2.	Etats financiers	99
20.3.	Vérifications des informations historiques annuelles	99
20.4.	Date des dernières informations financières	99
20.5.	Informations financières intermédiaires et autres	99
20.6.	Politique de distribution de dividendes	99
20.7.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	99
20.8.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	99
21.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	100
21.1.	Capital social	100
21.2.	Statuts	101
22.	CONTRATS IMPORTANTS	108
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	108

24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	108
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	109
25.1.	Périmètre de consolidation	109
25.2.	Renseignements concernant les filiales, participations et titres immobilisés significatifs	109

1. PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

1.1. Responsable du Document de Référence

Monsieur Miles d'Arcy Irvine,
Président Directeur Général de Docks Lyonnais.

1.2. 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'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.

Les informations financières historiques au 31 décembre 2007 présentées dans le présent document de référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en section 20.1.1 dudit document qui contient l'observation suivante :

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention :

- sur le changement intervenu sur les comptes 2006 donnés en comparatif
- sur les informations données sur les événements post-clôture dans la note 8 de l'annexe. »

Miles d'Arcy Irvine, Président-Directeur Général

Fait à Lyon, le 28 juillet 2008.

2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1. Responsables du contrôle des comptes

2.1.1. Commissaires aux comptes titulaires

Noms	Date de première nomination	Date de fin de mandat
Titulaire : Commissariat Contrôle Audit C.C.A. , membre de la Compagnie des Commissaires aux comptes auprès de la Cour d'Appel de Lyon 43, rue de la Bourse - 69002 Lyon Représentée par Bernard CHABANEL	29 juin 2004	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009
Titulaire : Requet Mabro Commissariat aux comptes , membre de la Compagnie des Commissaires aux comptes auprès de la Cour d'Appel de Lyon 24, chemin des Verrières - 69751 Charbonnières Représentée par Pascal LEVIEUX	29 juin 2004	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009

Les commissaires aux comptes ont perçu les honoraires suivants de la part de la Société en 2006 et 2007 :

	Commissariat Contrôle Audit				Requet Mabro			
	Montant HT (en milliers d'€)		%		Montant HT (en milliers d'€)		%	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Docks Lyonnais - Filiales intégrées globalement	110	52	84%	69%	107 3	30 3	91% 2%	77% 8%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	21		16%					
- Docks Lyonnais - Filiales intégrées globalement		23		31%	8	6	7%	15%
Sous-Total Audit	131	75	100%	100%	118	39	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement	0	0	0	0	0	0	0	0
- Juridique, fiscal, social	0	0	0	0	0	0	0	0
- Autres (à préciser si >10% des honoraires d'audit)	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-Total Autres	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL	131	75	100%	100%	118	39	100%	100%

2.1.2. Commissaires aux comptes suppléants

Noms	Date de première nomination	Date de fin de mandat
Suppléant de Commissariat Contrôle Audit : Diagnostic Révision Conseil – DRC 19, place Tolozan – 69001 Lyon	29 juin 2004	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009
Suppléant de Requet Mabro Commissariat aux comptes : Madame Dominique Lauron 24, chemin des Verrières – 69751 Charbonnières	29 juin 2004	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009

2.2. Responsable de l'information financière

Toute information pourra être obtenue auprès de :
Monsieur Miles d'Arcy Irvine
Docks Lyonnais
2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon
Tél. : 04.72.53.65.65 Fax : 04.72.53.65.53
E-mail : info@docks-lyonnais.com

3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Le tableau ci-dessous présente les principales données comptables et opérationnelles du Groupe pour les trois derniers exercices sur la base des comptes approuvés pour l'exercice 2007, de comptes pro forma au 31 décembre 2007 au 31 décembre 2006 et au 31 décembre 2005.

Ces comptes pro forma, plus amplement détaillés au chapitre 20, ont été établis pour tenir compte :

- en ce qui concerne les comptes au 31 décembre 2006 Pro Forma, des acquisitions réalisées en 2006 en année pleine ;
- en ce qui concerne les comptes au 31 décembre 2007 Pro Forma, des acquisitions réalisées en 2007 en année pleine.

Le tableau ci-dessous doit être lu en parallèle avec les comptes consolidés et leurs annexes respectives pour les mêmes périodes (cf. paragraphe 20 du Document), ainsi qu'avec les opérations récentes du Groupe (cf. paragraphe 6.7 du Document).

(en milliers d'Euros)

	31 décembre 2005 Pro Forma (IFRS)*	31 décembre 2006 Pro Forma (IFRS)**	31 décembre 2007 (IFRS)	31 décembre 2007 Pro Forma (IFRS) ***
Chiffre d'affaires hors taxes	4.152	36.706	58.900	61.319
Résultat opérationnel courant	2.580	55.623	61.452	63.727
Résultat opérationnel	2.877	56.544	60.469	62.744
Coût de l'endettement financier net	309	-17.026	-30.244	-31.439
Résultat avant impôts	3.826	38.244	29.953	31.033
RESULTAT NET CONSOLIDE	3.090	37.590	30.018	31.098
Bénéfice par action	2,80	33,72	7,63	7,90
Bénéfice dilué par action	2,77(a)	33,19	7,53(b)	7,80(b)
Total capitaux propres	59.004	91.947	338.677	339.757
Flux net de trésorerie généré par l'activité	896	5.654	-10.308	-9.228
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	1.768	-351.909	-592.523	-592.523
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-62	364.383	628.353	628.353
Variation de trésorerie	2.602	18.128	25.387	26.467

* Comptes consolidés Pro Forma au 31.12.2005 après fusion avec la société IENAVAL, réévaluation et adoption de la norme IAS 40 sur les immeubles de placement. (cf § 20.1.2 annexe A)

** Comptes consolidés Pro Forma 1 au 31.12.2006 tenant compte des acquisitions 2006 sur année pleine (cf § 9.2)

*** Comptes consolidés Pro Forma au 31.12.2007 tenant compte des acquisitions 2007 sur année pleine (cf § 9.3)

(a) le bénéfice dilué tient compte de 10.800 options de souscription d'actions non exercées.

(b) le bénéfice dilué tient compte de 49.982 actions à créer en paiement de la rémunération complémentaire du gestionnaire d'actifs.

Ratios significatifs de l'activité

Consolidé (en milliers d'Euros)- normes IFRS

	31 décembre 2007	31 décembre 2006*	31 décembre 2005**
ANR (Fonds propres)	338.677	81.881	59.004
Nombre d'actions ⁽¹⁾	3.986.414	1.132.684	1.114.742
ANR par action	84,96 €	72,29 €	52,93 €
Dettes Financières	1.040.837	627.974	13.930
Actifs Immobiliers	1.515.916	654.985	57.099
Ratio LTV ⁽²⁾ en %	68,66	95,88	24,40
Ratio Dettes financières / Fonds Propres	3,07	7,67	0,24
Trésorerie, équivalent de trésorerie et créances court terme	55.658	31.023	16.345
Endettement financier net	985.179	596.951	-2.415
Gearing ⁽³⁾	2,91	7,29	-0,04
Ratio ICR ⁽⁴⁾	1,80	2,12	15,67
Ratio DSCR ⁽⁵⁾	1,60	1,63	4,08

* Comptes consolidés Pro Forma au 31 décembre 2006, après reclassement en Réserves consolidées de la rémunération complémentaire du gestionnaire d'actifs payable en actions.

** Comptes consolidés Pro Forma au 31.12.2005 après fusion avec la société IENAVAL, réévaluation et adoption de la norme IAS 40 sur les immeubles de placement.

(1) tient compte de 10.800 options de souscription d'actions non exercées au 31.12.2005 et du nombre d'actions à émettre en règlement de la rémunération du gestionnaire d'actifs pour le 31.12.2007. (cf § 16.2).

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

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

(4) Le ratio ICR, calculé par actif financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le montant des intérêts.

(5) Le ratio DSCR, calculé par actif financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le coût total du service de la dette.

4. FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les facteurs de risques suivants :

4.1. Risques lié au régime SIIC dont bénéficie la Société

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

4.1.1 Risque de cessation ou de suspension du régime SIIC de la Société

En cas de non respect des conditions et obligations auxquelles le régime SIIC de la Société est subordonné, ce régime pourrait cesser définitivement ou être temporairement suspendu, ce qui serait susceptible d'affecter les résultats, la situation financière et le cours de bourse de la Société.

Cessation définitive du régime SIIC

L'éligibilité de la Société au régime SIIC est subordonnée au respect continu de l'ensemble des conditions suivantes :

- la Société doit être cotée sur un marché réglementé français ;
- la Société doit avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ;
- la Société doit avoir pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à l'objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

Le non respect de l'une de ces conditions entraînerait la sortie définitive du régime SIIC de la Société et en conséquence de ses filiales qui ont opté pour ledit régime. Les principales conséquences de cette sortie seraient les suivantes:

- effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime ;
- les résultats de la Société et de ses filiales ne bénéficieraient plus du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice et pour les exercices suivants ;
- en cas de sortie du régime SIIC dans les dix années suivant l'option, les éventuelles plus values de cessation de la Société et de ses filiales qui ont opté et imposées au taux de 16,5%, feraient l'objet d'une imposition dans les conditions de droit commun à la date de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5% payé lors de la cessation ;
- les plus values de cessions postérieures à la sortie du régime seraient calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5% lors de la cessation ;
- les dividendes versés postérieurement à la sortie du régime mais prélevés sur des résultats exonérés n'ouvriraient pas droit au régime des sociétés mères et filiales;
- en revanche, les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun pendant la période d'option ouvriraient droit au régime des sociétés mères et filiales.

Suspension temporaire du régime SIIC au titre d'un ou de plusieurs exercices

Quand bien même toutes les conditions d'éligibilité au régime SIIC sont respectées, le bénéfice dudit régime et l'économie d'impôt correspondante au titre d'un exercice donné sont également subordonnés au respect de certaines conditions tout au long de cet exercice, notamment :

- à compter du 1^{er} janvier 2009, et sous réserve de certaines exceptions temporaires expressément prévues par la loi (notamment en cas d'offre publique, de fusion, de conversion d'obligations en actions, etc.), le capital ou les droits de vote de la Société ne devront pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce ;
- la Société est tenue de respecter diverses obligations de distributions.

Si la Société ne respectait pas ces conditions et obligations au titre d'un exercice, toutes les sociétés de son Groupe ayant opté pour le régime SIIC seraient imposées à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de cet exercice. A patrimoine constant, le surcoût d'impôt sur les sociétés correspondant serait toutefois nul dans la mesure où le Groupe serait fiscalement déficitaire (i.e. après avoir effectué les retraitements extra-comptables nécessaires, son résultat fiscal serait négatif). Dans ce cas, les dividendes prélevés sur les profits soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ouvriraient droit au régime des sociétés mères et filiales.

Si le plafond de 60% n'était pas respecté, la SARL PRIVAT, filiale de la Société ayant opté pour le régime SIIC, pourrait par ailleurs être redevable d'une pénalité fiscale au titre d'un actif immobilier (l'immeuble Hausmann) qu'elle a acquis, pour 400 millions d'euros, sous le bénéfice du régime prévu à l'article 210 E du CGI. Lors de cette acquisition, la SARL PRIVAT s'est en effet engagée à rester soumise au régime SIIC pendant une période d'au moins 5 exercices. A défaut, elle serait redevable d'une pénalité égale à 25% du prix d'acquisition de l'immeuble en question (soit environ 100 M€). Cette pénalité devrait toutefois être évitée par la mise en œuvre de certaines opérations de restructurations (cession ou apport à une autre entité bénéficiant du régime SIIC par exemple).

Une suspension du régime SIIC de la Société et de celles de ses filiales qui ont opté pour ledit régime n'entraînerait cependant pas toutes les conséquences d'une véritable cessation. En particulier, les sociétés concernées ne seraient pas redevables d'une imposition complémentaire au titre des plus-values initialement imposées au taux de 16,5% à la date de leur option pour le régime SIIC.

4.1.2 Risque d'application du « Prélèvement de 20% »

Sous réserve de certaines exceptions prévues par la loi, si un actionnaire (autre qu'une personne physique) de la Société venait à détenir, directement ou indirectement, au moins 10% du capital de la Société et si les produits perçus par cet actionnaire n'étaient pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, la Société devrait s'acquitter auprès du Trésor Public d'un prélèvement (le « **Prélèvement de 20%** ») égal à 20% du montant des sommes prélevées sur les produits exonérés provenant de ses activités relevant du régime SIIC à cet actionnaire.

Pour les besoins du Prélèvement de 20%, sont considérées comme n'étant pas soumises à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, les personnes qui supportent sur les produits exonérés qui leur sont distribués par une SIIC un impôt sur les sociétés inférieur de plus des deux tiers à l'impôt sur les sociétés qu'elles auraient acquitté en France si elles y avaient été imposables.

Le redevable légal du Prélèvement de 20% serait la Société et non pas le ou les actionnaire(s) concerné(s).

Pour autant, compte tenu de l'introduction récente du Prélèvement de 20%, la Société n'est pas certaine de l'interprétation qui sera faite des dispositions y relatives par les autorités fiscales françaises. Il existe également des incertitudes sur le traitement comptable du Prélèvement de 20% et sur la possibilité de reporter sa charge sur les actionnaires qui en sont la cause. Enfin, les règles du Prélèvement de 20% peuvent rendre certains fonds et certains investisseurs bénéficiant d'une exonération fiscale réticents à acquérir des participations significatives dans la Société, ce qui peut avoir un effet négatif sur le prix de l'action de la Société.

4.1.3 La Société est soumise au risque de modifications futures du régime SIIC

Les critères d'éligibilité au régime SIIC et l'exonération d'imposition liée à ce régime sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation des autorités fiscales. A titre d'exemple, la loi de finances rectificative pour l'année 2006 a apporté certaines modifications au régime, notamment les dispositifs cités ci-dessus relatifs à la détention par un actionnaire de 60% du capital ou aux seuils de participation ou encore au Prélèvement de 20%. Ces modifications pourraient donner lieu à une ou plusieurs instructions de la part des autorités fiscales, dont le contenu n'est pas connu à la date du présent document de référence. Des modifications futures du régime SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

A la date du présent Document de Référence, Boca Sàrl détient plus de 60 % du capital et des droits de vote de la Société. Dans l'hypothèse où la participation de Boca Sàrl au capital de la Société ne serait pas réduite à moins de 60% d'ici le 1er janvier 2009, la Société et ses filiales seraient imposées à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice 2009, ainsi qu'au titre de chacun des exercices suivants au cours duquel cette condition ne sera pas remplie. A la connaissance des dirigeants, aucune décision n'a été prise quant à la possibilité ou aux modalités de respect de cette condition au 1er janvier 2009. Toutefois, la Société étudie différentes alternatives afin de réduire le coût fiscal lié à une éventuelle suspension de son régime SIIC.

4.2. Risque juridique et fiscal

A la connaissance de la Société, il n'existe actuellement et il n'a existé au cours des douze derniers mois aucun litige, arbitrage ou fait exceptionnel susceptible d'avoir une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité ou le patrimoine de la Société.

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

4.3. Risques de marché

4.3.1. Risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2007, la dette financière du Groupe s'élève à 662,2 millions d'euros, hors comptes courants d'associés. La totalité de la dette financière est à taux variable.

ETAT DES EMPRUNTS											
ORGANISME	ANNEE	ANNEE	MONTANT	PROCHAINE	UTILISATION	ECHEANCE	ECHEANCE	ECHEANCE	ECHEANCE	ECHEANCE	ECHEANCE
PRETEUR	DEBUT	FIN	DE BASE	ECHEANCE	AU 31/12/2007	2008	2009	2010	2011	2012	+ 2012
CIC - S.L.B.	2001	2011	2 000 000,00 €	15/05/2008	800 000,00 €	200 000,00 €	200 000,00 €	200 000,00 €	200 000,00 €	0,00 €	0,00 €
MORGAN STANLEY	2006	2013	59 430 000,00 €	07/02/2008	58 687 125,00 €	594 300,00 €	594 300,00 €	594 300,00 €	594 300,00 €	594 300,00 €	55 715 625,00 €
FRAIS CONTRAT MS	2006	2013	-520 561,50 €		-416 214,17 €	-74 388,23 €	-74 388,23 €	-74 388,23 €	-74 388,23 €	-74 388,23 €	-44 273,02 €
DIVERS					253 618,80 €	253 618,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
INTERETS COURUS					429 149,60 €	429 149,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DOCKS LYONNAIS					59 753 679,23 €	1 402 680,17 €	719 911,77 €	719 911,77 €	719 911,77 €	519 911,77 €	55 671 351,98 €
HYPO REAL ESTATE	2006	2013	78 750 000,00 €	12/02/2008	77 568 750,00 €	787 500,00 €	787 500,00 €	787 500,00 €	787 500,00 €	787 500,00 €	73 631 250,00 €
FRAIS CONTRAT HRE	2006	2013	-1 434 286,16 €		-1 097 366,45 €	-204 959,49 €	-204 959,49 €	-204 959,49 €	-204 959,49 €	-204 959,49 €	-72 569,00 €
INTERETS COURUS					538 456,41 €	538 456,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP WEST					77 009 839,96 €	1 120 996,92 €	582 540,51 €	582 540,51 €	582 540,51 €	582 540,51 €	73 558 681,00 €
HYPO REAL ESTATE	2006	2013	190 600 000,00 €	31/03/2008	190 600 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	190 600 000,00 €
FRAIS CONTRAT HRE	2006	2013	-1 918 927,00 €		-1 511 450,23 €	-274 214,66 €	-274 214,66 €	-274 214,66 €	-274 214,66 €	-274 214,66 €	-140 376,93 €
HYPO REAL ESTATE	2006	2013	8 400 000,00 €	31/03/2008	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
INTERETS COURUS					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
MS CAPITOLE					189 088 549,77 €	-274 214,66 €	-274 214,66 €	-274 214,66 €	-274 214,66 €	-274 214,66 €	190 459 623,07 €
SOCIETE GENERALE	2006	2013	70 100 000,00 €	31/03/2008	70 100 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2 804 000,00 €	67 296 000,00 €
FRAIS CONTRAT SG	2006	2013	-722 756,27 €		-616 256,64 €	-103 281,87 €	-103 281,87 €	-103 281,87 €	-103 281,87 €	-103 281,87 €	-99 847,29 €
INTERETS COURUS					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COMMERCE GROLEE CARNOT					69 483 743,36 €	-103 281,87 €	-103 281,87 €	-103 281,87 €	-103 281,87 €	2 700 718,13 €	67 196 152,71 €
LEHMAN BROTHERS	2007	2014	268 000 000,00 €	15/01/2008	265 766 667,00 €	3 350 000,00 €	3 350 000,00 €	2 345 100,00 €	2 010 000,00 €	2 010 000,00 €	252 701 567,00 €
FRAIS CONTRAT	2007	2014	-2 223 485,83 €		-1 939 699,60 €	-317 736,12 €	-317 736,12 €	-317 736,12 €	-317 736,12 €	-317 736,12 €	-351 019,00 €
LEHMAN BROTHERS	2007	2014	2 390 000,00 €	15/01/2008	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
INTERETS COURUS					2 842 226,86 €	2 842 226,86 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
SI PRIVAT A.L.L.T.I					266 669 194,26 €	5 874 490,74 €	3 032 263,88 €	2 027 363,88 €	1 692 263,88 €	1 692 263,88 €	252 350 548,00 €
RETRAITEMENT IFRS INTERETS COURUS					19 734,26 €	19 734,26 €					
					180 000,00 €	180 000,00 €					
				TOTAL	662 204 740,84 €	8 220 405,56 €	3 957 219,63 €	2 952 319,63 €	2 617 219,63 €	5 221 219,63 €	639 236 356,76 €
					Montant Brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et à 5 ans au plus			A plus de 5 ans	
					662 204 740,84 €	8 220 405,56 €	14 747 978,52 €			639 236 356,76 €	
						COURT TERME	LONG TERME				
						8 220 405,56 €	653 984 335,28 €				

(en milliers d'euros)	A 1 an	1 à 5 ans	Au-delà de 5 ans
Passifs financiers	8.220	14.748	639.236
Actifs financiers	55.658		
Position nette avant gestion	47.438	- 14.748	-639.236
Hors-bilan			
Position nette après gestion	47.438	-14.748	-639.236

La totalité, hormis 800.000 euros, soit 99,88 % des dettes financières est protégée du risque de variation des taux directeurs par des instruments de couverture :

- Collars (Cap 4,20% + Floor 3,50%) pour le financement de l'acquisition des immeubles Cap West et Capitoles sur un montant de 277.750.000 €,

- Cap 4,20% pour l'immeuble Antony sur un montant de 59.430.000 €,
- Cap 4,50% pour l'opération Commerces Grolée Carnot sur un montant de 70.100.000 €,
- Cap 4,50% pour l'immeuble Haussmann sur un montant de 268.000.000 €.

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2007 (taux de l'Euribor 3 mois au 28 décembre 2007 = 4,690%) et des couvertures en place :

- une hausse des taux d'intérêt de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 10.536 €, soit 0,036 % de hausse des frais financiers pour une hausse des taux de 21,3% ;
- une hausse complémentaire de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 10.536 €, soit 0,036 % de hausse des frais financiers pour une hausse des taux de 21,3 %.

Au total, l'impact négatif annuel d'une hausse des taux de 200 points de base serait limité à 21.072 €, soit 0,073 % de hausse des frais financiers pour une hausse des taux de 42,6 %.

Enfin, une baisse des taux d'intérêt de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution annuelle des frais financiers estimée à 4.398.021 € soit 15,2 % pour une baisse des taux de 21,3 %.

4.3.2. Risque de liquidité

Les emprunts comportent des critères financiers qui, en cas de non respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de l'endettement. Les critères financiers sont respectés au 31 décembre 2007 pour tous les emprunts contractés.

RATIOS ICR

Ce ratio, calculé par actif financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le montant des intérêts. Aux termes des contrats en cours, il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,05 ou 1,35 selon les contrats. A titre d'exemple, l'ICR global est de 1,80 au 31 décembre 2007.

RATIOS DSCR

Ce ratio, calculé par actif financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le coût total du service de la dette. Il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,05 ou 1,15 selon les contrats. Le non respect de ces ratios entraîne la constitution de comptes de réserves, à défaut de remboursement immédiat de la dette.

A titre d'exemple, le DSCR global est de 1,60 au 31 décembre 2007.

Le montant des dettes financières nettes au 31 décembre 2007 est de 985,2 millions d'euros, ce qui comparé au montant des fonds propres de 339,7 millions d'euros, donne un gearing de 2,91. Il est à noter que les avances consenties par l'associé majoritaire représentent 378,6 millions d'euros.

Les remboursements à échéance de moins d'un an s'élèvent à 8,2 millions d'euros et ceux entre 1 et 5 ans à 14,7 millions d'euros. Le Groupe est en mesure de faire face à ces remboursements à court et moyen terme.

4.3.3. Risque de change

La totalité du chiffre d'affaires est réalisée en France et en euros. Le financement des investissements est libellé en euros. Le risque lié au change est donc inexistant.

4.3.4. Risque sur actions

La Société est porteuse de parts du FCP de trésorerie dynamique Oddo Cash Titrisation qui, à la suite de la crise exceptionnelle de liquidité liée au marché mondial des titrisations américaines, ont été provisionnées en totalité pour 522.000 €.

La seule autre exposition au risque sur actions porte sur la détention de titres de placement pour un montant de 569.139 € au 31 décembre 2007. S'agissant d'actions de sociétés non cotées, la Société n'est pas soumise à un risque de variation de cours.

4.3.5. Risque lié à l'évolution du marché immobilier

Le patrimoine du Groupe étant constitué majoritairement d'actifs d'immobiliers à usage de bureaux, le Groupe est exposé à l'évolution du marché locatif. Toutefois, compte tenu :

- (i) du besoin actuel de bureaux et de l'excédent durable de la demande,
- (ii) de la diversification de ses locataires,
- (iii) de l'indexation des flux,

le Groupe estime que l'ampleur des ajustements éventuels qu'il pourrait subir suite à une dégradation du marché immobilier, et malgré le caractère incertain de ce marché, serait limitée et maîtrisée.

Les immeubles acquis en VEFA sont entièrement pré-loués avec des baux d'une durée ferme de neuf années.

4.4. Risques industriels liés à l'environnement

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

Les campagnes d'études de sols n'ont été menées que dans le cadre de projets de construction déterminés. La Société gère et entretient son patrimoine dans le respect des réglementations relatives à l'environnement et aucune provision n'est comptabilisée pour risque environnemental.

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

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

4.5. Risque client

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

Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au Groupe des garanties financières, soit sous forme de dépôt de garantie, soit sous forme de caution bancaire.

Les 2 principaux locataires (Atos et Reuters) représentent 35% du total des revenus des immeubles en 2007.

Ce pourcentage est appelé à décroître rapidement avec la commercialisation en cours de nouveaux programmes (Mozart et Fontenay).

4.6. Assurance

Le Groupe a souscrit un programme d'assurances destiné à couvrir l'ensemble des risques éventuels susceptibles d'être encourus par le Groupe. Les principaux risques pour lesquels le Groupe a organisé une protection d'assurance visent les responsabilités civiles en tant que professionnels de l'immobilier ou en tant que propriétaires d'immeubles. Afin de préserver son patrimoine et de limiter de manière significative l'incidence que pourrait avoir un sinistre, les contrats d'assurance couvrent les dommages aux patrimoines avec comme limite de couverture la valeur de reconstruction à neuf des immeubles assurés et les pertes d'exploitation ou de loyers sont assurées pour une durée de trente-six mois. Le Groupe utilise les services d'une société de courtage d'assurance. Le pool d'assureurs des couvertures d'assurances comprend des compagnies notoirement connues et solvables et les termes et conditions des contrats sont revus et ajustés annuellement pour tenir compte de l'évolution des risques, notamment dans le cadre de l'acquisition de nouveaux immeubles. 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 ». Les conditions d'assurance des actifs et leur valorisation sont vérifiées et éventuellement réactualisées, avec vérification de la conformité des installations pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou la sécurité des personnes, eu égard aux caractéristiques et aux conditions d'utilisation des actifs immobiliers.

4.7. Risques liés au contrat de gestion patrimoniale

La Société et Shaftesbury Asset Management (France) SA (« SAM ») ont conclu un contrat de gestion patrimoniale approuvé par le Conseil d'administration de la Société le 11 septembre 2006 et dont certaines dispositions complémentaires ont été approuvées lors du Conseil d'Administration du 10 septembre 2007. Au titre de ce contrat, et en contrepartie d'une exclusivité de gestion patrimoniale sur les actifs de la Société, conférée par la Société à SAM, cette dernière s'est engagée à fournir de manière exclusive dans le cadre d'investissements cœur de cible à la Société ses services de gestion patrimoniale notamment en matière de services liés à la sélection et à l'assistance dans l'acquisition d'actifs immobiliers entrant dans le champ de la politique d'investissement de la Société.

Les conditions de rémunération de SAM au titre de ce contrat de gestion sont indiquées au paragraphe 16.2. Il convient de noter que (i) cette rémunération est entièrement variable et (ii) qu'elle comporte une part fondée sur la performance des actifs sous gestion de la Société payable en partie en actions de la Société à émettre sur décision de l'assemblée générale ; cette part liée à la performance devrait être payée pour la première fois en 2008 au titre de l'exercice 2007.

La Société et SAM peuvent, sous certaines conditions, résilier le contrat en respectant un simple préavis. Le cas échéant, un remplacement de SAM pourrait, du fait de la connaissance privilégiée du patrimoine de la Société et de ses locataires par SAM, entraîner une période d'adaptation de son remplaçant à la spécificité des actifs immobiliers donnés en gestion. Un tel remplacement pourrait entraîner une diminution temporaire de l'efficacité de recouvrement des loyers, et plus généralement, de la qualité des prestations fournies.

SAM est contrôlée indirectement à 99% par Shaftesbury International Holdings SA qui détient elle-même le co-contrôle indirect de la Société.

4.8. Risques de dépendance vis-à-vis des hommes clés

Le succès du Groupe dépend en partie du travail et de l'expertise de quelques hommes clés, au nombre de quatre. En cas de départ de l'un ou plusieurs de ces hommes clés disposant d'une grande expérience des marchés sur lesquels le Groupe intervient, ou si l'un ou plusieurs d'entre eux décidaient de réduire ou de mettre fin à leur implication, le Groupe pourrait rencontrer des difficultés pour les remplacer et, en conséquence, ses activités pourraient s'en trouver ralenties et sa capacité à réaliser ses objectifs en être affectée.

SAM est indirectement détenue à hauteur de 99,90% par Shaftesbury International Holdings SA, l'un des deux actionnaires co-contrôlant Docks Lyonnais. La gestion des conflits d'intérêts qui pourraient survenir dans le cadre d'opérations d'investissement et de désinvestissement de Docks Lyonnais est assurée par le fait que le groupe Shaftesbury s'interdit d'acquérir des biens immobiliers auprès de Docks Lyonnais et que le groupe Shaftesbury s'interdit de céder à Docks Lyonnais des biens immobiliers détenus majoritairement par le groupe Shaftesbury. En ce qui concerne d'éventuelles acquisitions et cessions à Docks Lyonnais pour le compte de sociétés pour lesquelles le groupe Shaftesbury assure des prestations d'*asset management*, Shaftesbury n'est pas en mesure de prendre seule une telle décision. Par exemple, en ce qui concerne les fonds Whitehall pour lesquels Shaftesbury intervient, la décision relève également du fonds. Par ailleurs, Shaftesbury International Holdings SA ne dispose pas d'autres véhicules d'*asset management* conduisant des activités en France et SAM ne conduit pas d'activités d'*asset management* en France dans le cadre d'investissements long terme autres que celles réalisées pour le compte de Docks Lyonnais.

4.9. Autres risques

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessus n'est pas exhaustive et que d'autres risques inconnus, dont la réalisation, à la date du présent document, n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur le Groupe, son activité, ou sa situation financière, peuvent exister.

5. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

5.1. Histoire et évolution de la Société

5.1.1. Raison sociale et nom commercial

La dénomination de la Société est : « Les Docks Lyonnais ».

5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement

Numéro d'identification : 955 502 133 RCS Lyon.

Siret : 955 502 133 03597.

5.1.3. Date de constitution et durée de vie

La Société a été constituée le 1^{er} juillet 1904.

Durée de la Société : jusqu'au 30 juin 2040.

5.1.4. Siège social, forme juridique, législation

Son siège social est 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon.

Le numéro de téléphone du siège social est le 04 72 53 65 65.

La Société est une société anonyme à conseil d'administration au capital de 55.809.796 euros.

Les activités de la Société sont régies par le droit français.

5.1.5. Evénements importants

La Société a été fondée en 1904. Elle est devenue un opérateur immobilier et une société foncière depuis la cession de ses activités de distribution en 1983 et 1986.

Les actions de la Société sont échangées sur le marché EURONEXT PARIS, compartiment B, code ISIN : FR0000060204, Mnémonique : DOLY – Secteur 8670 / Real Estate Investment Trust, sous-secteur 8671 / Industrial & Office REITs.

5.1.6. Durée de l'exercice social

Chaque exercice social, d'une durée d'une année, commence le 1^{er} janvier et clôture le 31 décembre.

5.2. Investissements

La capacité du Groupe Docks Lyonnais à améliorer sa marge nette d'autofinancement, la pertinence de sa stratégie et le potentiel de croissance de chacun de ses pôles d'activité, lui permettent d'envisager un développement maîtrisé par la réalisation de nouveaux projets et la recherche de nouvelles opportunités d'investissements dans le cadre d'une dynamique patrimoniale.

Tout en respectant la diversité et l'adaptation permanente de ses immeubles à l'évolution de la demande, le Groupe Docks Lyonnais poursuit sa politique d'arbitrage et de valorisation de son patrimoine, de ses réserves foncières et de ses participations et ce, dans le respect des objectifs fixés d'une croissance de ses activités et de ses résultats.

Le Groupe Docks Lyonnais recherche ainsi un développement maîtrisé en s'attachant à la rentabilité de ses projets et à l'optimisation de ses cash flows.

Afin de maintenir son patrimoine dans un bon état général, Docks Lyonnais a investi 833.262 euros en 2005, 157.840 euros en 2006 et 1.040.683 euros en 2007 dans la rénovation de locaux commerciaux et d'activités.

Le Groupe Docks Lyonnais a débuté la réalisation, sur un terrain lui appartenant, d'un immeuble d'activité et de bureaux de 4.000 m² shon à Lyon 9^{ème} pour un budget prévisionnel de 6.400.000 € hors taxes, dont 1.432.000 € figurent au bilan en immobilisations en cours et lors d'une deuxième tranche à venir 3.700 m² shon pour un budget de 6.200.000 € hors taxes.

Le Groupe a acquis en 2006 trois immeubles de bureaux en Ile-de-France et un ensemble de commerces à Lyon pour un montant global de 551 millions d'euros net vendeur et développant plus de 120.000 m² et produisant un loyer annuel de l'ordre de 38 millions d'euros, confirmant ainsi l'orientation de sa stratégie d'investissement. En effet ces actifs immobiliers, de grande qualité, diversifiés, offrent un niveau de rendement et un potentiel de création de valeur attractifs.

Au cours de l'année 2007, le Groupe Docks Lyonnais a acquis 3 ensembles immobiliers développant environ 100.000 m² dont 2 immeubles en état futur d'achèvement.

- En février 2007, par la filiale SI PRIVAT, le « 6-8 boulevard Haussmann » à Paris 9^{ème}, un immeuble de bureaux de 27.000 m² plus parkings pour 440 millions d'euros. Cette acquisition a été financée à hauteur de 268.000.000 € par emprunt bancaire et le solde par apport de l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl pour un montant de 179.000.000 €.
- En juin 2007, le Groupe a acquis, auprès d'AXA, pour 24,028 millions d'euros, l'intégralité des parts sociales de la société Colisée Portefeuille, renommée depuis SCI FONTENAY LES 2 GARES, propriétaire d'un immeuble

en état futur d'achèvement dénommé « Fontenay Carnot » situé à Fontenay sous Bois. Cet immeuble d'une surface utile d'environ 27.200 m² est entièrement pré loué au GIE AXA France et sera livré courant 2008 pour un prix de 115 millions d'euros. Le financement de cette acquisition a été assuré par apport de l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl.

- En septembre 2007, au travers de la filiale SCI TOUR MOZART, en état futur d'achèvement, « la Tour Mozart » d'une superficie de 45.500 m² HON, située dans le quartier Seine Ouest à Issy-les-Moulineaux, laquelle accueillera le futur siège de Bouygues Télécom en 2010. Le montant de la transaction s'élève à 484 millions d'euros. Les premiers versements liés au financement de l'acquisition de cet immeuble ont été assurés par apport de l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl pour un montant de 171.300.000 €.

A ce jour, le Groupe n'a procédé à aucun investissement nouveau, ni opération nouvelle, il poursuit la réalisation des opérations initiées en 2007. (cf. supra). Les financements correspondant aux engagements de dépenses de 2008 relatifs à ces opérations sont actuellement mis en place pour un montant total d'environ 113 millions d'euros.

6. APERCU DES ACTIVITES

6.1. Principales activités

Docks Lyonnais est une foncière investissant directement ou indirectement dans des actifs immobiliers diversifiés de grande qualité (bureaux, centres commerciaux et éventuellement logements), son intention étant de gérer ce portefeuille en fonction des opportunités qui pourront se présenter. Ces acquisitions ou apports pourront être, en fonction des conditions de marché, rémunérés en numéraire ou en actions de Docks Lyonnais. Docks Lyonnais poursuit une politique d'investissement opportuniste consistant à acquérir des actifs immobiliers présentant soit un rendement attractif soit un potentiel de valorisation appréciable.

6.2. Principaux marchés

L'immobilier de bureaux en Ile-de-France

Le parc de bureaux en Ile-de-France a connu une croissance importante sur la période 1975-2007 puisque sa surface est passée de 23,5 millions à 50 millions de m². Au titre de l'année 2007, la demande placée a atteint 2,7 millions de m². Ce niveau, légèrement en repli par rapport à 2006 (-3,5%) n'en demeure pas moins parmi les records historiques.

Le stock immédiat de surfaces de bureaux faiblit et se stabilise à 2,4 millions de m², passant ainsi à un taux de vacance de 4,8% après avoir constamment augmenté entre 2001 et 2005. Le taux de vacance à Paris atteint même 2.8%, alors que celui enregistré à la Défense (6%) ou dans le croissant Ouest (6,9%) se maintient à un niveau supérieur.

Les valeurs locatives moyennes sont en nette hausse en 2007. Ainsi, le loyer moyen en région parisienne atteint 329 euros par m² par an hors taxes, et 789 euros par m² à Paris pour les meilleurs actifs. Les loyers faciaux restent assortis d'aménagements commerciaux (franchises de loyers, exonération de charges,...), en forte réduction dans un premier temps, mais en reprise au cours du second semestre.

Au 31 décembre 2007, l'offre future (certaine et probable) pour les surfaces supérieures à 5.000 m² dépassait 4 millions de m², en progression de +25 % par rapport au début de l'année. L'offre certaine future quant à elle passe de 1,5 million de m² à plus de 2,2 millions de m².

Source : CBRE – Les bureaux en Ile-de-France – Mars 2008

L'immobilier de bureaux en régions

La province recouvre des marchés naturellement différents d'une région à l'autre. Concernant les bureaux, sur la base des quinze principales métropoles régionales (Aix-Marseille, Lyon, Lille, Bordeaux, Montpellier, Nantes, Nice, Strasbourg, Toulouse, etc..), les surfaces commercialisées ont atteint 1.400.000 m² en 2007, en forte hausse par rapport à 2006. Les valeurs locatives ont poursuivi leur croissance, enregistrant une progression de 11% en 2007. Depuis le début des années 2000, l'intérêt des investisseurs pour ces marchés est croissant. Face au manque de nouveaux produits en région parisienne, les investisseurs élargissent leurs critères de recherche, notamment en termes géographiques.

En matière d'immobilier de bureaux, ces marchés régionaux peuvent être segmentés en trois groupes :

- le premier concerne les agglomérations de Lyon et de Marseille. Les valeurs locatives « prime » sont supérieures à 210 € HT hors charges/m²/an ;
- le deuxième groupe est composé de marchés (Lille, Strasbourg...) avec un niveau sensiblement identique mais avec des valeurs plus éparées : entre 130 et 190 € HT hors charges/m²/an ;
- le troisième groupe composé de marchés plus petits (Nantes, Bordeaux, Montpellier,...) qui affichent des valeurs locatives entre 100 et 140 € HT hors charges/m²/an.

chés ré

Dans leur ensemble, ces marchés de bureaux restent très stables et équilibrés, l'offre immédiate ayant eu tendance à augmenter au cours de l'année.

Source : CBRE – L'immobilier d'entreprise en Régions – Mai 2008

L'immobilier en région lyonnaise

Le marché des bureaux lyonnais a connu une année record, 193.083 m² ayant été placés, soit une hausse de l'ordre de 9% par rapport à 2006. Si l'on intègre la demande directe, l'augmentation est alors de 42% sur une base annuelle. La vacance a simultanément fortement diminué, atteignant 5.4% à fin 2007, contre 6.5% un an auparavant.

Les loyers ont fortement augmenté, après 3 années successives de relative stabilité, passant ainsi pour les meilleurs actifs de 200 à 250 euros/m²/an (soit une hausse de 25%), la fourchette globale se situant entre 140 et 210 euros/m²/an.

Concernant la logistique et les locaux d'activités, la demande placée a augmenté au cours de l'année 2007, atteignant 746.000 m², les loyers étant compris entre 43 à 70 euros par m² par an.

Source : Jones Lang LaSalle – Le marché de l'immobilier logistique en France – Mai 2008

Le marché de l'investissement

L'année 2007 a été une année record en termes d'investissements immobiliers en France, dans la mesure où ils atteignent 27,1 milliards d'euros, enregistrant ainsi une progression de 17% par rapport à une année 2006 déjà remarquable.

Par ailleurs, en dépit de la crise des *subprimes*, aucun fléchissement n'a été enregistré au cours du second semestre 2007. Cette hausse du volume des transactions s'est accompagnée d'une hausse des valeurs immobilières. A Paris, le taux de rendement des meilleurs immeubles en termes de valeur d'investissement est tombé à 3,6% au cours de l'année, pour remonter à 4% à la fin de celle-ci, préfigurant déjà en cela une correction du marché.

En effet, on ne peut que s'attendre à une hausse des taux de rendement, déjà amorcée au cours du dernier trimestre, qui se devrait se traduire par une stabilisation de la valeur des actifs.

6.3. Patrimoine immobilier du Groupe Docks Lyonnais

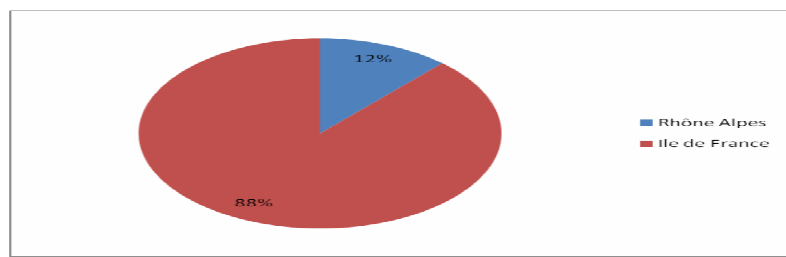
Evolution du Patrimoine

Au 31 décembre 2007, le patrimoine du Groupe, qui se situe principalement en Ile-de-France et en région Rhône-Alpes, s'élève à 1,520 milliard d'euros hors droits hors taxes, contre 659,5 millions d'euros au 31 décembre 2006 et 61,4 millions d'euros au 31 décembre 2005. Cette croissance est due aux diverses acquisitions réalisées en 2006 et au cours du premier semestre 2007.

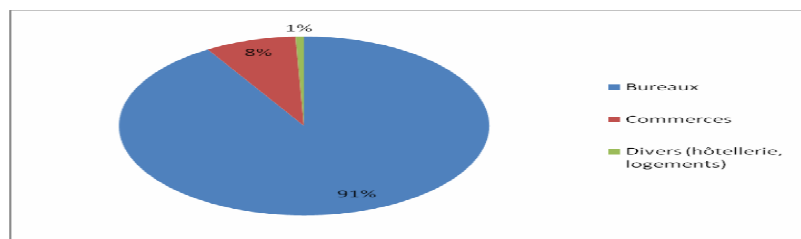
La répartition du chiffre d'affaires entre les différents secteurs d'activité en 2007 est la suivante :

- Bureaux Ile de France :	48.139 K€
- Bureaux et commerces Région Lyonnaise :	10.155 K€
Total du revenu des immeubles :	58.294 K€

Répartition du patrimoine par région au 31/12/2007



Répartition du patrimoine par type d'actifs au 31/12/2007



Expertise du Patrimoine

L'ensemble du patrimoine immobilier (à l'exception des immeubles acquis dans le cadre d'une VEFA) a fait l'objet d'une double expertise réalisée par deux experts immobiliers indépendants : Cabinets ATISREAL Expertise, 32 rue Jacques Ibert 92309 LEVALLOIS et FCC EXPERTS, 20 Avenue de Wagram 75008 PARIS. Atisreal et FCC experts utilisent deux méthodes : la méthode des « Discounted cash-flows » et la méthode par le rendement. Les deux méthodes sont appliquées, puis l'expert réalise un arbitrage afin de choisir la méthode la plus appropriée à la situation de l'actif.

L'ensemble des actifs détenus par le Groupe a été soumis à une évaluation, chacun d'entre eux ayant fait l'objet d'une expertise basée sur des études de marché, de concurrence ainsi que des visites des sites considérés. Conformément aux recommandations du « Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par M. Georges Barthès de Ruyter en février 2000 et au regard de la pratique professionnelle dans ce domaine, trois méthodes ont été utilisées.

La première, qualifiée d'approche par comparaison ou analogie, consiste à valoriser l'actif par comparaison avec des valeurs des transactions portant sur des actifs similaires au cours de la période considérée.

La deuxième, l'approche par capitalisation du revenu, consiste à apprécier le revenu locatif de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché pour un même type d'actif et, en tenant compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché.

La troisième, la méthode DCF (*discounted cash flow*, ou flux de trésoreries actualisés), valorise les différents flux de trésoreries générés par l'actif dans l'avenir, à savoir les loyers corrigés de leur augmentation prévisionnelle, ainsi que les dépenses d'investissement supportées par le bailleur.

La valeur de l'actif retenue à l'issue de l'expertise est la moyenne des valeurs obtenues en appliquant chacune des trois méthodes.

Pour les actifs de petite dimension, la valorisation a été effectuée sur la base de la seule méthode par capitalisation du revenu.

1. Portefeuille Stratégique

Patrimoine Bureaux

Au 31 décembre 2007, le patrimoine bureaux du Groupe Docks Lyonnais, principalement situé en Ile-de-France, est évalué, hors droits et hors taxes, de la manière suivante :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<u>VILLE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>EVALUATION</u>	<u>DATE EXPERTISE</u>
Cap West	92110 Clichy	Immeuble de bureaux de 24 700 m2	124.000	18 décembre 2007
Le Capitole	92000 Nanterre	Immeuble de bureaux de 62 400 m2	305.000	11 décembre 2007
Antony Park	92160 Antony	Immeuble de bureaux de 19 000 m2	83.500	19 décembre 2007
6/8 Bd Haussmann	75009 Paris	Immeuble de bureaux de 27 000 m2	424.000	18 décembre 2007
Total			936.500	

Patrimoine Commerces

Au 31 décembre 2007, le patrimoine commerces du Groupe Docks Lyonnais, situé exclusivement dans la région Rhône-Alpes, s'élève à 112,1 millions d'euros hors droits hors taxes.

<i>(en milliers d'euros)</i>	<u>VILLE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>EVALUATION</u>	<u>DATE EXPERTISE</u>
Ilot Grolée-Carnot	69002 Lyon	Portefeuille de 56 locaux commerciaux de 19 000 m2	112.100	31 octobre 2007
Total			112.100	

Patrimoine mixte et développement

Au 31 décembre 2007, le patrimoine mixte du Groupe Docks Lyonnais, situé exclusivement dans la région Rhône-Alpes, s'élève à 42,35 millions d'euros hors droits hors taxes.

<i>(en milliers d'euros)</i>	<u>VILLE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>EVALUATION</u>	<u>DATE EXPERTISE</u>
Ilot Cap Vaise	69009 Lyon	Ensemble mixte bureau, logements et locaux d'activité	42.350	21 décembre 2007
Total			42.350	

Développement – Construction

Au 31 décembre 2007, la valeur du patrimoine foncier et en cours de construction du Groupe s'élève à 408,5 millions d'euros hors droits hors taxes.

<i>(en milliers d'euros)</i>	<u>VILLE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>EVALUATION</u>	<u>DATE EXPERTISE</u>
31 Gorge de Loup	69009 Lyon	Immeuble de bureaux de 4 000 m2	4.132	21 décembre 2007
201 rue Carnot	Fontenay sous Bois	Immeuble de bureaux de 27 200 m2	101.426	VEFA
21 rue Bara	Issy Les Moulineaux	Immeuble de bureaux de 45 500 m2	302.889	VEFA
Total			408.447	

VEFA : Dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. A la signature de l'acte, la valeur du terrain est comptabilisée à l'actif du bilan, en contrepartie d'une dette sur immobilisation pour la partie du terrain non couverte par les règlements effectués. Au cours de la phase de construction et jusqu'à la livraison, le compte « Constructions en cours » enregistre l'état d'avancement des travaux, la dette sur les travaux non encore réglés figurant en « Dette sur immobilisations » au passif du bilan.

2. Portefeuille Non Stratégique

Patrimoine en phase de rationalisation

Au 31 décembre 2007, la valeur du patrimoine identifié comme non stratégique par le Groupe et en cours de rationalisation, s'élève à 16,4 millions d'euros. Il comprend des logements, commerces et divers types d'actifs tels que des résidences hôtelières, des terrains à bâtir, un garage...

<i>(en milliers d'euros)</i>	REGION	EVALUATION	% DU TOTAL	DATE
Portefeuille logement	Rhône-Alpes	806	4,9%	21 décembre 2007
Portefeuille commerce	Rhône-Alpes	8.961	54,8%	21 décembre 2007
Divers*	Rhône-Alpes	6.600	40,3%	21 décembre 2007
Total		16.367	100,0%	

* terrains à bâtir, résidences hôtelières ou étudiantes, résidentielles, immeubles mixtes, garage

Les autres actifs destinés à la vente sont constitués de bâtiments à usage de résidence meublée avec services, de logements, de bureaux et de commerce pour 3,6 millions d'euros, dont la cession est prévue dans les 12 mois.

6.4. Evénements exceptionnels

Néant

6.5. Dépendance et brevets

Néant

6.6. Position concurrentielle

Docks Lyonnais est en France un investisseur immobilier de taille moyenne. Ces deux dernières années, il a été un acteur actif en termes d'investissements. Son activité de location de surfaces commerciales représente en revanche un poids moindre sur le marché français. Dans le cadre de ces activités, le Groupe est confronté à un environnement concurrentiel constitué des foncières cotées, des fonds d'investissement immobiliers français ou étrangers, de filiales immobilières de grands groupes, banques ou compagnies d'assurance ainsi que de sociétés d'*asset management* immobilières.

6.7. Activités et opérations récentes

En février 2007, La Société a acquis auprès de AXA REIM un immeuble de bureaux développant 27.000 m² boulevard Haussmann dans le 9^{ème} arrondissement à Paris pour un montant hors droits hors taxes de 431.400.000 €. L'immeuble est entièrement loué à deux locataires qui produisent un loyer annuel de 22.900.000 €. Les renseignements relatifs au financement de ces opérations figurent au paragraphe 10.3.

En janvier 2008, les deux locataires de l'immeuble 6-8 boulevard HAUSMANN à Paris, détenu par la SARL SI PRIVAT, ont demandé l'application des dispositions relatives à la révision du loyer à la valeur locative, celui-ci ayant enregistré une hausse supérieure à 25% depuis l'origine du bail. Le Groupe est entré en négociation avec ses deux locataires, et des avenants aux baux ont été récemment signés avec les deux locataires. L'incidence sur la juste valeur de l'immeuble de placement « Haussmann » sera mesurée à l'occasion d'une expertise au 30 juin 2008, l'incidence sur le chiffre d'affaires représente 6,03 % du revenu des immeubles consolidé.

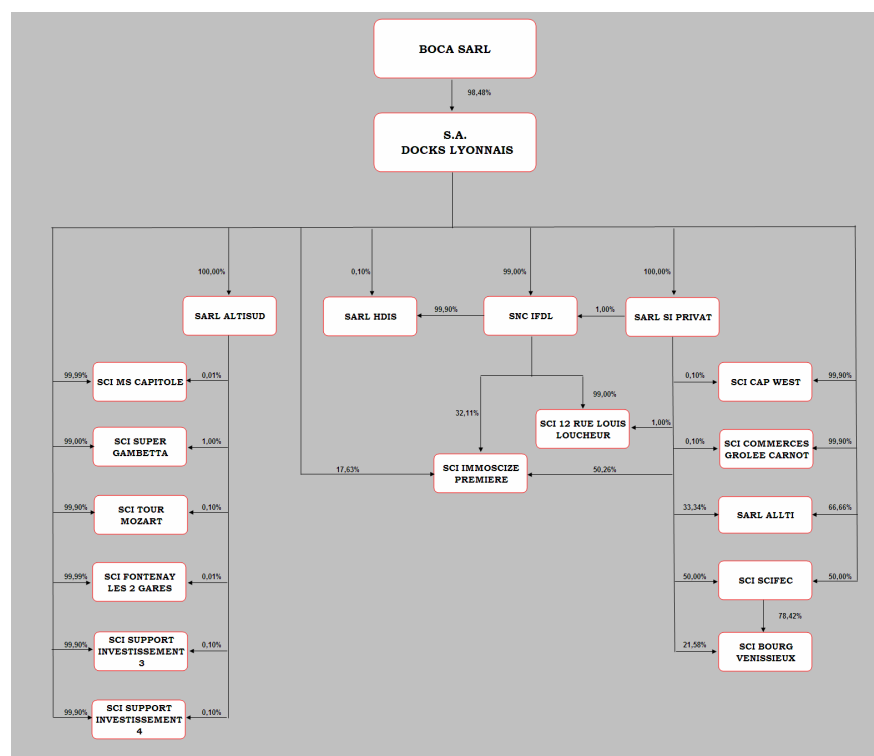
En avril 2007, la Société a également signé une promesse de VEFA avec Bouygues Immobilier pour l'acquisition de la « Tour Mozart » à Issy-les-Moulineaux, futur siège de Bouygues Télécom, qui développera environ 45.500 m² de bureaux sur 23 étages et sera livrée en juillet 2010. Le loyer de la première année du bail (qui est de 9 ans fermes) s'établit à 21.700.000 €. Ce bâtiment sera la vitrine de Paris Ouest Quais de Seine : certifié HQE Bâtiments Tertiaires, il permettra d'économiser 50% d'énergie par rapport à des bureaux standards et fera appel aux dernières innovations.

En juin 2007, le Groupe a acquis auprès d'AXA l'intégralité des parts sociales de la société Colisée Portefeuille qui a acquis en état futur d'achèvement l'immeuble dénommé « Fontenay Carnot » situé à Fontenay-sous-Bois pour un prix de 115.000.000 €. Fontenay Carnot est un immeuble de bureaux développé par Meunier qui sera livré le 30 juin 2008, d'une surface utile d'environ 27.200 m² entièrement pré-loué au GIE AXA France pour un loyer annuel de 7.329.637 €.

Parallèlement à sa politique d'acquisition, la Société poursuit sa politique de rationalisation du portefeuille existant et a vendu pour 5,4 millions d'euros d'actifs non stratégiques au cours des exercices 2006 et 2007.

7. ORGANIGRAMME AU 31 DECEMBRE 2007

7.1. Description du Groupe



7.2. Liste des filiales importantes du Groupe

La Société mère est la Société Anonyme des DOCKS LYONNAIS
2 rue de la Fraternelle – 69009 Lyon
N° SIREN : 955 502 133

Les sociétés filiales consolidées, le pourcentage de participation et la méthode de consolidation sont indiqués ci-dessous ; les éléments significatifs de chacune de ces sociétés sont détaillés au paragraphe 9 :

a) En intégration globale	% au	% au
	31.12.2007	31.12.2006
SNC IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 348 476 805	100,00 %	100,00 %
SARL H.D.I.S. – Hôtels Développements Investissements Services 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 390 915 304	100,00 %	100,00 %
SCI BOURG-VÉNISSIEUX 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 319 657 169	100,00 %	100,00 %
SCI IMMOSCIZE PREMIÈRE 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 378 198 717	100,00 %	100,00 %
SARL SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PRIVAT 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 971 500 467	100,00 %	100,00 %
SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 382 129 161	100,00 %	100,00 %
S.C.I.F.E.C. 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 779 930 643	100,00 %	100,00 %
SARL A.L.L.T.I. 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 310 719 265	100,00 %	100,00 %
SCI SUPER GAMBETTA 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 311 223 044	100,00 %	100,00 %
SCI CAP WEST 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 489 982 371	100,00 %	100,00 %
MS CAPITOLE SARL 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 438 478 877	0,00 %	100,00 %
MS CAPITOLE SCI 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 438 203 945	100,00 %	100,00 %

SCI COMMERCE GROLEE CARNOT 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 490 626 520	100,00 %	100,00 %
SCI TOUR MOZART 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 490 631 082	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT INVESTISSEMENT 3 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 494 109 853	100,00 %	0,00 %
SCI SUPPORT INVESTISSEMENT 4 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 494 110 117	100,00 %	0,00 %
SARL ALTISUD 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 495 232 399	100,00 %	0,00 %
SCI FONTENAY LES 2 GARES 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 399 305 234	100,00 %	0,00 %
b) En intégration proportionnelle	% au	% au
	31.12.2007	31.12.2006
SCI ESPACE VAUCANSON I (EVA I) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 348 881 616	0,00 %	50,00 %
c) En mise en équivalence	% au	% au
	31.12.2007	31.12.2006
SCI SUPER FELIX FAURE (SFF) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 481 582 260	0,00 %	40,00 %

8. PROPRIETES IMMOBILIERES

Au 31 décembre 2007, la Société et le Groupe gèrent un patrimoine immobilier, y compris les immeubles en cours de construction, de respectivement 50.000 m² et 268.000 m² environ.

Cf. Paragraphe 6.3.

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

9.1. Rapport de Gestion

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Présenté à l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 29 mai 2008

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous rendre compte de la gestion de votre Société et de son Groupe en 2007, soumettre à votre approbation les

comptes annuels sociaux et consolidés au 31 décembre 2007 tels qu'ils ont été arrêtés par votre Conseil d'Administration, le présent rapport portant également sur les comptes consolidés.

Vous aurez également à statuer sur d'autres résolutions de la compétence de l'assemblée Générale ordinaire, l'approbation de conventions réglementées et autorisations à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société, ainsi que de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire (augmentation de capital réservée).

Aux rubriques prévues par la Loi, nous nous attachons à ajouter dans le présent rapport celles nécessaires à l'information complète de nos Actionnaires.

EVENEMENTS DE L'EXERCICE 2007

L'exercice 2007 des DOCKS LYONNAIS est essentiellement caractérisé par une évolution du patrimoine et de la situation financière de la Société marquée par :

- Un résultat net consolidé par action de 7,63 €
- Un patrimoine immobilier évalué à 1 520 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2007
- Un actif net consolidé par action de 86,04 €
- Un renforcement de la structure financière

Actionnariat et Structure financière

Le capital de la société LES DOCKS LYONNAIS a été augmenté le 27 décembre 2007 de la somme de 39 504 K€ à laquelle correspond une prime d'émission globale de 180 334 K€ pour un nombre d'actions émises de 2 821 690.

L'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl a souscrit 2 692 521 actions à titre irréductible par compensation avec sa créance sur la société LES DOCKS LYONNAIS pour un montant de 209 774 K€ et 120 252 actions à titre réductible en numéraire pour un montant de 9 369 K€.

Au 31 décembre 2007, BOCA Sàrl détient 3 876 480 actions de la société LES DOCKS LYONNAIS, soit 98,48% du capital, et le total des avances subordonnées consenties par l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl au Groupe est de 378 633 K€.

A cette même date, la dette bancaire s'élève à 662 204 K€. La totalité de cette dette bancaire, remboursable pour 96 % à plus de 5 ans, est à taux variable et protégée du risque de variation des taux directeurs par des instruments de couverture.

Au 31 décembre 2007, les capitaux propres consolidés ressortent à 338 677 K€, soit 86,04 € par action.

Investissements de l'exercice

Le patrimoine du Groupe LES DOCKS LYONNAIS est évalué, au 31 décembre 2007, à 1 520 M€ en valeur de marché hors droits. Ce patrimoine reste concentré sur les bureaux à PARIS et en ILE DE France et, dans une moindre mesure, sur les commerces dans les principales rues commerçantes de LYON.

Au cours de l'année 2007, le Groupe Docks Lyonnais a acquis 3 ensembles immobiliers développant environ 100 000 m² dont 2 immeubles en état futur d'achèvement.

- En février 2007, par la filiale SI PRIVAT, le « 6-8 boulevard Haussmann » à Paris 9^{ème}, un immeuble de bureaux de 27 000 m² plus parkings pour 440 millions d'euros. Cette acquisition a été financée à hauteur de 268 000 K€ par emprunt bancaire et le solde par apport de l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl pour un montant de 179 000 K€.

- En juin 2007, le Groupe a acquis, auprès d'AXA, pour 24,028 millions d'euros, l'intégralité des parts sociales de la société Colisée Portefeuille, renommée depuis SCI FONTENAY LES 2 GARES, propriétaire d'un immeuble en état futur d'achèvement dénommé « Fontenay Carnot » situé à Fontenay sous Bois. Cet immeuble d'une surface utile d'environ 27 200 m² est entièrement pré loué au GIE AXA France et sera livré courant 2008 pour un prix de 115 millions d'euros. Le financement de cette acquisition a été assuré par apport de l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl.
- En septembre 2007, au travers de la filiale SCI TOUR MOZART, en état futur d'achèvement, « la Tour Mozart » d'une superficie de 45 500 m² HON, située dans le quartier Seine Ouest à Issy-les-Moulineaux, laquelle accueillera le futur siège de Bouygues Télécom en 2010. Le montant de la transaction s'élève à 484 millions d'euros. Les premiers versements liés au financement de l'acquisition de cet immeuble ont été assurés par apport de l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl pour un montant de 171 300 K€.

Parallèlement à ces acquisitions, le Groupe Docks Lyonnais a débuté la réalisation d'un programme de 7 700 m² de bureaux et locaux d'activité à Lyon sur le site historique du siège des DOCKS LYONNAIS et poursuivi la rationalisation du portefeuille existant en cédant pour 3,8 millions d'euros d'actifs non stratégiques au cours de l'exercice 2007.

- L'ensemble du patrimoine des Docks Lyonnais développe plus de 240 000 m² dont plus de 94 % sont actuellement loués.

Gestion de la société

Le Groupe a complété les modalités d'application du contrat avec son gestionnaire d'actifs, la société Shaftesbury Asset Management (France), et notamment précisé sa rémunération complémentaire. Au titre de la période allant du 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2007 le montant de la rémunération complémentaire s'établit à 7 157 000 euros Hors Taxes. Le paiement de cette rémunération complémentaire devrait être réglé à hauteur de 34 % majoré de la TVA totale, en numéraire et, à hauteur de 66 %, transformé en actions dans le cadre d'une augmentation de capital réservée soumise à l'approbation des actionnaires lors de la prochaine assemblée générale mixte. Il convient de noter que le gestionnaire d'actifs s'est engagé à ne pas céder ces titres pour plus de 1/5 par année sur les 5 prochaines années. L'intégralité de l'effectif de la société Docks Lyonnais ayant été transférée au 31 décembre 2006 à la société Shaftesbury Asset Management (France), votre Société n'emploie plus de salarié.

Le Groupe emploie au 31 décembre 2007, 9 personnes dont 1 cadre.

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

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

Le risque industriel lié à l'environnement est globalement considéré comme faible. La Société gère des immeubles situés sur d'anciens sites industriels qui n'ont pas tous fait l'objet d'études de sols.

Les campagnes d'études de sols n'ont été menées que dans le cadre de projets de construction déterminés. Conformément au Code de la Santé Publique, les mesures de recherche de l'amiante dans l'ensemble du patrimoine sont systématiquement réalisées. Lors des acquisitions réalisées, les vendeurs ont fourni des informations satisfaisantes sur l'état des biens acquis.

L'engagement du Groupe en matière environnementale se manifeste notamment dans la construction de la « Tour Mozart » qui sera une véritable vitrine du savoir-faire de Bouygues Immobilier en matière de développement durable. Ce bâtiment, certifié HQE Bâtiments Tertiaires, permettra d'économiser 50 % d'énergie par rapport à des bureaux standard. Pour relever ce défi, Bouygues Immobilier fait appel aux dernières innovations : panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, systèmes de régulation pour la luminosité et le chauffage, double vitrage dernière génération et récupération des eaux pluviales. Ces performances environnementales se conjugueront avec un haut niveau de prestations.

COMPTES SOCIAUX

Le chiffre d'affaires des DOCKS LYONNAIS est constitué essentiellement du revenu des immeubles, qui ont représenté un montant de 8 149 000 Euros pour 2007, contre 4 765 000 Euros pour 2006.

Le total des produits d'exploitation intégrant les refacturations de loyers et de charges en relation directe avec les activités immobilières, s'établit à 19 491 000 Euros.

Les autres charges et charges externes s'établissent à 11 240 000 Euros. Les charges externes faisant, par contrat, l'objet d'une refacturation totale ou partielle aux locataires sont inscrites en compte de résultat pour leur valeur nette.

Les charges externes comprennent la rémunération des prestations de la Société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA, gestionnaire des actifs des DOCKS LYONNAIS, pour 9 017 360 Euros, le règlement de cette prestation se fera à hauteur de 66% du montant hors taxe par émission d'actions dans le cadre d'une augmentation de capital réservée soumise à l'approbation des actionnaires.

L'augmentation des impôts et taxes, qui s'élèvent à 749 000 Euros contre 564 000 Euros pour l'exercice précédent, correspond principalement à la taxe sur les bureaux pour ANTONY PARK.

Les dotations de l'exercice aux comptes d'amortissements sont de 2 850 000 Euros contre 1 774 000 Euros pour l'exercice précédent.

La dotation de l'exercice aux comptes de provisions représente seulement 4 400 Euros et le résultat d'exploitation s'établit à 4 356 000 Euros contre 1 226 000 Euros pour l'exercice précédent.

Les produits financiers représentent un total de 5 716 000 Euros contre 3 823 000 Euros pour l'exercice précédent

Ils se décomposent majoritairement en dividendes des filiales pour 844 000 Euros, intérêts de comptes courants de filiales pour 4 225 000 et produits nets sur titres pour 537 000 Euros.

Compte tenu des intérêts et charges assimilées d'un montant de 4 239 000 Euros et de dotations financières aux provisions de 3 982 000 Euros, le résultat courant avant impôt s'établit à 1 850 000 Euros contre 3 037 000 Euros pour l'exercice précédent.

Après un résultat exceptionnel négatif de 258 000 Euros, le résultat net avant impôt ressort à 1 592 000 Euros contre 2 992 000 Euros pour l'exercice précédent.

Votre Société reste imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de 33,33 % sur les revenus autres que ceux assujettis au régime SIIC. Après un impôt de 301 000 Euros en 2007 contre 452 000 Euros en 2006, le bénéfice net comptable s'élève à 1 291 000 Euros contre 2 540 000 Euros pour l'exercice précédent.

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

Votre Conseil d'Administration vous demande de bien vouloir approuver ces comptes sociaux et le bénéfice qui en résulte.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Prises de participations

Votre société réalise son activité immobilière soit directement, soit au travers de participations dans des filiales spécialement dédiées à des investissements immobiliers.

Votre Société a réalisé des prises de participations tant dans des Sociétés existantes, ainsi l'intégralité des parts sociales de la SCI Colisée Portefeuille renommée SCI FONTENAY LES 2 GARES que dans des Sociétés créées aux fins de prises de participations : sociétés civiles immobilières SUPPORT D'INVESTISSEMENT 3 et SUPPORT D'INVESTISSEMENT 4 dont elle détient 99,90 % du capital social et SARL ALTISUD dont elle détient 100% du capital social.

Toutes indications vous sont données ci-après sur celles-ci.

Activité et situation des filiales

SARL SOCIETE IMMOBILIERE PRIVAT

Cette SARL au capital de 799.920 € détenue à 100 % par votre Société, entrée dans le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées à effet du 1er avril 2006, a procédé, le 8 février 2007, à l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage de bureaux d'une superficie de 27 000 m² environ, situé à PARIS (75009) – 6/8 Boulevard Haussmann, pour un montant de 440 millions d'Euros environ, frais d'acquisition y afférents inclus, dont le financement a été assuré en partie par un établissement bancaire pour un montant en principal de 268 millions d'Euros et le solde par un apport de l'actionnaire majoritaire à la SARL SI Privat pour un montant de 179 000 000 Euros.

Il en résulte une modification importante de sa structure et de ses produits.

Les produits d'exploitation de la période se sont élevés à 22 881 000 Euros, dont 20 501 000 Euros liés aux locations de l'immeuble du 6/8 Boulevard Haussmann.

Le résultat financier, comprenant des dotations de provisions sur titres de participation pour 1 184 000 Euros, est négatif à hauteur de 11 270 000 Euros.

Après une dotation aux amortissements pour un montant de 4 106 000 Euros et une dotation pour dépréciation de la valeur de marché de l'immeuble de 3 579 000 Euros, le résultat net comptable est une perte de 366 000 Euros.

Dans l'avenir, avec des mesures de restructuration internes au Groupe et de cession d'actifs, PRIVAT deviendra une filiale uniquement dédiée à l'exploitation de l'immeuble 6/8 Boulevard Haussmann.

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

SCI au capital de 360.000 € détenue par votre Société à 50 % et par SI PRIVAT à 50 % également, SCIFEC gère un patrimoine immobilier, essentiellement composé de locaux commerciaux dans la région Rhône-Alpes.

Le montant net hors taxes des revenus de ses immeubles s'est élevé à 425 495 € en 2007 contre 426 309 € pour l'exercice précédent. Compte tenu de produits exceptionnels pour 230 893 € correspondants à la cession des titres détenus dans la société SCI SUPER FELIX FAURE et d'un local commercial à SEYSSINS (38), le bénéfice réalisé en 2007 s'est élevé à 666 019 €. Elle a distribué, au titre de l'exercice 2007, un dividende de 27,80 € par part, soit pour votre Société un montant de 333.600 € inclus dans les comptes DOCKS LYONNAIS présentés.

MS CAPITOLE SARL

Cette SARL acquise le 30 juin 2006 et détenue par la société à 100% a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine au profit de votre société par décision du 25 juin 2007.

Il en est résulté l'attribution à votre société de la totalité des parts de la société MS CAPITOLE SCI.

MS CAPITOLE SCI

Cette SCI au capital de 6.751.000 € est détenue pour une part par la SARL ALTISUD et pour le solde par votre société.

Elle est propriétaire d'un ensemble immobilier de 65.000 m² à Nanterre (92) et l'exercice 2007 est entièrement intervenu sous le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208C du Code Général des Impôts.

Le total de ses produits d'exploitation s'est établi à 19 638 000 Euros pour 2007 contre 18 590 000 Euros pour l'année 2006. Le résultat net de l'exercice est une perte de 3 888 000 Euros, après 5 361 000 Euros de dotation aux amortissements, contre une perte de 10 935 000 Euros pour l'année 2006.

SARL ALTISUD

Cette SARL au capital de 5 000 Euros est détenue à 100% par votre société.

Constituée en mars 2007, elle est destinée à détenir des participations dans les différentes Sociétés Immobilières du Groupe, et c'est ainsi qu'elle s'est portée acquéreur d'une part dans chacune des sociétés MS CAPITOLE SCI, SCI TOUR MOZART, SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 3, SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 4 et SCI FONTENAY LES 2 GARES.

Le premier exercice social, clôturé le 31 décembre 2007, s'est soldé par une perte de 6 209 Euros.

Cette société est consolidée pour la première fois en 2007.

SCI FONTENAY LES 2 GARES

Le contrôle de cette société par le Groupe a été pris le 15 juin 2007, votre société ayant acquis 1 682 499 parts qui appartenaient à AXA France IARD et la filiale ALTISUD, l'unique part qui appartenait à UGIPAR au sein de cette société alors dénommée SCI COLISEE PORTEFEUILLE.

Cette société est propriétaire d'un immeuble en état futur d'achèvement dénommé « Fontenay Carnot » situé à Fontenay sous Bois. Cet immeuble d'une surface utile d'environ 27 200 m² est entièrement pré loué au GIE AXA France et sera livré courant 2008.

Au cours de ce premier exercice arrêté sous notre gestion, aucun produit d'exploitation n'a été enregistré et le résultat d'exploitation est une perte de 13 895 Euros, alors que des produits financiers ont été réalisés pour 320 349 Euros.

Le résultat courant avant impôt est un bénéfice de 306 469 Euros.

SCI COMMERCES GROLEE CARNOT

Cette SCI constituée en juin 2006 sous la dénomination SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 1, dont toutes les parts de capital sont détenues par votre société à l'exception d'une part détenue par SI PRIVAT, a acquis le 19 décembre 2006 des locaux commerciaux dans le quartier de la presqu'île à LYON et plus particulièrement dans les rues commerçantes Carnot et Grolée.

L'exercice 2007, le premier comportant une année complète, enregistre des produits d'exploitation pour un montant de 6 557 687 Euros contre 220 243 Euros pour l'exercice précédent et se solde, après dotation aux amortissements pour 1 978 991 Euros, par une perte de 3 294 830 Euros contre 83 452 Euros en 2006.

SCI TOUR MOZART

Cette SCI a été créée en juin 2006 sous la dénomination SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 2. Les parts formant son capital sont détenues par votre société à l'exception d'une part détenue par ALTISUD.

Elle a acquis en septembre 2007 un immeuble en état futur d'achèvement, « la Tour Mozart » d'une superficie de 45 500 m² HON, situé dans le quartier Seine Ouest à Issy-les-Moulineaux, lequel accueillera le futur siège de Bouygues Télécom en 2010. Cette transaction a été faite moyennant le prix principal hors taxes de 484 millions d'Euros.

L'exercice 2007 se solde par un résultat déficitaire de 1 265 Euros contre 3 199 Euros pour l'exercice précédent.

SCI CAP WEST

La SCI CAP WEST, détenue par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SI PRIVAT, est propriétaire d'un ensemble immobilier de 24 700 m² à CLICHY en bord de Seine.

Elle a réalisé un Chiffre d'Affaires de 8 937 713 Euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2007 contre 5 771 590 pour l'exercice précédent.

Son résultat est une perte de 3 537 378 Euros après 2 623 716 Euros de dotation aux amortissements contre une perte de 1 352 338 Euros en 2006.

SNC IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS

Cette SNC au capital de 15 245 € détenue à 99 % par votre Société et contrôlée à 100 % par le Groupe, a réalisé en 2007 une perte de 91 879 Euros, après des charges financières représentant 473 874 Euros.

Elle détient 99,90 % de la SARL HDIS, 99,00 % de la SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR et 32,11 % de la SCI IMMOSCIZE PREMIERE.

SCI IMMOSCIZE PREMIERE

Cette SCI au capital de 1.989.612 € détenue par votre Société à 17,63 % et contrôlée à 100 % par le Groupe, gère un patrimoine immobilier diversifié majoritairement composé de locaux d'habitation à Lyon.

Elle a réalisé en 2007 un bénéfice de 965 904 Euros, provenant essentiellement de la plus value réalisée sur la vente d'une propriété immobilière sise à LYON (6ème) – 143 rue Cuvier, contre un résultat de 7 682 Euros en 2006.

SA A.L.L.T.I.

Cette Société d'administration de biens et de Syndic de copropriété au capital de 110.000 €, contrôlée à 100 % par le Groupe, réalise la totalité de son activité de gestion immobilière pour le Groupe.

Eu égard à l'organisation mise en place au moyen de la gestion des actifs par un Asset Manager, la structure est particulièrement réduite. Elle a été transformée en Société à responsabilité limitée.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 7 144 Euros.

Cette structure qui fait double emploi avec celle mise en place pour la gestion des actifs, est appelée à disparaître.

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 3

Toutes les parts de capital de cette Société Civile Immobilière, immatriculée le 31 janvier 2007, sont détenues par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL ALTISUD.

Cette société est consolidée pour la première fois en 2007.

A l'exception des formalités de constitution de la Société, il n'a été effectué aucune opération particulière et les frais exposés sont exclusivement ceux de la constitution.

Ce premier exercice fait apparaître une perte de 2 118 Euros.

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 4

Toutes les parts de capital de cette Société Civile Immobilière, immatriculée le 31 janvier 2007, sont détenues par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL ALTISUD.

Cette société est consolidée pour la première fois en 2007.

A l'exception des formalités de constitution de la Société, il n'a été effectué aucune opération particulière et les frais exposés sont exclusivement ceux de la constitution.

Ce premier exercice fait apparaître une perte de 2 118 Euros.

SCI SUPER GAMBETTA

Cette SCI, qui n'avait d'autre activité que la détention d'une participation dans la SCI EVA I qui a fait l'objet d'une liquidation, a réalisé de ce fait un bénéfice de 215 182 Euros et, dans le cadre de la politique de simplification de structure du Groupe, a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine au profit de la SA LES DOCKS LYONNAIS par décision du 3 mars 2008.

SCI SUPER FELIX FAURE – S.F.F.

Notre participation de 20 % dans le capital de la SCI SFF a été cédée au cours de l'exercice comme cela avait été prévu. Il en a été de même de la participation de 20 % également qui était détenue par SCIFEC.

AUTRES SOCIETES CONSOLIDEES

SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR

Cette SCI de construction vente au capital de 1 524 € est contrôlée et détenue à 100 % par le Groupe. Elle exploite, dans l'attente de leur cession, des biens immobiliers à Lyon 9ème, angle rue Louis Loucheur et rue de la Fraternelle se composant de : 55 logements à usage d'appartements meublés avec services loués à la Société HOTELS DEVELOPPEMENTS INVESTISSEMENTS SERVICES (H.D.I.S.) ; 2 appartements et un local commercial.

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'est élevé à 176 705 Euros contre 176 804 Euros pour l'exercice précédent et correspond uniquement à des loyers.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 88 119 Euros contre 103 407 euros pour l'exercice précédent.

SCI BOURG VENISSIEUX

Cette SCI au capital de 223.551 € est contrôlée à 100 % par le Groupe.

Elle gère un ensemble immobilier de 1 100 m² bâtis de locaux commerciaux à Bourg-en-Bresse sur un terrain de 15 485 m².

Le Chiffre d'affaires de l'exercice s'est élevé à 105 165 Euros contre 71 859 Euros en 2006.

Le résultat courant avant impôt est un bénéfice de 81 334 Euros contre 48 482 Euros pour l'exercice antérieur.

L'Assemblée Générale d'approbation des comptes du 18 mars 2008 a réparti un dividende de 5,55 Euros par part et une somme de 0,03 Euros par part a été affectée à l'amortissement du capital social.

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

Constituée sous la forme de SNC, HDIS a été transformée en SARL en septembre 2007. Son capital social s'établit à 10 000 € divisé en 1 000 parts de 10 € chacune, détenues à concurrence d'une part par la société LES DOCKS LYONNAIS et à concurrence de 999 parts par la SNC IFDL. Elle est propriétaire d'un immeuble de 41 logements, entièrement meublés et équipés, exploité en Résidence Hôtelière à l'enseigne "Les Palatines", rue de la Fraternelle à Lyon.

Elle exploite en outre un ensemble de 55 logements à usage de résidence meublée avec services, appartenant à la SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR.

L'exercice 2007 a été perturbé par la réalisation d'importants travaux de rénovation dans les logements et parties communes de l'immeuble dont HDIS est propriétaire et le total des produits d'exploitation s'est élevé à 619 667 Euros contre 817 148 Euros pour l'exercice précédent. Compte tenu des charges financières, le résultat de l'exercice est une perte de 190 164 Euros contre un bénéfice de 43 966 Euros pour l'année 2006.

SCI EVA I

Après cession du seul ensemble immobilier dont elle était propriétaire, cette société a été mise en liquidation amiable dont la clôture a été constatée par décision des associées du 12 décembre 2007.

APPROBATION DES COMPTES – RÉSULTAT

Les comptes qui vous sont présentés induisent les opérations décrites ci-avant. Ils se soldent par un bénéfice net de 1 291 112,18 Euros.

Votre Conseil d'Administration vous demande de les approuver.

CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Les comptes annuels comportent également des charges non déductibles fiscalement, telles que visées à l'article 39-4 du Code Général des Impôts, d'un montant de 3 412 Euros, correspondant à des amortissements excédentaires.

AFFECTATION DU RESULTAT

Le Conseil d'Administration propose aux Actionnaires :

➤ D'affecter le bénéfice de l'exercice, qui s'élève à-----	1 291 112,18 €
➤ Augmenté du report à nouveau distribuable de -----	917 952,65 €
➤ Et augmenté de la réserve distribuable SIIC-----	539 144,28 €

Soit un total de -----	<u>2 748 209,11 €</u>
------------------------	-----------------------

De la manière suivante :

➤ Affectation à la réserve légale pour un montant de -----	64 555,61 €
➤ Distribution aux Actionnaires d'un dividende de 0,30 Euros par action, soit pour l'ensemble des 3 936 432 actions, un montant de -----	1 180 929,60 €
➤ Le solde, soit -----	1 502 723,90 €
au report à nouveau distribuable	

Total-----	<u>2 748 209,11 €</u>
------------	-----------------------

Le dividende est prélevé sur le bénéfice de la Société exonéré d'impôt sur les Sociétés en application de l'article 208C du Code Général des Impôts pour la totalité de son montant.

DIVIDENDES

Nous vous proposons de fixer au 5 juin 2008 la date de mise en paiement du dividende à attribuer aux 3 936 432 actions de 14 Euros de nominal.

Le dividende de 0,30 € pour chacune des actions portant jouissance du 1er janvier 2007 ouvre droit, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à la réfaction de 40 % prévue à l'article 158-3-2° du code général des impôts.

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

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

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

La loi de finances rectificative pour 2006, adoptée le 30 décembre 2006, souligne une série de dispositions concernant le SIIC dites « SIIC4 ».

L'une de ces dispositions prévoit qu'en cas de distribution par une SIIC à une société détenant au moins 10 % de son capital et que les produits perçus par cet associé ne sont pas soumis à l'impôt, la société distributrice devra acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des sommes distribuées à cet associé et prélevées sur des produits exonérés.

Les produits perçus ne sont pas considérés comme soumis à l'impôt lorsqu'ils sont exonérés ou soumis à un impôt dont le montant est inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû dans des conditions de droit commun en France.

Ces dispositions s'appliquent aux distributions mises en paiement à compter du 1er juillet 2007.

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

Exercice clos le	Nombre de titres	Dividende courant distribué	Dividende exceptionnel distribué	Impôt déjà payé au trésor (avoir fiscal)	TOTAL
31.12.2004 *	1.103.942	0,21	0,28	0,11	0,60
31.12.2005 **	1.114.742	0,25	3,45	-	3,70
31.12.2006	1.114.742	2,50	-	-	2,50

* Compte tenu des levées des 14 000 options de souscription d'actions

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

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

Le Conseil d'Administration s'est doté d'un règlement intérieur appliqué depuis le 26 septembre 2006 qui organise, en support du Conseil d'Administration, deux Comités ad hoc :

- Le Comité d'Investissement, présidé par Monsieur Philippe CAMUS (Président de la Société) ;

- Le Comité d'Audit, présidé par Monsieur Elie KANTCHELOFF (Administrateur de la Société).

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

Le Comité d'Audit se réunit avant le Conseil d'Administration d'arrêté des comptes pour s'assurer de la mise en œuvre, dans l'établissement et la présentation des comptes sociaux, des principes généraux du Plan Comptable et, plus particulièrement, des dispositions résultant de l'option par la Société au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées.

Conformément aux dispositions légales, nous vous informons des mandats exercés par les membres de votre Conseil d'Administration au 31 décembre 2007. Nous vous précisons qu'aucun des Membres du Conseil d'Administration n'est rémunéré par la Société ou l'une de ses filiales. Nous vous précisons enfin le nombre d'actions détenues par chaque Administrateur.

M. Philippe CAMUS

- Président Directeur Général de la SA DOCKS LYONNAIS
- Administrateur de 2c2i, SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA, SHAFTEBURY CAPITAL MANAGERS SA
- Gérant des Sociétés ALLTI, PRIVAT, HDIS, ALTISUD, SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (Germany) GmbH, SHAFTEBURY PROPERTY MANAGEMENT (Germany) GmbH, AVANT SEINE II, BC PATRIMOINE, INVESTISSEMENT GUADELOUPE 1992
- Représentant de la SA DES DOCKS LYONNAIS au Conseil de Surveillance de SIPAREX CROISSANCE

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 86

M. Miles d'ARCY IRVINE

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS
- Administrateur de 2c2i, SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT GROUP (Luxembourg) SA, SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA, SHAFTEBURY CAPITAL MANAGERS SA
- Gérant de BOCA SARL et AMESBURY PROPERTY GROUP SARL
- Direktor de ARTEMIS BETEILIGUNGS GmbH (Allemagne)
- Secretary and Director de DAMILLO Ltd et DAMILLO HOLDINGS Ltd
- Director de THE BRADFIELD FOUNDATION, WILSFORD INVESTMENTS Ltd
- Représentant de SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA au Conseil d'Administration de SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 10

M. Alain JULIARD

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

Rémunération globale brute : 7 500 €

Nombre d'actions détenues : 10

M. Arnaud de MENIBUS

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS

- Président d'ASSETS AND EQUITY SAS
- Président Exécutif d'AMINTER NV (Pays-Bas)
- Président du Directoire de YAM INVEST NV (Pays-Bas) et YAREAL INTERNATIONAL NV (Pays-Bas)
- Administrateur de ISKANDER SA, VITTORIA ASSICURAZIONI Spa (Italie), VITTORIA IMMOBILIARE Spa (Italie), ISKANDER LUXEMBOURG

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 105

Mme Laurel POLLEYS

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS
- Administrateur de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 5

M. Jacques GONTARD

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS

Rémunération globale brute : 7 500 €

Nombre d'actions détenues : 4 973

M. Elie KANTCHELOFF

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS

Rémunération globale brute : 7 500 €

Nombre d'actions détenues : 4 973

Lors de l'augmentation de capital de décembre 2007, Messieurs Jacques GONTARD, Elie KANTCHELOFF et Philippe CAMUS ont souscrit respectivement à hauteur de 2 268 actions, 2 268 actions et 81 actions.

L'allocation de 30 000 Euros de jetons de présence votée par l'Assemblée Générale du 28 avril 2006 a fait l'objet d'une répartition partielle. Celle de 120 000 Euros votée par l'Assemblée Générale du 20 juin 2007 n'a pas encore fait l'objet d'une répartition.

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

RENOUVELLEMENT DE MANDATS

Aucun mandat de Membre du Conseil d'Administration n'arrive à expiration avec la prochaine Assemblée, ni non plus de mission de Commissaires aux Comptes.

JETONS DE PRESENCE

Le Conseil d'Administration vous proposera de maintenir le montant de l'allocation globale au titre des jetons de présence pour l'exercice 2008, à la somme annuelle de cent vingt mille (120 000) Euros.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Comme indiqué dans les rapports précédents, il existe une convention de gestion d'actifs avec la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA, société ayant des administrateurs communs avec votre Société.

Les modalités d'application de contrat ont été complétées et il a été notamment précisé sa rémunération complémentaire qui, au titre de la période allant du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2007, s'établit à 7 157 000 Euros hors taxes. Le paiement de cette rémunération

complémentaire s'effectue à hauteur de 34 %, majoré de la TVA totale, en numéraire et à hauteur de 66% en actions dans le cadre d'une augmentation de capital qui est soumise à l'approbation des actionnaires dans la forme extraordinaire de l'assemblée.

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

Dans sa délibération du 23 avril 2007, le conseil d'Administration a convenu de prendre en compte un taux de 7,25% sur le retour sur capital au 31 décembre 2007 pour déterminer le montant de la rémunération complémentaire de SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA.

Pour 2007, SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA a eu vocation aux rémunérations ci-après :

• rémunération de gestion ----- comptabilisée dans le résultat opérationnel courant	3 905 K€
• honoraires d'acquisition ----- comptabilisés en frais d'acquisition des immobilisations,	4 579 K€
• rémunération complémentaire ----- comptabilisée dans le résultat opérationnel courant.	5 112 K€

En raison de l'identité des services fournis par ALLTI, ses moyens d'exploitation seront intégrés à SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA.

DOCKS LYONNAIS a facturé à SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA une somme de 61 362 Euros au titre de refacturation de charges.

Des avances en compte-courant ont été consenties à la société LES DOCKS LYONNAIS par l'Actionnaire majoritaire, la SARL BOCA, pour un montant global de 235 083 394,54 Euros.

Il a été prélevé une somme de 209 774 311,11 Euros le 27 décembre 2007, affectée à la libération de la souscription à 2 692 521 actions.

Les intérêts supportés par LES DOCKS LYONNAIS au titre des avances qui n'étaient pas destinées à être incorporées au capital se sont élevés à 900 305,18 Euros, dont 782 206,68 Euros au titre d'un prêt spécifique pour l'acquisition FONTENAY.

CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Le capital social était de 15 606 388 Euros, divisé en 1 114 742 actions de 14 Euros de nominal.

Dans le cadre de la délégation accordée par l'Assemblée Générale du 20 juin 2007 et sur décision du Président, il a été procédé à une augmentation de capital d'un montant de 39 503 660 Euros assortie d'une prime d'émission globale de 180 334 207,90 Euros, libérée en numéraire ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société.

En dehors de l'augmentation de capital sus relatée, votre Conseil d'Administration n'a pas utilisé au cours de l'exercice 2007 les autorisations et délégations accordées par l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 20 juin 2007.

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

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

Votre Société a acheté sur le marché 1 880 des ses propres actions au cours moyen de 77,93 Euros et en a vendu 144 au cours moyen de 79,78 Euros. Au 31 décembre 2007, elle détient 1 736 de ses propres actions, représentant 0,44 % du capital social actuel, pour un montant de

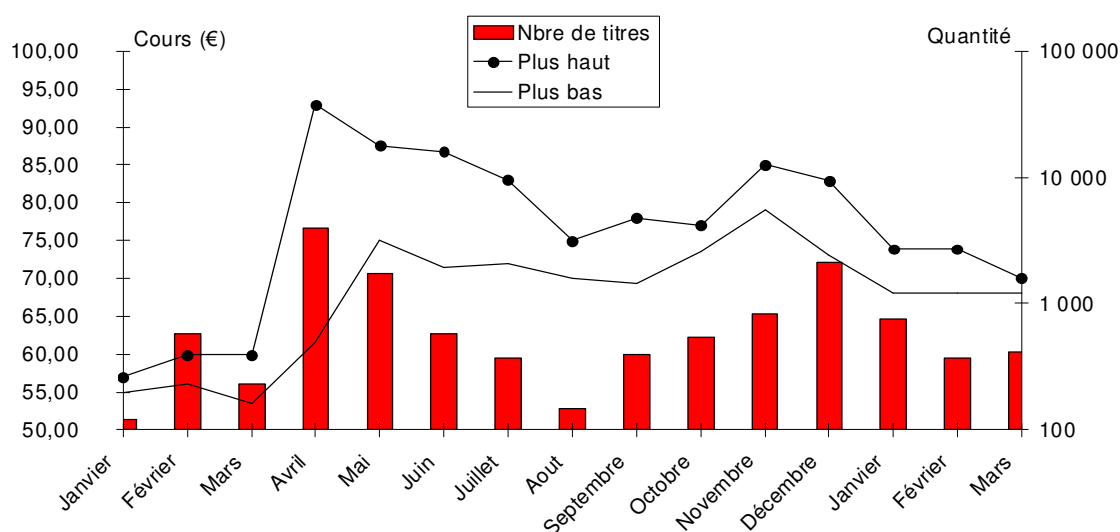
135 039 Euros dans le cadre du contrat de liquidité signé avec Natixis au cours du second semestre 2007.

Les actions inscrites au nominatif depuis 4 ans au moins, au nom d'un même Actionnaire, bénéficient d'un droit de vote double. La Société BOCA Sàrl société de droit Luxembourgeois, contrôlée à parts égales par Shaftesbury International Holdings S.A et UBS Wealth Management – Continental European Property Fund, détient le capital social à hauteur de 98,48 %. Ses droits de vote sont de 98,42%. Les salariés du Groupe, au 31 décembre 2007, détiennent individuellement 1 353 actions de votre Société représentant 0,03 % du capital. Pour satisfaire aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de Commerce, nous vous indiquons que le personnel ne détient pas collectivement d'actions de la Société suivant les formes visées par ce texte.

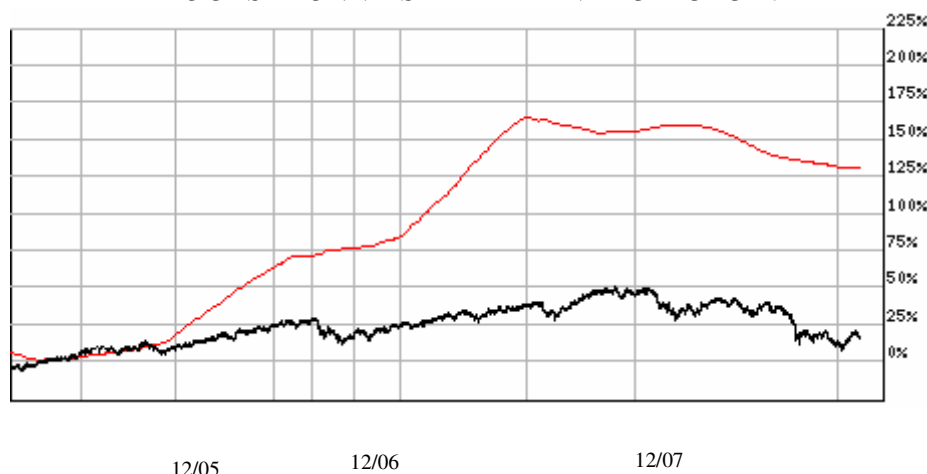
BOURSE

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

*EVOLUTION DES COURS DE BOURSE DES ACTIONS DE LA SOCIETE
ET DES QUANTITES DE TITRES ECHANGES
de janvier 2007 à mars 2008*



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



■■■■ DOCKS LYONNAIS
■■■■ CAC 40

COMPTES CONSOLIDES

Les comptes consolidés au 31 décembre 2007 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au 31 décembre 2007.

Les nouvelles normes comptables, amendements des normes existantes et interprétations d'application obligatoires à partir du 1er janvier 2007 ont été appliquées, notamment :

- La norme IFRS 7 relative aux informations à fournir sur les instruments financiers
- L'amendement apporté à la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers : information à fournir sur le capital.

Il est à noter que le Bilan Passif au 31 décembre 2006 n'est pas celui qui a été publié, mais correspond au Bilan Passif Pro Forma retraité, suite à la prise en compte des modifications du contrat conclu avec SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) sur les modalités de la rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés, qui sera payée dorénavant pour 66% sous forme de souscription d'actions de la société DOCKS LYONNAIS et pour 34% en liquidités. Conformément à l'application de la norme IFRS 2, la dette au titre de la rémunération de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) a été reclassée au passif du bilan de Dettes d'exploitation à Capitaux propres pour 66% de son montant hors taxes pour 1 138 K€ dans le compte Réserves consolidées. Ce changement n'a pas d'incidence sur le compte de résultat du 31 décembre 2006.

Il est à noter également que le Bilan Actif au 31 décembre 2006 n'est pas celui qui a été publié, mais correspond au Bilan Actif Pro Forma retraité, suite au reclassement des instruments financiers de couvertures pour 2.855 K€ en « actif non courant » pour tenir compte des échéances des contrats.

Le Groupe n'a pas adopté par anticipation les normes applicables à compter du 1er janvier 2008.

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

Les immeubles ont été réévalués d'après des expertises immobilières faites par des Experts indépendants, et ces évaluations ont ensuite été actualisées en fin d'année 2007.

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

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

Tous ces éléments sont rapportés dans l'annexe aux comptes consolidés.

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

Les revenus des immeubles se sont élevés à 58 294 000 Euros, dont :

- 6 818 K€ pour CAP WEST,
- 15 634 K€ pour CAPITOLE,
- 5 185 K€ pour ANTONY PARK,
- 6 509 K€ pour COMMERCE GROLEE CARNOT,
- 20 501 K€ pour HAUSSMANN depuis le 8 février 2007

La quasi-totalité des locaux est louée au 31 décembre 2007.

Les prestations de services comprennent essentiellement le Chiffre d'Affaires hors taxes réalisé par le pôle résidences hôtelières et résidences meublées avec services, et s'élèvent à 606 000 Euros.

Le Chiffre d'Affaires hors taxes global pour 2007 s'établit à 58 900 000 Euros.

Les revenus des immeubles ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent, compte tenu des investissements importants auxquels il a été procédé en 2006 et 2007.

Le compte de résultat intègre un produit net résultant de la variation de la juste valeur des immeubles de placement pour un montant de 15 303 K€.

Le résultat avant impôt s'établit à 29 953 000 Euros contre 28 178 000 Euros pour l'exercice précédent et le résultat net consolidé à 30 018 000 Euros contre 27 524 000 Euros en 2006, égal au résultat consolidé quote-part du Groupe eu égard au pourcentage de détention, soit un résultat par action de 7,63 Euros, le résultat dilué par action s'établissant à 7,53 Euros pour tenir compte des 49 982 actions à créer au titre de la rémunération complémentaire du gestionnaire d'actifs.

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

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

ÉLÉMENTS D'ORDRE FINANCIER – EXPOSITION AUX RISQUES ET FINANCEMENT

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

Les emprunts auprès des Etablissements de Crédit s'établissent à 662 204 000 Euros et les dettes aux Entreprises liées (BOCA) à 378 633 000 Euros, soit un total de 1 040 837 000 Euros.

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

Les principaux ratios significatifs de l'activité sont :

<i>Consolidé (en milliers d'Euros)- normes IFRS</i>	<u>31 décembre 2007</u>	<u>31 décembre 2006*</u>
ANR (Fonds propres)	338 677	81.881
Nombre d'actions ⁽¹⁾	3 986 414	1.132.684
ANR par action	84,96 €	72,29 €
Dettes Financières	1 040 837	627.974
Actifs Immobiliers	1 515 916	654.985
Ratio LTV ⁽²⁾ en %	68,66	95,88
Ratio Dettes financières / Fonds Propres	3,07	7,67
Trésorerie, équivalent de trésorerie et créances court terme	55 658	31.023
Endettement financier net	985 179	596.951
<i>Gearing</i> ⁽³⁾	2,91	7,29

* Comptes consolidés Pro Forma au 31 décembre 2006, après reclassement en Réserves consolidées de la rémunération complémentaire du gestionnaire d'actifs payable en actions.

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

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

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

La totalité du Chiffre d'Affaires est réalisée en Euros. Le risque lié au change est inexistant. Les emprunts sont souscrits à taux variable (base EURIBOR 3M) augmenté d'une marge comprise entre 0,25 et 0,90 %.

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

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

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

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

Pour le prêt HAUSSMANN d'un nominal de 268 000 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 4,50%.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Les emprunts comportent des critères financiers qui, en cas de non respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de l'endettement. Au 31 décembre 2007, les ratios sont respectés.

RATIOS ICR

Ce ratio, calculé par actif financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le montant des intérêts.

Aux termes des contrats en cours, il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,05 ou 1,35 selon les contrats.

RATIOS DSCR

Ce ratio, calculé par actif financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le coût total du service de la dette.

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

Le non respect de ces ratios entraîne la constitution de comptes de réserves, à défaut de remboursement immédiat de la dette.

Ces clauses n'ont pas eu d'effet au 31 décembre 2007.

AUTRES RISQUES

La société est soumise de par son statut SIIC à des obligations réglementaires quant au montant de son capital qui doit être supérieur à 15 millions d'euros et quant au pourcentage de détention de son actionnariat qui doit être d'au moins 40 % dans le public à la date du 1er janvier 2009.

A la date d'arrêté des comptes, ce dernier critère n'est pas rempli et pourrait remettre en cause pour le futur le régime SIIC.

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

La Société et Shaftesbury Asset Management (France) SA peuvent, sous certaines conditions, résilier le contrat en respectant un simple préavis. Le cas échéant, un remplacement de SAM pourrait, du fait de la connaissance privilégiée du patrimoine de la Société et de ses locataires par SAM, entraîner une période d'adaptation de son remplaçant à la spécificité des actifs immobiliers donnés en gestion. Un tel remplacement pourrait entraîner une diminution temporaire de l'efficacité de recouvrement des loyers, et plus généralement, de la qualité des prestations fournies.

Les capitaux propres consolidés, hors intérêts minoritaires, ressortent au 31 décembre 2007 à 338 677 000 Euros avant distribution, soit 86,04 Euros par action.

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

RACHAT D' ACTIONS

Votre Conseil d'Administration, qui n'a pas fait usage de l'autorisation conférée par votre Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 20 juin 2007, vous demande de bien vouloir l'autoriser à nouveau à opérer sur les actions de votre Société et ce, pendant un délai de vingt-six mois à compter de votre Assemblée, cette autorisation mettant fin à la précédente.

RÉSOLUTIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Augmentation de capital réservée à SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA

La convention de gestion d'actifs conclue avec SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA prévoit qu'une partie de la rémunération puisse être affectée, sous réserve de la décision de l'Assemblée des Actionnaires, à une augmentation de capital réservée et libérable par compensation.

Le prix d'émission de l'action convenu correspond à la valeur de l'actif net (NAV) à la fin de chaque exercice au titre duquel la rémunération complémentaire est due, définie au contrat avec le gestionnaire, retraitée des dettes associées.

Au 31 décembre 2007, il est de 94,507 Euros par action de 14 Euros de nominal.

Dans le cadre de cette convention, il vous est proposé une résolution tendant à décider une augmentation du capital social de 699 748 Euros pour le porter de 55 110 048 Euros à 55 809 796 Euros par l'émission de 49 982 actions nouvelles émises au prix de 94,507 Euros par action, dont 14 Euros de nominal assortis d'une prime d'émission de 80,507 Euros, arrondie à 80,51 Euros, la valeur nominale et la prime d'émission devant être libérées immédiatement et par compensation avec la créance certaine, liquide et exigible détenue par SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA sur LES DOCKS LYONNAIS, et ce à due concurrence.

Compte tenu des conditions de libération, il n'y aura pas d'incidence défavorable après augmentation de capital sur la quote-part des capitaux propres consolidés par action de 86,04 Euros, l'augmentation du capital étant réalisée au dessus de ce prix.

Il en est de même sur la valeur boursière. La valeur boursière, telle qu'elle résulte de la moyenne des vingt derniers cours de bourse, étant de 67,81 Euros, l'incidence théorique de l'émission envisagée sur la valeur actuelle de l'action serait favorable de 0,33 Euros, portant la valeur boursière théorique de l'action après émission à 68,14 Euros.

Les actions ainsi créées porteront jouissance au 1er janvier 2008.

Il vous est donc demandé de renoncer au droit préférentiel de souscription en faveur de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA dans une résolution spécifique, et par ailleurs, de donner tous pouvoirs à votre Conseil d'Administration à l'effet de fixer les modalités de cette augmentation du capital social, étant précisé que sont exclus du vote des résolutions relatives à cette augmentation de capital, Madame Laurel POLLEYS, Monsieur Miles d'ARCY-IRVINE et Monsieur Philippe CAMUS.

Les 49 982 actions émises correspondraient à 1,27 % du capital social actuel, et à 1,25 % après augmentation du capital social.

Nous vous rappelons que le nombre d'actions de 3 936 432 composant le capital social est détenu à concurrence de 3 876 480 par BOCA Sàrl et à concurrence de 59 952 actions par le public, soit respectivement 98,48 % et 1,52 %.

La part de BOCA Sàrl en droits de vote s'établit à 98,42 %.

Aux termes de la convention intervenue avec SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA, celle-ci s'est engagée à ne pas céder plus de 1/5ème par an des actions souscrites.

L'Actionnaire détenant 1 % du capital social avant augmentation, soit environ 39 364 actions, verrait sa participation proportionnelle ramenée à 0,99 %.

L'impact sur le cours de Bourse et l'incidence théorique sur la valeur de l'action ne devrait pas être significatifs.

Autorisations financières au Conseil d'Administration

Le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité conférées par l'Assemblée Générale, est annexé au présent rapport.

Seule la délégation faisant l'objet de la douzième résolution, c'est-à-dire celle relative à l'augmentation de capital par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription a été utilisée à hauteur de 219 852 645 Euros, prime comprise, soit en nominal un montant de 39 503 660 Euros s'imputant sur le plafond de délégation de 250 000 000 d'Euros conféré par la douzième résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2007.

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

En conséquence, il n'est pas sollicité d'autres autorisations ou délégations s'ajoutant à celles en cours de validité.

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

les actions de la Société, il vous est demandé de donner autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire éventuellement le capital de la Société en annulation des actions qui pourraient être rachetées en application du contrat de liquidité.

Augmentation de capital réservée aux Salariés

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L 225-129-6 1er alinéa, il est soumis à l'Assemblée Générale Extraordinaire un projet de résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital dans les conditions prévues par l'article L 443-5 du Code du Travail, les Salariés ne détenant pas collectivement 3 % des actions de la Société.

EVENEMENTS POSTERIEURS

En janvier 2008, un des deux locataires de l'immeuble 6-8 boulevard HAUSMANN à Paris, détenu par la SARL SI PRIVAT, a demandé l'application des dispositions relatives à la révision du loyer à la valeur locative, celui-ci ayant enregistré une hausse supérieure à 25% depuis l'origine du bail. Le Groupe est entré en négociation avec ses deux locataires, et la baisse éventuelle du loyer est susceptible d'avoir une incidence sur la juste valeur de l'immeuble de placement « Hausmann » et le chiffre d'affaires du Groupe en 2008.

Dans le cadre de la politique de simplification de structure du Groupe, la SCI SUPER GAMBETTA a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine au profit de la SA LES DOCKS LYONNAIS par décision du 3 mars 2008.

PERSPECTIVES D'AVENIR 2008 – CONCLUSION

Depuis la clôture de l'exercice le Groupe n'a procédé à aucun investissement nouveau, ni opération nouvelle.

Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice ainsi que les constructions en cours de réalisation assureront la croissance des revenus locatifs et par conséquent une augmentation du résultat récurrent pour la période 2008 à 2010, années prévisionnelles de livraison.

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

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le rapport de gestion reproduit ci-dessus mentionne au paragraphe « Autorisations financières au Conseil d'Administration » l'information suivante : *« il vous est demandé de donner autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire éventuellement le capital de la Société en annulation des actions qui pourraient être rachetées en application du contrat de liquidité »*. Pour éviter toute ambiguïté, il est précisé que le contrat de liquidité AFEI prévoit une sortie en numéraire.

9.2. Informations financières Pro Forma au 31 décembre 2006

Les informations financières Pro Forma pour l'exercice clos le 31 décembre 2006 présentées au paragraphe 20.2 du Document de Référence sont destinées à appréhender les effets sur le patrimoine, la situation financière et le résultat du Groupe des acquisitions suivantes :

- acquisition en mai 2006 de l'ensemble immobilier « Cap West » à Clichy,
- acquisition au 30 juin 2006 de 100 % des parts de la SARL MS Capitole détenant à travers sa filiale SCI MS Capitole, l'ensemble immobilier « Le Capitole » situé à Nanterre,
- acquisition en août 2006 de l'ensemble immobilier « Antony Park » à Antony,
- acquisition par la SCI SI 1 en décembre 2006, 18.900 m² de locaux commerciaux dans les rues Grolée et Président Carnot à Lyon dans la Presqu'île ;

Il est à noter que les comptes consolidés utilisés sont les comptes audités publiés au 31 décembre 2006 du Groupe DOCKS LYONNAIS, modifiés comme suit :

- à l'actif du Bilan : reclassement des instruments financiers de couvertures en Actif non courant ;
- au passif du Bilan : reclassement en Réserves consolidées de la rémunération complémentaire du gestionnaire d'actifs payable en actions (Cf. § 20.1.2)

Les acquisitions concernées par l'établissement des Informations Financières Pro Forma 1 relèvent de la norme IAS 40 – immeubles de placement. La prise en compte de leurs revenus locatifs est conforme à la norme IAS 17, sur une base linéaire sur la durée du contrat.

Ces acquisitions ont été prises en compte comme si elles étaient intervenues dès le début de l'exercice 2006, et conformément aux méthodes comptables IFRS appliquées par le Groupe en 2006, notamment la méthode de la juste valeur pour la norme IAS 40.

Les Informations Financières Pro Forma 1 ont une valeur purement illustrative, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation ou des performances qui auraient pu être constatées si les opérations étaient survenues à une date antérieure à celle de leur survenance réelle.

Les informations financières et hypothèses utilisées pour l'établissement des Informations Financières Pro Forma 1 sont présentées au paragraphe 20.2.1 "Informations financières pro forma 1 au 31 décembre 2006 tenant compte des acquisitions 2006" du Document de Référence.

9.2.1. Principaux impacts des opérations concernées par l'établissement des Informations Financières Pro Forma 1

9.2.1.1. Principaux impacts des opérations concernées par l'établissement des Informations Financières Pro Forma 1 sur les postes du bilan

Principaux impacts des opérations concernées par l'établissement des Informations Financières Pro Forma 1 sur les postes à l'actif du bilan

Le montant de l'actif au 31 décembre 2006 s'élève à 734.715.000 € contre 722.984.000 € au 31 décembre 2006 Pro Forma 1. Cette diminution de 11.731.000 € s'explique par les variations précisées ci-dessous :

Immeubles de placement

Le montant des Immeubles de placement est de 653.842.000 € au 31 décembre 2006 contre 657.912.000 € au 31 décembre 2006 Pro Forma 1. Cette augmentation de 4.070.000 € s'explique par l'écart de juste valeur sur l'ensemble Carnot Grolée.

Clients

Le poste Client s'élève à 2.329.000 € au 31 décembre 2006 contre 3.929.000 € au 31 décembre 2006 Pro Forma 1. Ce poste est en progression de 1.600.000 € en raison de la prise en compte du montant de la garantie de loyer sur l'ensemble Carnot-Grolée du 4ème trimestre 2006.

Autres créances

Le poste Autres Créances est diminué de 20.867.000 € entre le 31 décembre 2006 (33.379.000 €) et le 31 décembre 2006 Pro Forma 1 (12.512.000 €). Cette variation s'explique par le remboursement de crédit de TVA concernant Antony Park et Carnot Grolée qui ont été obtenus au cours du 1er trimestre 2007.

Trésorerie et équivalent de Trésorerie

Le montant de la Trésorerie et équivalent de Trésorerie est en augmentation de 3.466.000 € entre le 31 décembre 2006 (29.940.000 €) et le 31 décembre 2006 Pro Forma 1 (33.406.000 €). Cet accroissement s'explique par la trésorerie dégagée par l'activité.

Principaux impacts des opérations concernées par l'établissement des Informations Financières Pro Forma 1 sur les postes au passif du bilan

Le montant du passif au 31 décembre 2006 s'élève à 734.715.000 € contre 722.984.000 € au 31 décembre 2006 Pro Forma 1. Cette diminution s'explique par les variations précisées ci-dessous :

Dettes financières à long terme et Dettes financières à court terme

La baisse de ces deux postes entre le 31 décembre 2006 et le 31 décembre 2006 Pro Forma 1, respectivement pour un montant de 931.000 € et 20.867.000 €, est due (i) aux remboursements de crédit bancaires concernant des prêts souscrits sur les crédits de TVA d'Antony Park et Carnot Grolée et (ii) aux échéances de remboursements des emprunts.

9.2.1.2. Principaux impacts des opérations concernées par l'établissement des Informations Financières Pro Forma 1 sur les postes du compte de résultat

Revenus des immeubles

Le poste Revenus des Immeubles est en progression de 18.375.000 € entre le 31 décembre 2006 (17.507.000 €) et le 31 décembre 2006 Pro Forma 1 (35.882.000 €). Cette progression s'explique par les loyers supplémentaires perçus au titre des immeubles Antony, Capitole, Carnot-Grolée et Cap West.

Charges externes

Le montant des Charges Externes est de 4.346.000 € au 31 décembre 2006 contre 7.471.000 € au 31 décembre 2006 Pro Forma 1. Cette variation provient à hauteur de 983.000 € de l'impact de la rémunération de gestion au titre du contrat Shaftesbury Asset Management et à hauteur de 2.016.000 € des frais d'entretiens et des honoraires de gestion locatives des immeubles.

Juste valeur des immeubles de placement

Ce poste est de 22.650.000 € au 31 décembre 2006 contre 26.720.000 € au 31 décembre 2006 Pro Forma 1. Cette hausse de 4.070.000 € provient de l'appréciation sur l'exercice de l'ensemble Carnot-Grolée non retenue dans les comptes consolidés au 31 décembre 2006 en raison de sa date d'acquisition.

Coût de l'endettement financier brut

Le Coût de l'endettement financier brut est de 8.357.000 € au 31 décembre 2006 contre 17.671.000 € au 31 décembre 2006 Pro Forma 1. Cette augmentation de l'endettement financier brut s'explique par l'endettement supplémentaire lié aux acquisitions réalisées en 2006.

9.3. Informations financières Pro Forma au 31 décembre 2007

Les informations financières Pro Forma pour l'exercice clos le 31 décembre 2007 présentées au point 9 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice 2007 au paragraphe 20.1.1 du

Document de Référence sont destinées à appréhender les effets sur le patrimoine, la situation financière et le résultat du Groupe de l'acquisition en février 2007 dans la SARL S.I.PRIVAT d'un immeuble de bureaux de 27 000 m² plus parkings situé au 6-8 boulevard Haussmann à Paris 9ème, auprès de la Société Vendôme Haussmann SAS.

L'acquisition de l'immeuble de bureau, loué à des tiers relève de la norme IAS 40 – immeuble de placement. La prise en compte des revenus locatifs est conforme à la norme IAS 17 : sur une base linéaire sur la durée du contrat.

Cette acquisition a été prise en compte comme si elle était intervenue dès le début de l'exercice 2007, et conformément aux méthodes comptables IFRS appliquées par le Groupe en 2007.

10. TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1. Capitaux propres

10.1.1. Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2007

Le tableau ci-dessous présente l'état des capitaux propres consolidés de Docks Lyonnais au 31 décembre 2007 :

<i>Consolidé (en milliers d'Euros)- normes IFRS</i>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006*</u>	<u>31.12.2005**</u>
Capitaux propres et intérêts minoritaires	338.677	81.881	59.004
Capitaux propres	308.659	54.357	55.914
Résultat de la période	30.018	27.524	3.090
Intérêts minoritaires	0	0	0

* Comptes consolidés Pro Forma au 31.12.2006, après reclassement en Réserves consolidées de la rémunération complémentaire du gestionnaire d'actifs payable en actions.

**comptes pro forma après fusion avec la société IENAVAL et après réévaluation.

10.1.2. Evolution des capitaux propres sociaux

Le capital de la Société au 31 décembre 2007 était de 55.110.048 € divisé en 3.936.432 actions de 14 € entièrement libérées. Il a été augmenté le 27 décembre 2007 d'un montant de 39.503.660 € par émission de 2.821.690 actions de 14 € de nominal. La prime d'émission afférente à cette augmentation de capital s'est élevée à 180 334 208 €, sur laquelle ont été imputés les frais d'augmentation de capital de 700 839 €, soit une prime d'émission nette de 179 633 369 €. La Société détient 1 736 de ses propres actions pour un montant de 135 039 € dans le cadre du contrat de liquidité signé avec NATIXIS au cours du second semestre 2007.

<i>En euros</i>	Situation de départ au 31/12/2006	Augmentation de capital	Affectation du Résultat	Situation au 31/12/2007 hors résultat de l'exercice
Nombre de titres	1.114.742	2.821.690		3.936.432
Capital social	15.606.388	39.503.660		55.110.048
Prime d'émission	42.120	179.633.369		179.675.489
Réserve de réévaluation	38.715.646			38.715.646
Réserve légale	447.453		127.005	574.458
Réserve distribuable SIIC	1.247.055		-1.247.055	0
Autres réserves	209.923			209.923
Report à nouveau	44.660		873.293	917.953
Résultat de l'exercice	2.540.099		-2.540.099	0
Total Capitaux Propres (hors résultat de l'exercice, subventions d'investissement et provisions réglementées)	58.853.344	219.137.029	-2.786.856	275.203.517

10.2. Flux de trésorerie consolidés aux normes IFRS

FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES AUX NORMES IFRS (en milliers d'Euros)

	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
FLUX DE TRESORERIE LIE A L'ACTIVITE			
Résultat net consolidé	30 019	27 524	1 466
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :	-14 250	-20 819	650
- Provision fonds de commerce ALLTI	500	0	0
- Subventions	0	0	-24
- Amortissements	18	28	1 114
- Provisions (à l'exclusion des provisions sur actif circulant)	-298	347	-86
- Juste Valeur des Immeubles	-15 304	-22 376	0
- Variation des impôts différés	-354	203	27
- Amortissements frais sur Instruments financiers	2 092	588	0
- Juste valeur Instruments financiers	-1 614	0	0
- Actualisation des dettes	237	348	0
- Plus-values de cessions	483	80	-287
- Résultat sur activités cédées	-10	0	0
- Quote-part Résultat des sociétés mises en équivalence	0	-37	-84
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	15 769	6 705	2 116
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	13	6	24
Variation du besoin de fonds de roulement lié à l'activité :	-26 090	-26 320	-1 244
- Stock	0	0	-317
- Créances d'exploitation	-33 023	-33 448	-458
- Dettes d'exploitation	6 933	7 128	-469
FLUX DE TRESORERIE NET GENERE PAR L'ACTIVITE	-10 308	-19 609	896
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations	-574 708	-295 992	-999
Cessions d'immobilisations	2 189	1 636	81
Variation des prêts et avances consenties	-260	-3 948	-3
Autres flux liés aux actifs destinés à la vente	1 150	0	2 689
Incidence des variations de périmètre	-20 894	-53 605	0
FLUX DE TRESORERIE NET LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-592 523	-351 909	1 768
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-2 787	-4 125	-312
Augmentations de capital en numéraire	219 137	193	172
Paiement fondé sur des actions	3 586	1 138	0
Emission d'emprunts	268 000	419 749	0
Avances d'associés	168 850	199 598	66
Frais sur emprunts	-5 655	-9 549	0
Remboursements d'emprunts	-22 778	-220 823	-576
338616v4			45

FLUX DE TRESORERIE NET LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	628 353	386 181	-650
Autres flux liés aux actions propres	-135	0	588
VARIATION DE TRESORERIE	25 387	14 663	2 602
Trésorerie d'ouverture	29 479	⁽¹⁾ 14 816	6 182
Trésorerie de clôture	54 867	29 479	8 784

⁽¹⁾ Dont trésorerie provenant de la fusion avec IENAVAL et de ses filiales de 6.032 K€.

10.3. Structure de financement et conditions d'emprunt

(Informations données conformément à la Recommandation n°127 du C.E.S.R. sur le prospectus)

Le tableau ci-dessous présente l'état de l'endettement du groupe au 31 décembre 2007 :

<i>Consolidé (en milliers d'Euros)- normes IFRS</i>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006*</u>	<u>31.12.2005**</u>
Dettes courantes	287.976	41.255	7.269
Provisions courantes	234	531	154
Dettes financières court terme	8.220	23.984	2.445
Dettes d'exploitation	7.763	5.474	873
Autres dettes	268.516	8.013	2.148
Impôts à payer	3.243	3.253	1.649
Dettes non courantes	1.038.173	611.579	17.124
Impôts à payer	3.027	5.905	4.272
Impôts différés	2.408	1.559	1.227
Avances associés	378.633	209.783	10.185
Dettes financières long terme	653.984	394.207	1.300
Subventions publiques	121	125	140

* Comptes consolidés Pro Forma au 31.12.2006, après reclassement en Réserves consolidées de la rémunération complémentaire du gestionnaire d'actifs payable en actions.

** Comptes consolidés Pro Forma au 31.12.2005 après fusion avec la société IENAVAL et après réévaluation.

Le tableau ci-dessous présente l'endettement financier net du groupe au 31 décembre 2007 :

<i>Consolidé (en milliers d'Euros)- normes IFRS</i>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005*</u>
(1) Disponibilités	12.141	10.724	193
(2) Valeurs mobilières de placement	42.999	19.216	14.628
(3) Trésorerie et équivalent de trésorerie (1) + (2)	55.140	29.940	14.821
(4) Créances financière à court terme	518	1.083	1.524
(5) Endettement financier	-1.040.837	-627.974	-13.930
Endettement financier net (3) + (4)-(5)	-985.179	-596.951	2.415

* Comptes consolidés Pro Forma au 31.12.2005 après fusion avec la société IENAVAL et après réévaluation.

<i>Consolidé (en milliers d'Euros)- normes IFRS</i>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006*</u>	<u>31.12.2005**</u>
Fonds propres	338.677	81.881	59.004
Ratio dettes financières / fonds propres	3,07	7,67	0,24

* Comptes consolidés Pro Forma au 31.12.2006, après reclassement en Réserves consolidées de la rémunération complémentaire du gestionnaire d'actifs payable en actions.

** Comptes consolidés Pro Forma au 31.12.2005 après fusion avec la société IENAVAL et après réévaluation.

A ce jour, le Groupe poursuit la réalisation des opérations initiées en 2007. (cf 5.2). Les financements correspondant aux engagements de dépenses de 2008 relatifs à ces opérations sont actuellement mis en place pour un montant total d'environ 113 millions d'euros.

Etat des prêts au 31 décembre 2007

Organisme prêteur (en €)	Année Début	Année Fin	Montant de base	Montant du au 31.12.2007	Contrat de couverture
CIC Lyonnaise .de Banque	2001	2011	2.000.000	800.000	
<u>Cap West</u>					
Hypo Real Estate B. I.	2006	2013	78.750.000	77.568.750	Collar 3,50 / 4,20 2ème année
<u>Capitole</u>					
Hypo Real Estate B.I	2006	2013	190.600.000	190.600.000	Collar 3,50 / 4,20 2ème année
Hypo Real Estate B.I. (non utilisé)	2006	2013	8.400.000	0	Collar 3,50 / 4,20 2ème année
<u>Antony Park</u>					
Morgan Stanley B.I.L.	2006	2013	59.430.000	58.687.125	Cap 4,20
<u>Carnot Grolée</u>					
Société Générale	2006	2013	70.100.000	70.100.000	Cap 4,50
<u>6/8 Bd Haussmann</u>					
Lehman Brothers	2007	2014	268.000.000	265.766.667	Cap 4,50
Lehman Brothers (non utilisé)	2007	2014	2.390.000	0	
Total Emprunts				663.522.542	
Avances Actionnaire Majoritaire				378.633.317	

Financement de l'acquisition de l'immeuble « 6/8 boulevard Haussmann »

Le prix d'acquisition de l'Immeuble « 6/8 bd Haussmann » et les frais d'acquisition y afférents se sont élevés à 439.432.000 €.

Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit consenti par un établissement bancaire pour un montant total en principal de 268.000.000 € à échéance 2014 et le solde par apport de l'actionnaire majoritaire à la SARL SI Privat pour un montant de 179.000.000 €.

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

- privilège de prêteur de deniers inscrit (à hauteur de EUR 268.000.000 € en principal) sur l'immeuble « 6/8 bd Haussmann »,
- affectation hypothécaire sur l'immeuble « 6/8 bd Haussmann »,
- cessions de créances professionnelles à titre de garantie (Loi Dailly) portant notamment sur :
 - toutes sommes dues ou pouvant devenir dues au titre d'un contrat de couverture,
 - toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par toute compagnie d'assurance au titre de toute police d'assurance couvrant l'immeuble, à l'exception de tous les montants dus au titre de couvertures visées à l'article L. 121-13 du Code des assurances,
 - toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par l'un des Cédants au titre de l'exécution de l'acte d'acquisition,

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

- gage-espèces portant sur toutes les sommes portées au crédit de chacun des comptes de réserve,
- nantissement du solde de chacun des Comptes d'Emprunteur,
- nantissement de la totalité des parts sociales de l'Emprunteur, soit 99.990 parts de la SARL SI PRIVAT.

Financement de l'acquisition de l'immeuble en VEFA « La Tour Mozart »

Les premiers versements liés au financement de l'acquisition de cet immeuble ont été assurés par apport de l'actionnaire majoritaire Boca Sàrl pour un montant de 171 300 K€ rémunéré. Le vendeur rémunère les fonds versés durant la construction au taux de 4,40 % l'an, les produits viennent en diminution des charges financières sur cette opération.

Financement de l'acquisition de l'immeuble en VEFA « Fontenay Carnot »

Le financement de l'acquisition des parts de la SCI FONTENAY LES 2 GARES (ex : SCI Colisée Portefeuille) a été assuré par un prêt d'associé rémunéré d'un montant maximum de 25.300.000 € de l'actionnaire majoritaire Boca.

10.4. Sources de financement des investissements futurs

Le développement du Groupe est financé à la fois par des fonds propres et par un recours à l'endettement dans des proportions conformes à la pratique du marché. Parallèlement, cette politique d'endettement implique la mise en place de couvertures financières de la totalité de la dette garantissant ainsi les sociétés du Groupe contre tous risques de remontée des taux d'intérêt. Les contrats de couverture sont généralement des contrats de « collar » combinant un « cap » et un « floor » aux mêmes échéances que les contrats de prêts.

La Société bénéficie du soutien de son actionnaire majoritaire, la société Boca S.àr.l.

11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVET ET LICENCES

NEANT

12. INFORMATION SUR LES TENDANCES

Le Groupe Docks Lyonnais entend poursuivre sa politique d'acquisition d'actifs immobiliers présentant soit un rendement attractif soit un potentiel de valorisation appréciable et procéder à la cession d'un certain nombre d'actifs non stratégiques.

Le Groupe entend se concentrer sur des opérations d'une taille supérieure à 15 millions d'euros. Dans cette optique, il est envisagé de céder les actifs dont la valeur unitaire est inférieure à ce montant, notamment les appartements isolés en région lyonnaise.

INFORMATION FINANCIERE PREMIER TRIMESTRE 2008

CHIFFRE D'AFFAIRES DU PREMIER TRIMESTRE 2008 (en K€)

Groupe Consolidé	2008	2007
Revenus des immeubles	15 632	12 778
Prestations de services	144	186
Total de Premier Trimestre	15 776	12 964

Les revenus des immeubles consolidés du premier trimestre 2008 s'élèvent à 15 776 K€, contre 12 964 K€ en 2007. L'augmentation de ces revenus provient, d'une part, de la hausse de 2,49 % des loyers à périmètre constant et d'autre part, de l'acquisition, le 8 février 2007, de l'immeuble 6/8 Boulevard Haussmann à Paris 9ème qui a généré 2 536 K€ de revenus pour la période du 1er janvier au 8 février 2008.

ACTIVITE

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 31 mars 2008 se maintient à un niveau très satisfaisant. Le Groupe a poursuivi ses activités de gestion et de valorisation de son patrimoine immobilier. Le Groupe n'a procédé à aucun investissement nouveau, ni opération nouvelle au cours du premier trimestre 2008. Les constructions en cours de réalisation se poursuivent conformément aux prévisions et assureront la croissance des revenus locatifs pour le second semestre 2008.

EVENEMENTS IMPORTANTS

En janvier 2008, les deux locataires de l'immeuble 6-8 boulevard HAUSMANN à Paris, détenu par la SARL SI PRIVAT, ont demandé l'application des dispositions relatives à la révision du loyer à la valeur locative, celui-ci ayant enregistré une hausse supérieure à 25% depuis l'origine du bail. Le Groupe est entré en négociation avec ses deux locataires, et des avenants aux baux ont été récemment signés avec les deux locataires.

L'incidence sur la juste valeur de l'immeuble de placement « Haussmann » sera mesurée à l'occasion d'une expertise au 30 juin 2008, l'incidence sur le chiffre d'affaires représente 6,03 % du revenu des immeubles consolidé.

Dans le cadre de la politique de simplification de structure du Groupe, la SCI SUPER GAMBETTA a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine au profit de la SA LES DOCKS LYONNAIS par décision du 3 mars 2008.

13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

La société est soumise de par son statut SIIC à des obligations réglementaires quant au montant de son capital qui doit être supérieur à 15 millions d'euros et quant au pourcentage de détention de son actionnariat qui doit être d'au moins 40 % dans le public à la date du 1er janvier 2009.

A la date d'arrêté des comptes, ce dernier critère n'est pas rempli et pourrait remettre en cause pour le futur le régime SIIC.

Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice ainsi que les constructions en cours de réalisation assureront la croissance des revenus locatifs et par conséquent une augmentation du résultat récurrent pour la période 2008 à 2010, années prévisionnelles de livraison.

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

14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

14.1. Composition des organes sociaux

Le conseil d'administration est composé comme suit :

NOM	FONCTION CHEZ DOCKS LYONNAIS	DATE DE NOMINATION/ RENOUELEMENT	ANNEE D'EXPIRATION DU MANDAT	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS
M. Miles d'Arcy-Irvine	Président-directeur général	29 mai 2008	2010	<ul style="list-style-type: none"> - Gérant des Sociétés ALLTI, PRIVAT, HDIS, ALTISUD, - Administrateur de 2c2i, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT GROUP (Luxembourg) SA, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA, SHAFTESBURY CAPITAL MANAGERS SA - Gérant de BOCA SARL et AMESBURY PROPERTY GROUP SARL - Direktor de ARTEMIS BETEILIGUNGS GmbH (Allemagne) - Secretary and Director de DAMILLO Ltd et DAMILLO HOLDINGS Ltd - Director de THE BRADFIELD FOUNDATION, WILSFORD INVESTMENTS Ltd - Représentant de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA au Conseil d'Administration de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA
M. Philippe Camus	Administrateur	19 octobre 2005	2009	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS - Administrateur de 2c2i, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA, SHAFTESBURY CAPITAL MANAGERS SA, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT GROUP (Luxembourg) SA - Gérant des Sociétés SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Germany) GmbH, SHAFTESBURY PROPERTY MANAGEMENT (Germany) GmbH, AVANT SEINE II, BC PATRIMOINE, INVESTISSEMENT GUADELOUPE 1992, BOCA S.à.r.l. - Représentant de la SA DES DOCKS LYONNAIS au Conseil de Surveillance de SIPAREX CROISSANCE
M. Jacques Gontard	Administrateur indépendant	20 juin 2007	2013	
M. Elie Kantcheloff	Administrateur indépendant	20 juin 2007	2013	
M. Alain Julliard	Administrateur indépendant	20 juin 2007	2013	<ul style="list-style-type: none"> - Président du Conseil de Surveillance de FONCIERE INEA - Vice-Président du Conseil de Surveillance de MANUTAN INTERNATIONAL - Gérant minoritaire de GEST
M. Arnaud de Ménibus	Administrateur indépendant	19 octobre 2005	2011	<ul style="list-style-type: none"> - Président d'ASSETS AND EQUITY SAS - Président Exécutif d'AMINTER NV (Pays-Bas) - Président du Directoire de YAM INVEST NV (Pays-Bas) et YAREAL INTERNATIONAL NV (Pays-Bas) - Administrateur de ISKANDER SA, VITTORIA ASSICURAZIONI Spa (Italie), VITTORIA IMMOBILIARE Spa (Italie),

NOM	FONCTION CHEZ DOCKS LYONNAIS	DATE DE NOMINATION/ RENOUVELLEMENT	ANNEE D'EXPIRATION DU MANDAT	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS
Mme Laurel Polleys	Administrateur	28 avril 2006	2012	ISKANDER Luxembourg - Administrateur de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA et de SHAFTESBURY CAPITAL MANAGERS SA

A la connaissance de la Société, les administrateurs de la Société n'ont fait l'objet au cours des cinq dernières années :

- d'aucune condamnation pour fraude prononcée ;
- d'aucune mesure de faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- d'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- d'aucun empêchement par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au moins.

14.2. Conflits d'intérêts

14.2.1 Conflits d'intérêts concernant les membres du Conseil d'administration

La société Shaftesbury International Holdings S.A., qui détient indirectement le co-contrôle de Docks Lyonnais (voir paragraphe 18.3.1 ci-après), détient via la société Shaftesbury Asset Management (Luxembourg) 99% du capital de Shaftesbury Asset Management (France) SA.

Il est précisé à ce titre, que Docks Lyonnais et Shaftesbury Asset Management (France) SA ont comme administrateurs communs :

- Monsieur Miles d'Arcy Irvine,
- Monsieur Philippe Camus,
- Madame Laurel Polleys.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs des autres membres du conseil d'administration à l'égard de la Société et leurs intérêts privés et/ou tout autre devoir ; et notamment :

- aucune restriction n'a été acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession de leur participation dans le capital social de Docks Lyonnais ;
- aucun accord n'a été conclu par un mandataire social avec les principaux actionnaires, des clients ou des fournisseurs dans l'optique d'être sélectionné en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance.

En matière de gestion de conflits d'intérêts :

- Shaftesbury Asset Management (France) SA est un véhicule dédié, qui ne conduit pas d'activités d'*asset management* en France, dans le cadre d'investissements cœur de cible autres que celles réalisées pour le compte de la Société ;
- le groupe Shaftesbury s'interdit d'acquérir des biens immobiliers auprès de la Société ; et
- le groupe Shaftesbury s'interdit de céder à la Société des biens immobiliers détenus majoritairement par le groupe Shaftesbury.

La gestion des conflits d'intérêts est en outre assurée par le fait qu'une majorité des membres du conseil d'administration de la Société sont des administrateurs indépendants (voir paragraphe 16.4).

14.2.2 Prévention des conflits d'intérêts

Docks Lyonnais applique les règles légales concernant les conventions dites réglementées visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce. Celles-ci sont préalablement autorisées par le Conseil d'administration, les membres directement ou indirectement concernés par un conflit d'intérêt ne prenant pas part au vote.

La présence de quatre administrateurs indépendants renforce l'efficacité de ce contrôle.

15. REMUNERATION ET AVANTAGES

Aucune rémunération ni aucun avantage n'ont été versés au cours de l'exercice 2007. En juin 2007, la Société a versé 22.500 € de jetons de présence à ses administrateurs, correspondant à l'exercice 2006. L'enveloppe de jetons de présence pour l'exercice 2007 a été fixée à 120.000 €, elle n'est subordonnée à aucun critère de présence et est répartie également entre les administrateurs indépendants.

16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Le paragraphe 16 du Document est à rapprocher du paragraphe 14 concernant la composition du Conseil d'administration.

Monsieur Philippe Camus a démissionné le 29 mai 2008 de ses fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général ; il conserve toutefois son mandat d'administrateur. Monsieur Miles d'Arcy Irvine a été nommé en remplacement de Monsieur Philippe Camus, en qualité de président directeur général.

16.1. Mandats des membres des organes d'administration et de direction

Cf. paragraphe 14.

16.2. Informations sur les contrats de service et l'octroi d'avantages

La Société et Shaftesbury Asset Management (France) SA (société ayant des administrateurs communs avec la Société) ont signé un contrat de gestion patrimoniale. Au titre de ce contrat, Shaftesbury Asset Management (France) SA (i) coordonnera et contrôlera la gestion et l'exploitation des immeubles assurées par les administrateurs de biens de la Société, (ii) préparera et soumettra à l'approbation de la Société, contrôlera et rapportera la mise en oeuvre des budgets annuels et plans d'exploitation relatifs aux immeubles détenus directement et indirectement par la Société, (iii) coordonnera, pilotera et assistera dans le domaine commercial pour la location des surfaces vacantes, devenues vacantes ou disponibles à la commercialisation, et (iv) assistera la Société tant dans le cadre de ses opérations d'acquisition d'actifs immobiliers que dans le cadre d'arbitrage sur ses actifs immobiliers, et supervisera les opérations et formalités y afférentes. Le Conseil d'administration de la Société, réuni le 11 septembre 2006, a autorisé la signature de ce contrat conformément aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce, et certaines dispositions complémentaires ont été approuvées lors du Conseil d'Administration du 10 septembre 2007.

Au titre de ses différentes missions, Shaftesbury Asset Management (France) SA percevra trois types de rémunération, à savoir :

- une rémunération liée à la gestion des actifs de la Société, constituée, d'une part, d'une somme dont le montant annuel correspondra à 2% du revenu net d'exploitation de chaque actif sous gestion et, d'autre part, de 0,5% de la valeur d'actif net de la Société, sans pour autant que le montant annuel de cette rémunération ne puisse être

inférieur à 0,8% ni être supérieur à 1,5% de la valeur moyenne d'actif net de la Société cette année là ;

- un honoraire d'acquisition correspondant à environ 0,5% du coût net d'acquisition par la Société d'un nouvel actif (comptabilisé à l'actif du bilan dans le coût d'entrée des immeubles) pour lequel Shaftesbury Asset Management (France) SA aura assisté la Société ; et
- une rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs de la Société sous gestion de Shaftesbury Asset Management (France) SA, qui ne sera versée que lorsque le *return on equity* calculé à partir des distributions de dividendes et de la valeur d'actif nette à la fin de chaque année aura dépassé un taux négociable annuellement. Le taux 2006 est de 8% et le taux 2007 de 7,25 %. Ce calcul sera effectué annuellement avec pour point de départ le 1^{er} janvier 2006. La rémunération complémentaire, si elle est due, sera payée (i) sous forme d'actions de la Société à émettre ou à céder par la Société au profit de Shaftesbury Asset Management (France) SA, par voie de compensation contre le prix de souscription ou de cession, à hauteur de 66% de son montant hors taxes, et (ii) en numéraire pour le solde.

Le nombre d'actions à émettre sera déterminé en divisant le montant de la rémunération complémentaire éventuelle à verser par la valeur d'actif net (NAV) par action à la fin de chaque exercice définie au contrat avec le gestionnaire, retraitée des dettes d'associés. Cette valeur d'actif nette sera donc déconnectée du cours de bourse et dépendra essentiellement de la valeur d'expertise des actifs de la Société. Le prix des actions à émettre pourrait donc impliquer une décote par rapport au cours de bourse. L'émission des actions se fera sous forme d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée à personne dénommée, elle a été approuvée lors de l'assemblée générale des actionnaires du 29 mai 2008.

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

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

Une rémunération liée à la gestion et des honoraires d'acquisition ont été versés dès l'exercice 2006. En revanche, la rémunération complémentaire est due pour la première fois en 2008 au titre des exercices précédents.

Le calcul de la rémunération complémentaire versée en 2008 est détaillé ci-après :

La rémunération complémentaire du contrat de gestion patrimoniale, est égale à 15% de la différence entre la valeur d'actif nette ajustée de la Société (« ANAV ») à la date considérée et la valeur d'actif nette ajustée correspondant à un taux de rendement interne (TRI) cible déterminé pour l'exercice (7,25% sur 2007). L'ANAV est une valeur d'actif nette réévaluée annuellement en fonction de la valeur d'expertise des biens immobiliers ; elle n'est prise en compte qu'à hauteur de 98% pour le calcul de la rémunération complémentaire.

- ANAV du groupe au 31 décembre 2007 : 750.653.000 €
- ANAV cible au 31 décembre 2007, correspondant à un TRI de 8,00 % pour 2006 et de 7,25% pour 2007 : 687.930.000 €
- Application du coefficient : 750.653.000 € x 98% = 735.640.000 €

- Calcul de la différence entre ANAV réelle et ANAV cible : $735.640.000 \text{ €} - 687.930.000 \text{ €} = 47.710.000 \text{ €}$
- Calcul de la rémunération complémentaire : $47.710.000 \text{ €} \times 15\% = 7.157.000 \text{ €}$
- Part payable en actions : $7.157.000 \times 66\% = 4.723.620 \text{ €}$

Détermination du nombre d'actions : $4.723.620 / 94,507 = 49.982$ actions, sur la base d'un prix de 94,507 € par action au 31 décembre 2007 qui est déterminé de la façon suivante : Montant de l'ANAV, diminuée des avances d'actionnaires, divisé par le nombre d'actions, soit $(750.653.000 \text{ €} - 378.633.000 \text{ €}) / 3.936.342$. L'ANAV est égale à la somme a + b - c + d où :

a.	Valeur des actifs :	1.310.420.000 €
b.	Frais d'acquisition :	56.614.000 €
c.	Emprunts en cours :	662.723.000 €
d.	Position cash du groupe :	46.342.000 €

Afin d'assurer la remise de 49.982 actions au titre de la rémunération complémentaire pour les exercices précédents, une résolution relative à l'approbation d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de Shaftesbury Asset Management (France) SA a été adoptée lors de l'assemblée générale des actionnaires du 29 mai 2008. Le conseil d'administration qui s'est tenu à l'issue de l'assemblée a procédé à l'augmentation de capital réservée à Shaftesbury Asset Management (France) SA.

La détermination de la rémunération complémentaire est effectuée par le gestionnaire, qui l'a soumise pour accord à la Société. En particulier, l'ANAV est déterminée sur la base des valeurs d'expertise annuelles réalisées à la date anniversaire des acquisitions des immeubles ; ces expertises étant diligentées par la Société. En cas de désaccord sur le montant de la rémunération complémentaire, cette dernière sera déterminée par un expert indépendant.

16.3. Informations sur le comité d'audit et le comité des rémunérations

La Société a instauré un comité d'audit mais n'a en revanche pas installé de comité des rémunérations faute de salariés et de mandataires sociaux rémunérés directement dans la Société.

16.4. Gouvernement d'entreprise

La Société s'est conformée aux principes proposés en matière de gouvernement d'entreprise par le rapport AFEP-MEDEF d'octobre 2003 (« Le gouvernement d'entreprise des sociétés cotées »). La Société n'a pas instauré de comité des rémunérations en l'absence de salariés et de mandataires sociaux rémunérés directement dans la Société mais a en revanche mis en place un comité d'audit et un comité d'investissement.

Le conseil d'administration comporte quatre administrateurs indépendants, MM. Gontard, Kantcheloff, Juliard et de Ménibus sur un total de sept administrateurs.

16.4.1. Rapport du Président du conseil d'administration sur le contrôle interne – exercice 2007

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

En complément du rapport du Conseil d'Administration, le présent rapport du Président du Conseil d'Administration vous rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne en place au sein de la Société pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2007.

Les règles et les méthodes de travail sont, conformément à la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 22 janvier 2007, proportionnées à nos activités et à notre organisation, permettant de conduire aux décisions présentées et débattues par les Organes Dirigeants au cours de l'exercice écoulé sur les décisions sociales et les procédures de contrôle interne.

1. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

Composition - Règles spécifiques de fonctionnement et d'organisation du conseil

Composition du Conseil

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

Depuis le 28 avril 2006 son effectif a été porté à 7 Membres, savoir :

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

Aucun mandat n'arrive à expiration avec la prochaine Assemblée.

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

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

Règlement Intérieur du Conseil d'Administration

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

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

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

Délais moyens de convocation du Conseil

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

Représentation des Administrateurs

Les Administrateurs ont la possibilité de se faire représenter aux séances du Conseil par un autre Administrateur. Tel a été le cas à plusieurs reprises au cours de l'exercice 2007.

Présidence des séances du Conseil

Toutes les séances du Conseil tenues au cours de l'exercice 2007 ont été présidées par Philippe CAMUS, Président.

Visioconférence et Téléconférence

Au cours de l'exercice 2007 il a été recouru tant au procédé de visioconférence qu'à celui de téléconférence, dans le respect des dispositions statutaires et de celles du Règlement Intérieur. Le Règlement Intérieur prévoit notamment que les Administrateurs participant aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou tous moyens de télécommunication et télétransmission sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, sauf pour l'adoption des décisions suivantes : établissement des comptes sociaux annuels, du rapport de gestion, des comptes consolidés ainsi que du rapport sur la gestion du Groupe.

Lors des délibérations concernées, qui sont celles du 19 mars 2007 et du 23 avril 2007, la condition de présence de la moitié au moins des Membres du Conseil d'Administration a été remplie et y assistaient les Commissaires aux Comptes.

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

Évaluation du fonctionnement du Conseil

La composition du Conseil, dont l'effectif n'a pas été accru en 2007, et les relations qu'entretiennent ses Membres, ne rendent pas nécessaire la mise en place d'une procédure formelle d'évaluation de son fonctionnement. Les Administrateurs discutent librement avec le Président de toutes propositions relatives à la tenue des séances.

Rémunération - Jetons de présence

Il a été versé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007 au titre des jetons de présence une somme de 22 500 Euros, étant rappelé que l'allocation globale votée pour l'exercice 2006 a été de 30 000 Euros et de 120 000 Euros pour l'exercice 2007.

COMITÉS DU CONSEIL

En 2007, il n'a pas été institué de Comité supplémentaire. Les Comités permanents destinés à faciliter le bon fonctionnement du Conseil et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions sont : un Comité d'Investissement et un Comité d'Audit.

Le Comité d'Investissement

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

- tout investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire de filiales dès lors que la valeur de marché de l'actif concerné (ou en cas d'acquisition de participation du sous-jacent immobilier) excède 1 000 000 € (un million d'euros) hors taxes ou droits par année calendaire, et ;

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

Le Comité d'Investissement donne un avis consultatif.

Il est composé de deux Membres Titulaires nommés pour une durée indéterminée par le Conseil. Chacun des Membres Titulaires peut déléguer un Suppléant. Les premiers Membres du Comité d'Investissement, toujours en fonction, sont UBS Wealth Management Continental European Property Fund (représentée par Monsieur Thomas QUINN) et Monsieur Philippe CAMUS.

Le Comité d'Investissement, consulté à l'occasion de chaque investissement auquel il a été procédé depuis sa mise en place le 26 septembre 2006, reçoit les informations nécessaires du Gestionnaire d'Actifs, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, et notamment les mêmes renseignements que ceux destinés aux Administrateurs, ainsi que prévu dans le Règlement Intérieur.

Le Comité d'Audit

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

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

Le Comité d'Audit est composé de quatre Membres au plus. Il travaille en relation étroite avec les Commissaires aux Comptes de la Société.

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

- Monsieur Elie KANTCHELOFF, Président, Administrateur indépendant
- Monsieur Miles d'ARCY IRVINE, Administrateur
- Monsieur Philippe CAMUS, Président Directeur Général

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

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

Au cours de l'exercice 2007, le Comité d'Audit s'est réuni le 27 mars à LYON pour s'assurer de la mise en œuvre, dans l'établissement et la présentation des comptes sociaux, des principes généraux du Plan Comptable, et plus particulièrement des dispositions résultant de l'option par la Société au Régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées.

Les Commissaires aux Comptes étaient présents à cette réunion et le Comité a émis des recommandations sur la présentation des comptes en vue du Conseil d'Administration du 23 avril 2007.

La même procédure a été observée en 2008.

Information des Administrateurs

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

Avant toute réunion du Conseil, les Administrateurs reçoivent en temps utile et au moins, sauf urgence, quarante-huit heures avant la réunion, un dossier sur les points de l'ordre du jour qui nécessitent une analyse particulière et une réflexion préalable.

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

A chaque séance du Conseil d'Administration, il est donné lecture du projet de procès-verbal de la séance précédente.

Lorsque la rédaction de ce procès-verbal est mise au point et adoptée, il est procédé à sa signature à la séance suivante.

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

En cours d'année, le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que cela est jugé nécessaire.

En 2007, le Conseil d'Administration s'est réuni à sept reprises, les :

- 22 janvier 2007 ;
- 28 février 2007 ;
- 19 mars 2007 ;
- 23 avril 2007 ;
- 20 juin 2007 ;
- 10 septembre 2007 ;
- et 19 novembre 2007.

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

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

Missions du Conseil

Le Conseil détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Au cours de l'exercice 2007, le Conseil a notamment :

- examiné les comptes annuels de la Société et les comptes consolidés de l'exercice 2006 ;
- autorisé les conventions réglementées ;
- examiné et proposé la recapitalisation de la Société ;
- examiné et arrêté les comptes semestriels de l'exercice 2007 ;
- approuvé les opérations stratégiques et les acquisitions d'actifs immobiliers, tant par la Société que par les Filiales, ainsi que leur financement ;
- modifié les dispositions du Règlement Intérieur ;
- élaboré le document de référence.

Opérations sur titres

Il a été diffusé au Conseil l'Instruction n° 2006-05 du 3 février 2006 relative aux opérations des Dirigeants et des personnes mentionnées à l'article L 621-18-2 du Code Monétaire et Financier sur les titres de Sociétés, pris en application des articles 222-14 à 222-15-3 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Aucun Membre du Conseil d'Administration n'a procédé à l'acquisition, ou à la vente sur le marché, d'actions de la Société au cours de l'exercice 2007, qui doivent faire l'objet d'une déclaration au titre des articles 222-14 à 222-15-3 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ont souscrit à l'augmentation de capital de décembre 2007, Monsieur Jacques GONTARD (2 268 actions), Monsieur Elie KANTCHELOFF (2 268 actions), Monsieur Philippe CAMUS (81 actions).

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

Au cours de l'exercice, le Conseil a approuvé les précisions apportées à la convention de gestion d'actifs sur laquelle les Commissaires aux Comptes présentent leur rapport spécial.

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

Au cours de l'exercice, le Conseil a donné autorisation au Président du Conseil d'émettre au nom de la Société des cautions, avals et garanties à des fins spécifiques d'investissements par les filiales. Il n'a pas été donné d'autorisation générale annuelle.

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

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

Il n'a pas apporté de limites aux pouvoirs de Directeur Général de Monsieur Philippe CAMUS, Président du Conseil d'Administration de la Société.

CONTRÔLE INTERNE

Les moyens et procédures nécessaires et appropriés sont mis en œuvre pour prévenir et garantir la maîtrise raisonnable des risques de la Société et de ses Filiales, compte tenu de la nature de leurs activités, de leur taille et du mode d'organisation, et ce dans le respect de la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 22 janvier 2007.

ORGANISATION

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

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

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

Le dossier en son entier est ensuite soumis au Comité d'Investissement, avant d'être présenté au Conseil d'Administration.

En matière de conception, de construction et de rénovation, la sélection des prestataires et entreprises, avec l'appui de notre prestataire de services, se fait par analyse comparative de plusieurs offres documentées.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de la convention de prestations conclue avec SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, le Personnel de notre Société a été transféré à notre Prestataire, afin de garantir la permanence des standards existants.

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

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

La comptabilité de la Société recouvrant notamment le traitement de l'information comptable et financière et le processus d'arrêté des comptes annuels, sociaux et consolidés, est suivie avec SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, avec sensibilisation sur les risques éventuels liés à l'activité de la Société. Le Comité d'Audit est consulté sur tous les domaines de sa compétence.

LIMITATION DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

Le Conseil d'Administration n'a apporté aucune limitation aux pouvoirs du Directeur Général de Philippe CAMUS, Président du Conseil d'Administration de la Société.

Le Président du Conseil d'administration
Philippe Camus
Le 21 avril 2008

16.4.2. Rapport des commissaires aux comptes sur le contrôle interne pour l'exercice 2007

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Les Docks Lyonnais et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Nous avons effectué nos travaux selon la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. 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 nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données 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.

Fait à Lyon et Charbonnières, le 29 avril 2008

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT

C.C.A.

représenté par

Bernard CHABANEL

REQUET MABRO

Commissariat aux comptes

représenté par

Pascal LEVIEUX

17. SALARIES

17.1. Participation des salariés dans le capital

Docks Lyonnais n'emploie aucun salarié.

17.2. Participations et options de souscription

Il n'existe aucun plan d'options d'achat ou de souscription d'actions de la société en vigueur à la date des présentes.

17.3. Participation des salariés dans le capital

L'assemblée générale de la Société du 20 juin 2007 a autorisé le conseil, et lui a délégué tout pouvoir pour augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions dont la souscription sera réservée aux salariés de la société. Cette délégation n'a pas été utilisée à ce jour.

Cf. paragraphe 21.1.4 ci-dessous.

18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. Nombre d'actions et de droits de vote

A l'exception de Boca S.à.r.l., personne ne dispose de plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la Société.

18.2. Répartition du capital et des droits de vote

La répartition du capital et des droits de vote de Docks Lyonnais à la date d'enregistrement du Document de Référence est la suivante :

	<u>ACTIONS</u>	<u>%</u>	<u>DDV</u>	<u>%</u>
BOCA	3.876.480	97,24 %	3.876.480	97,24 %
Shaftesbury Asset Management France SA Public	49.982	1,25%	49.982	1,25%
	56.497	1,42%	60.091	1,51%
Actions propres	3.455	0,09%	0	0,00%
Total	3.986.414	100,00 %	3.986.553	100,00 %

Evolution du capital et des droits de vote durant les trois dernières années :

	<u>31/12/2005</u>		<u>31/12/2006</u>		<u>31/12/2007</u>		<u>29/05/2008</u>	
	<u>Nombre d'actions</u>	<u>Droits de vote</u>	<u>Nombre d'actions</u>	<u>Droits de vote</u>	<u>Nombre d'actions</u>	<u>Droits de vote</u>	<u>Nombre d'actions</u>	<u>Droits de vote</u>
COFRA	827.708	1.631.480	-	-	-	-	-	-
IENAVAl	10.022	10.022	-	-	-	-	-	-
Artemis Beteiligungs GmbH	211.463	211.463	-	-	-	-	-	-
BOCA	-	-	1.063.707	1.063.707	3.876.480	3.876.480	3.876.480	3.876.480
Shaftesbury Asset Management France SA Public	-	-	-	-	-	-	49.982	49.982
	54.749	75.153	51.035	53.729	56.759	60.420	56.497	60.091
Actions propres	-	-	-	-	3.193	-	3.455	-
Total	1.103.942	1.928.118	1.114.742	1.117.436	3.936.432	3.936.900	3.986.414	3.986.553

Chaque action de la Société donne droit à une voix, sauf acquisition de droit de vote double dans les conditions de détention prévues par les statuts. Un droit de vote double est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis quatre ans au moins au nom du même actionnaire. Aucun titre sans droit de vote n'a été émis par la Société.

18.3. Contrôle de la Société

18.3.1. Descriptif de la structure de contrôle

La Société est contrôlée directement par Boca S.à.r.l., société à responsabilité limitée immatriculée au Luxembourg (« **Boca** ») qui détient 98,48 % du capital de la Société.

Boca est contrôlée de façon conjointe et indirecte par la société Shaftesbury International Holdings S.A. (« **SIH** ») et le fonds UBS Wealth Management - Continental Europe Property Fund (« **CEPF** »), son capital étant cependant détenu indirectement à 99% par CEPF et pour le solde par SIH.

Ce contrôle conjoint résulte à la fois de dispositions légales de droit luxembourgeois, de dispositions statutaires et des stipulations d'un pacte d'associés relatif à Boca conclu le 11 août 2006 entre les associés directs et indirects de Boca. En particulier, les statuts de Boca prévoient que :

- le conseil de gérance de Boca est composé de 5 à 7 gérants dont deux devront être proposés par l'associé contrôlé par SIH ;
- Boca n'est engagée à l'égard des tiers que par la signature conjointe de deux gérants, dont un gérant proposé par chacun des deux associés ; et
- l'accord de l'associé contrôlé par SIH est nécessaire pour les décisions sortant de la gestion courante de Boca, notamment en matière de (i) changement ou modification de la politique d'investissement de Boca, (ii) conclusion, modification ou fin de tout

accord conclu par une société du groupe Boca avec les associés de Boca et/ou leurs sociétés affiliées, (iii) décisions de financement et refinancement auprès de CEPF ou de ses sociétés affiliées, à l'exception des financements ou refinancements conclus à des conditions de marché, (iv) modifications des statuts ou d'autres documents constitutifs de Boca concernant les droits attachés aux parts détenues par l'associé contrôlé par SIH, (v) liquidation ou dissolution de toute société du groupe Boca, (vi) nomination, renvoi ou remplacement du gestionnaire d'actifs de Boca ou de ses filiales, et (vii) signature, remboursement ou modification de tout prêt d'associés consenti par CEPF à Boca et ses filiales, autres qu'à des conditions de marché.

En outre, le pacte d'associés prévoit que :

- les acquisitions devant être réalisées par Boca ou l'une quelconque des filiales (dont notamment la Société) devront être conformes à des principes d'investissement revus tous les six mois par les associés, toute modification de ces principes n'ayant lieu qu'à l'unanimité ; et
- toute acquisition effectuées par Boca ou l'une quelconque de ses filiales devra avoir été préalablement approuvée par SIH et CEPF.

18.3.2. Actionnaires de contrôle

Shaftesbury International Holdings S.A. est une société de droit du Libéria basée à Guernesey dont l'objet est de réaliser en partenariat des investissements en France et en Europe. Fondée en 1983 par Miles d'Arcy-Irvine, ancien dirigeant de Jones Lang Wootton, SIH est une société immobilière active dans le domaine de la promotion et de l'investissement immobilier en France, en Allemagne, en Espagne, en Italie et au Royaume-Uni. Depuis 1995, Shaftesbury International Holdings S.A. a participé à la reprise du marché immobilier français en s'associant avec les fonds Whitehall gérés par Goldman Sachs pour intervenir sur l'acquisition de créances immobilières ou bancaires douteuses.

Le fonds UBS Wealth Management - Continental European Property Fund, fonds entièrement détenu par le fonds ouvert UBS Wealth Management - Global Property Fund Ltd, est un fonds d'investissement à destination d'investisseurs experts. Ces investisseurs experts sont principalement des investisseurs personnes physiques fortunés et/ou des investisseurs personnes morales (trusts,...) détenus par des personnes physiques, conseillés par la Banque UBS AG et/ou l'une de ses filiales. CEPF est basé à Jersey et est géré par UBS AG Jersey Branch, succursale de la banque suisse UBS AG, première banque mondiale de gestion de fortune.

L'objectif de CEPF, créé en 2005, est en particulier d'investir les fonds collectés auprès des investisseurs experts dans des actifs immobiliers de grande qualité situés en Europe, en vue d'obtenir une rentabilité provenant pour l'essentiel des revenus générés par lesdits investissements et de la valorisation des actifs au travers de leur gestion dynamique par des gestionnaires d'actifs de renom. A l'heure actuelle, le Fonds a collecté environ 562,2 millions de dollars. L'acquisition indirecte des actions de la Société est la première opération réalisée par CEPF en France.

Le fonds UBS Wealth Management - Global Property Fund Ltd détient environ 4,18 milliard de dollars d'actifs sous gestion, principalement constitué d'actifs immobiliers à travers le monde.

18.3.3. Mesures prises contre le risque d'abus de majorité

La protection contre le risque d'abus de majorité et tout exercice abusif du contrôle par les actionnaires contrôlant Docks Lyonnais est assuré notamment par le fait que le conseil d'administration comporte une majorité d'administrateurs indépendants.

Sont considérés comme indépendants les membres du conseil qui n'entretiennent, directement ou indirectement, 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.

18.4. Accord sur le capital dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de la Société

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de la Société.

19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

19.1. Avec son actionnaire majoritaire

Boca a consenti à Iénaval un prêt à échéance d'octobre 2012 au taux d'intérêt maximum annuel déductible fiscalement. Ce prêt d'un montant de 13.630.128 € au 31 décembre 2005 a été repris par la Société du fait de la fusion. Au 31 décembre 2007, le montant dû est de 127.182 €.

Dans le cadre de l'acquisition des immeubles Haussmann, Tour Mozart et Fontenay Carnot, Boca a consenti au Groupe des prêts d'associé à échéance de janvier 2012 au taux d'intérêt maximum annuel déductible fiscalement pour un montant total de 378.506.135 €.

Total dû à Boca au 31 décembre 2007 : 378.633.317 €

19.2. Avec les dirigeants

La Société et Shaftesbury Asset Management (France) SA (société ayant des administrateurs communs avec la Société) ont conclu un contrat de gestion patrimoniale dont les termes et conditions sont exposés au paragraphe 16.2 ci-dessus.

Au 31 décembre 2006, les rémunérations constatées étaient :

- honoraires d'acquisition : 2.752.000 €, comptabilisés en frais d'acquisition des immobilisations,
- rémunération de gestion : 1.146.000 €, comptabilisée dans le résultat opérationnel courant,
- rémunération complémentaire : 1.708.000 €, comptabilisée dans le résultat opérationnel courant.

Au 31 décembre 2007, les rémunérations constatées sont :

- honoraires d'acquisition : 4.579.000 €, comptabilisés en frais d'acquisition des immobilisations,
- rémunération de gestion : 3.905.000 €, comptabilisée dans le résultat opérationnel courant,
- rémunération complémentaire : 5.112.000 €, comptabilisée dans le résultat opérationnel courant.

19.3. Avec les autres entreprises liées

Aucune transaction n'a été recensée à ce titre.

19.4. Rapports spéciaux des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

19.4.1 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs,

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

Conventions et engagements réglementés autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements réglementés 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 effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Avec la Société Shaftesbury Asset Management (France) SA

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

Au titre de ses différentes missions, Shaftesbury Asset Management (France) SA perçoit trois types de rémunération, qui sont assises sur des critères différents, à savoir :

- une rémunération liée à sa gestion des biens de la société et de ses filiales, constituée d'une part, par une somme dont le montant annuel correspond à 2 % du revenu net d'exploitation de chaque bien sous gestion et d'autre part de 0,5 % de la valeur d'actif net consolidé. Le montant annuel de cette rémunération ne peut être inférieur à 0,8 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ni supérieur à 1,5 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ;
- des honoraires d'acquisitions correspondant à 0,5 % du coût net d'acquisition par la Société ou ses filiales d'un nouveau bien pour lequel Shaftesbury Asset Management (France) SA aura assisté la Société;
- une rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés sous gestion de Shaftesbury Asset Management (France) SA qui ne sera versée à cette dernière que lorsque le return on equity , cumulé depuis le 1er janvier 2006 et calculé à partir des distributions de dividendes et de la valeur d'actif nette à la fin de chaque année, aura dépassé un taux négociable annuellement. Le taux 2006 était de 8 % et le taux 2007 a été fixé à 7,25 %. Cette rémunération complémentaire annuelle d'un montant maximum de 15%, calculée sur le return on equity supérieur au taux négocié annuellement sera payée à hauteur de 34 % en liquidités et pour 66 % sous forme de souscription d'actions de la Société par voie de compensation avec les sommes ainsi dues par la Société Docks Lyonnais à Shaftesbury Asset

Management (France) SA.

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

La rémunération de Shaftesbury Asset Management (France) SA se décompose comme suit :

- rémunération de gestion 2007 3 905 K€
- honoraires d'acquisition 2007 4 579 K€
- rémunération complémentaire de la période 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2007 7 157 K€

payable sous forme d'actions pour 66 %. Une partie de cette rémunération complémentaire de 2 045 K€ a été comptabilisée dans les comptes de l'exercice 2006.

Le nombre d'actions à émettre en 2008, qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée des actionnaires, sera de 49 982 actions (selon la valeur de l'actif réévalué au 31 décembre 2007) pour 4 723 620 euros.

Administrateurs intéressés : Messieurs Philippe Camus, Miles d'Arcy-Irvine et Madame Laurel Polleys.

Avec la société sarl Boca, actionnaire majoritaire de votre société.

La société sarl BOCA a financé une partie du programme d'acquisitions immobilières de votre société sous forme d'avances en compte courant. Les sommes non incorporées au capital en décembre 2007 ont donné lieu à intérêt au taux maximal des avances d'associés déductible fiscalement. Les intérêts facturés sur l'exercice s'élèvent à 900 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2007, ces avances rémunérées s'élèvent à 26 209 milliers d'euros.

Administrateur intéressé : Monsieur Miles d'Arcy-Irvine.

Refacturation des rémunérations Shaftesbury Asset Management (France) SA.

Votre société refacture à chacune de ses filiales détenant des actifs immobiliers gérés par Shaftesbury Asset Management, la quote part de la rémunération Shaftesbury leur incombant, sachant que les rémunérations négatives ne donnent pas lieu à refacturation.

Au titre de 2007, DOCKS LYONNAIS a ainsi pris en produit :

En K€	Rémunération gestion	Rémunération complémentaire
CAP WEST	396	1 952
SCI MS CAPITOLE	934	2 013
SI PRIVAT	1 347	-
SCI COMMERCES CARNOT		
GROLEE	410	1 839
SCI MOZART	50 *	
	<hr/>	<hr/>
	3 137	5 804

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

Administrateurs intéressés : Monsieur Philippe CAMUS gérant de la SARL SI PRIVAT et représentant permanent des DOCKS LYONNAIS chez CAP WEST, SCI COMMERCES CARNOT GROLEE et SCI MS CAPITOLE.

Fait à Lyon et Charbonnières, le 29 avril 2008

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT
C.C.A.

comptes

représenté par

Bernard CHABANEL

REQUET MABRO

Commissariat aux

représenté par

Pascal LEVIEUX

19.4.2 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – exercice clos le 31 décembre 2006

« Mesdames, Messieurs,

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

Conventions et engagements réglementés autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements réglementés 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 mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles 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 effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Avec la Société Shaftesbury Asset Management (France) SA

La Société Shaftesbury Asset Management (France) SA coordonne et contrôle la gestion et l'exploitation des immeubles assurées par les administrateurs de biens de votre société.

Au titre de ses différentes missions, Shaftesbury Asset Management (France) SA perçoit trois types de rémunération, qui sont assises sur des critères différents, à savoir :

- une rémunération liée à sa gestion des biens de la société et de ses filiales, constituée d'une part, par une somme dont le montant annuel correspond à 2 % du revenu net d'exploitation de chaque bien sous gestion et d'autre part de 0,5 % de la valeur d'actif net consolidé. Le montant annuel de cette rémunération ne peut être inférieur à 0,8 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ni supérieur à 1,5 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ;
- des honoraires d'acquisitions correspondant à 0,5 % du coût net d'acquisition par la Société ou ses filiales d'un nouveau bien pour lequel Shaftesbury Asset Management (France) SA aura assisté la Société;
- une rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés sous gestion de Shaftesbury Asset Management (France) SA qui ne sera versée à cette dernière que lorsque le return on equity , cumulé depuis le 1er janvier 2006 et calculé à partir des

distributions de dividendes et de la valeur de l'actif net à la fin de chaque année, aura dépassé 8%. Cette rémunération complémentaire annuelle d'un montant maximum de 15%, calculée sur le *return on equity* supérieur à 8%, pourra être payée sous forme de souscription d'actions de la Société par voie de compensation avec les sommes ainsi dues par la Société Docks Lyonnais à Shaftesbury Asset Management (France) SA.

Pour 2006, la rémunération de Shaftesbury Asset Management (France) SA se décompose comme suit :

▪ rémunération de gestion	1.146 K€
▪ honoraires d'acquisition	2.752 K€
▪ rémunération complémentaire	1.708 K€

Une partie de ces montants a été incluse dans les prestations facturées par Docks Lyonnais à ses filiales, à savoir :

▪ rémunération de gestion	586 K€
▪ honoraires d'acquisition	1.024 K€
▪ rémunération complémentaire	1.894 K€

Le solde des honoraires d'acquisition a été comptabilisé en coût d'acquisition des ensembles immobiliers acquis sur l'exercice ; les autres rémunérations ont été comptabilisées en résultat d'exploitation.

Administrateurs intéressés : Messieurs Philippe Camus, Miles d'Arcy-Irvine, et Madame Laurel Bellier.

Avec la société Sarl Boca, actionnaire majoritaire de votre société.

La société Sarl BOCA a financé une partie du programme d'acquisitions immobilières de votre société sous forme d'avances en compte courant, sans intérêt, destinées à être incorporées au capital social.

Au 31 décembre 2006, ces avances non rémunérées s'élèvent à 206.994 milliers d'euros. »

FAIT À LYON, LE 4 JUIN 2007
LES COMMISSAIRES AUX COMPTES
C.C.A représenté par Bernard CHABANEL
REQUET MABRO Commissariat aux comptes
représenté par Pascal LEVIEUX

19.4.3 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – exercice clos le 31 décembre 2005

« Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

I. CONVENTIONS AUTORISEES AU COURS DE L'EXERCICE

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions 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 mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles 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 92 du décret

du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes de la profession ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Avec Monsieur Jacques GONTARD

Versement à Monsieur Jacques GONTARD d'une indemnité de départ à la retraite de 34.975 euros calculée sur la base de la convention collective appliquée par la société.

Avec Monsieur Elie KANTCHELOFF

Versement à Monsieur Elie KANTCHELOFF d'une indemnité de départ à la retraite de 28.661 euros calculée sur la base de la convention collective appliquée par la société.

II. CONVENTIONS CONCLUES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS ET DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec la société anonyme COFRA

Facturation par la société COFRA :

- | | |
|--|------------|
| - Contrat d'assistance immobilière, assistance générale | 231.000 €. |
| - Contrat d'assistance dans les domaines juridiques, commerciaux, administratifs et financiers | 170.000 €. |
| - Contrat d'assistance et de conseil en gestion de valeurs mobilières de placement | 7.176 €. |

FAIT À LYON, LE 22 MARS 2006
LES COMMISSAIRES AUX COMPTES
C.C.A représenté par Bernard CHABANEL
REQUET MABRO Commissariat aux comptes
représenté par Pascal LEVIEUX

20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

20.1. Informations financières historiques

La Société a adopté au 1er janvier 2005 le référentiel comptable IFRS pour ses comptes consolidés (avec retraitement en IFRS des comptes 2004). La Société a conservé le référentiel français pour ses comptes sociaux (règlement CRC – N°99-03).

20.1.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2007 aux normes IFRS

> BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2007

(en milliers d'euros)

ACTIF (normes IFRS)		31.12.2007			31.12.2006
		Brut	Amort. ou Provisions	Net	*
ACTIF NON COURANT					
Immobilisations incorporelles	§ 4.1	905	505	400	900
Actifs corporels	§ 4.2	409.591	49	409.542	1.143
Immeubles de placement	§ 4.3	1.106.374		1.106.374	653.842
Participations mises en équivalence		0		0	306
Immobilisations financières	§ 4.4	14		14	16
Autres actifs non courants	§ 4.4	4.492		4.492	4.229
Autres actifs destinés à la vente	§ 4.4	3.613		3.613	4.693
Instruments de couverture	§ 4.12.1	12.413		12.413	2.855
TOTAL DE L'ACTIF NON COURANT		1.537.402	554	1.536.847	667.984
ACTIF COURANT					
Clients	§ 4.5	4.184	109	4.075	2.329
Autres créances	§ 4.5	67.963		67.963	33.379
Actifs d'impôt exigible	§ 4.5	283		283	0
Actifs financiers à court terme	§ 4.7	518		518	1.083
Trésorerie et équivalent de Trésorerie	§ 4.7	55.140		55.140	29.940
TOTAL DE L'ACTIF COURANT		128.088	109	127.979	66.731
TOTAL ACTIF		1.665.490	663	1.664.826	734.715

* Comptes consolidés Pro forma au 31.12.2006 après reclassement des Instruments Financiers de Couverture en Actif non courant.

> BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2007

(en milliers d'euros)

PASSIF (norme IFRS)		31.12.2007	31.12.2006*
Capital social	§ 4.8	55.110	15.606
Réserves consolidées		253.549	38.751
Résultat, part du Groupe		30.018	27.524
TOTAL CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		338.677	81.881
Intérêts minoritaires		0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES		338.677	81.881
PASSIF NON COURANT			
Impôt à payer	§ 4.16	3.027	5.905
Impôt différé passif	§ 4.15	2.408	1.559
Avance Associés	§ 4.10	378.633	209.783
Dettes financières long terme	§ 4.10	653.984	394.207
Subventions publiques		121	125
TOTAL PASSIF NON COURANT		1.038.173	611.579
PASSIF COURANT			
Provisions courantes	§ 4.9	234	531
Dettes financières court terme	§ 4.10	8.220	23.984
Dettes d'exploitation	§ 4.13	7.763	5.474
Autres Dettes	§ 4.14	268.516	8.013
Impôt à payer	§ 4.16	3.243	3.253
TOTAL PASSIF COURANT		287.976	41.255
TOTAL PASSIF		1.664.826	734.715

* Comptes consolidés Pro forma au 31.12.2006 après reclassement en réserves consolidées de la rémunération du gestionnaire d'actifs payable en actions.

Compte de résultat consolidé 31.12.2007 *Aux normes IFRS*

en milliers d'Euros		31.12.2007	31.12.2006
Revenus des immeubles	§ 5.1	58.294	17.507
Prestations de service		606	824
Chiffre d'affaires hors taxes		58.900	18.331
Achats consommés		50	- 274
Charges de personnel		-285	- 455
Charges externes	§ 5.2	-12.088	- 4.346
Impôts et taxes	§ 5.2	-812	- 270
Dotations aux amortissements		-18	- 28
Variation nette des provisions		239	- 334
Juste valeur immeubles de placement	§ 5.3	15.303	22.650
Autres produits et charges d'exploitation		162	1.029
Résultat opérationnel courant		61.452	36.303
Autres produits et charges opérationnels		-983	- 79
Résultat opérationnel		60.469	36.224
Produits de trésorerie		1.726	585
Coût de l'endettement financier brut	§ 5.4	-31.970	- 8.357
Coût de l'endettement financier net		-30.244	- 7.772
Autres produits et charges financiers		-272	- 274
Résultat avant impôts		29.953	28.178
Charge d'impôt	§ 5.7	55	- 691
Résultat sur actifs cédés		10	0
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence			37
RESULTAT NET CONSOLIDE		30.018	27.524
Dont part du Groupe		30.018	27.524
Résultat par action		7,63	24,69
Résultat dilué par action*		7,53	24,30

* Il tient compte des 49.982 actions à créer en paiement de la rémunération complémentaire du gestionnaire d'actifs.

EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

(En milliers d'euros)

	Capital	Réserves Consolidées	Juste valeur des instruments financiers	Païement fondé sur des actions	Part du Groupe	Part des Minoritaires
Au 01/01/2006	15 455	5 846	0	0	21 301	4
Dividende versé – 3,70€ /action		- 4 125				
Résultat exercice		27 524				
Augmentation capital	151	42				
Changement de méthode		37 698				- 4
Ajustement de juste valeur des instruments financiers			-1 848			
Païement fondé sur des actions				1 138		
Au 31/12/2006	15 606	66 985	-1 848	1 138	81 881	0
Dividende versé – 2,50€ /action		- 2 787				
Résultat exercice		30 018				
Païement fondé sur des actions				3 585		
Ajustement de juste valeur des instruments financiers			5 484			
Augmentation de capital	39 504	179 626				
Annulation actions propres		- 135				
Juste valeur actif corporel		1 500				
Au 31/12/2007	55 110	275 207	3 636	4 723	338 677	0

Etat des produits et charges comptabilisées sur l'exercice

	2007	2006
Résultat de la période	30 018	27 524
Produits et charges reconnus directement en capitaux propres	10 569	-710
<i>Païement fondé sur les actions</i>	3 585	1 138
<i>Juste valeur actif corporel</i>	1 500	
<i>Juste valeur sur les Instruments Financiers</i>	5 484	-1 848
TOTAL	40 587	26 814

Annexe aux comptes consolidés 31.12.2007

PREAMBULE

Le Groupe des DOCKS LYONNAIS est une société foncière qui gère un patrimoine immobilier de 240.000 m² environ.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 18 mars 2008 et ne seront définitifs qu'après approbation par l'Assemblée Générale du 29 mai 2008.

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

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

1 - EVENEMENTS DE L'EXERCICE

1.1 Actionnariat

Le capital de la société LES DOCKS LYONNAIS a été augmenté le 27 décembre 2007 de la somme de 39 504 K€ à laquelle correspond une prime d'émission globale de 180 334 K€ pour un nombre d'actions émises de 2 821 690. A cette occasion, l'actionnaire majoritaire Boca Sàrl a souscrit 2 692 521 actions à titre irréductible par compensation avec sa créance sur la société LES DOCKS LYONNAIS pour un montant de 209 774 K€ et à titre réductible 120 252 actions libérées en numéraire pour un montant de 9 369 K€.

1.2 Investissements de l'exercice

Au cours de l'année 2007, le groupe a acquis :

□ En février 2007, par l'intermédiaire de sa filiale SI PRIVAT Sarl, un immeuble de bureaux de 27 000 m² plus parkings situé au 6-8 boulevard Haussmann à Paris 9^{ème}, auprès de la Société Vendôme Haussmann SAS. Le montant de la transaction s'est élevé à 440 millions d'euros.

Cette acquisition conduisant à majorer les actifs, passifs et éléments du compte de résultat de plus de 25%, une information pro forma est établie en §9, comme si l'acquisition avait été réalisée au 1^{er} janvier 2007.

□ En juin 2007 auprès d'AXA, pour 24,028 millions d'euros, l'intégralité des parts sociales de la Sci Colisée Portefeuille renommée SCI FONTENAY LES 2 GARES, propriétaire d'un immeuble en état futur d'achèvement dénommé « Fontenay Carnot », situé à Fontenay sous Bois. Cet immeuble d'une surface utile d'environ 27 200 m² est entièrement pré loué au GIE AXA France et sera livré mi 2008 pour un prix de 115 millions d'euros. Le financement de cette acquisition a été assuré par apport de l'actionnaire majoritaire Boca Sàrl.

□ En septembre 2007, par l'intermédiaire de la SCI TOUR MOZART un immeuble en état futur d'achèvement, « la Tour Mozart » d'une superficie de 45 500 m² HON, situé dans le quartier Seine Ouest à Issy-les-Moulineaux, lequel accueillera le futur siège de Bouygues Télécom en 2010. Le montant de la transaction s'élève à 484 millions d'euros. Les premiers versements liés au financement de l'acquisition de cet immeuble ont été assurés par apport de l'actionnaire majoritaire Boca Sàrl pour un montant de 171 300 K€ rémunéré. Le vendeur rémunère les fonds versés durant la construction au taux de 4,40 % l'an, les produits viennent en diminution des charges financières sur cette opération.

Et créé :

□ en janvier 2007, les sociétés civiles immobilières SUPPORT D'INVESTISSEMENT 3 et SUPPORT D'INVESTISSEMENT 4.

□ en avril 2007, la sarl ALTISUD.

1.3 Relation contractuelle avec le gestionnaire d'actifs

Le contrat conclu en 2006 avec le gestionnaire d'actifs, Shaftesbury Asset Management (France) SA, a fait l'objet d'un avenant en 2007. Celui-ci est venu préciser les modalités d'application du contrat et plus particulièrement au niveau de la rémunération complémentaire. Le gestionnaire d'actifs perçoit une rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés placés sous sa gestion qui n'est versée que lorsque le return on equity cumulé depuis le 1er janvier 2006 et calculé à partir des distributions de dividendes et de la valeur d'actif net (NAV) à la fin de chaque année aura dépassé un taux négociable annuellement. Le taux 2006 était de 8% et le taux 2007 a été fixé à 7,25%.

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

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

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

2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2007 sont établis sur la base des principes de comptabilisation et d'évaluation des normes IFRS adoptés par l'Union Européenne au 31 décembre 2007.

2.2 Principes de préparation

Les nouvelles normes comptables, amendements des normes existantes et interprétations d'application obligatoires à partir du 1er janvier 2007 ont été appliquées, notamment :

- La norme IFRS 7 relative aux informations à fournir sur les instruments financiers
- L'amendement apporté à la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers : information à fournir sur le capital.

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes, amendements ou interprétation dont la date d'application est postérieure au 31.12.2007.

Les principes comptables retenus pour la préparation de ces comptes sont conformes à ceux appliqués par le Groupe pour la clôture annuelle au 31 décembre 2006, à l'exception de la norme IFRS 2, « paiements fondés sur des actions », appliquée en 2007 sur les nouvelles modalités du contrat « d'asset management » (cf § 1.3)

Il est à noter en conséquence que le Bilan Passif au 31 décembre 2006 n'est pas celui qui a été publié, mais correspond au Bilan Passif Pro Forma retraité, suite à la prise en compte des modifications du contrat conclu avec SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) sur les modalités de la rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés, qui sera payée dorénavant pour 66% sous forme de souscription d'actions de la société DOCKS LYONNAIS et pour 34% en liquidités (cf § 1.3 et § 2.4.11). Conformément à l'application de la norme IFRS 2, la dette au titre de la rémunération de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) a été reclassée au passif du bilan de Dettes d'exploitation à Capitaux propres pour 66% de son montant hors taxes dans le compte Réserves consolidées. Ce changement n'a pas d'incidence sur le compte de résultat du 31 décembre 2006.

Total Capitaux Propres 31.12.2006	
Publié -----	80 743 K€
Paiement fondé sur des actions -----	1 138K€

Total Capitaux Propres	
Pro Forma au 31.12.2006 -----	81 881 K€

Il est à noter également que le Bilan Actif au 31 décembre 2006 n'est pas celui qui a été publié, mais correspond au Bilan Actif Pro Forma retraité, suite au reclassement des instruments financiers de couvertures pour 2.855 K€ en « actif non courant » pour tenir compte des échéances des contrats.

- Estimations et jugements :

Pour préparer ses états financiers, Docks Lyonnais a recours à des estimations et des hypothèses pour évaluer

certaines de ses éléments d'actifs, de passifs, de produits, de charges et d'engagements, notamment la juste valeur des immeubles de placement, la valorisation des paiements en actions et la valorisation des instruments financiers. Ses estimations et hypothèses sont revues périodiquement. Les montants figurant dans les futurs états financiers du Groupe pourront intégrer des changements d'estimations ou d'hypothèses en considération des retours d'expérience passée et de l'évolution des conditions économiques.

2.3 Méthodes de consolidation

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

Les sociétés dont le Groupe exerce un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

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

Les sociétés du Groupe, toutes situées en France, ont des comptes tenus en Euros, les filiales ont toutes un exercice social se terminant le 31 décembre 2007.

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

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

2.4 Méthodes d'évaluation

2.4.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

2.4.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT - IAS 40

Le patrimoine immobilier du Groupe est constitué d'immeubles de placement à l'exclusion du siège social qui constitue un immeuble d'exploitation.

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

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

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

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et les

circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future.

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

La juste valeur, de tous les immeubles de placement, a été déterminée à partir d'expertises immobilières indépendantes, les Cabinets ATISREAL Expertise, 32 rue Jacques Ibert 92309 LEVALLOIS et FCC EXPERTS, 20 Avenue de Wagram 75008 PARIS, effectuées au cours du 4^e trimestre 2007.

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

- cash flows actualisés
- comparaison avec les données du marché
- retour sur investissement

2.4.3. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les Immeubles d'exploitation sont évalués à la juste valeur définie au § 2.4.2. Les écarts enregistrés sur la période sont comptabilisés dans les capitaux propres.

La construction de l'immeuble au 31 Gorge de Loup à Lyon 9^{ème} est comptabilisée en immobilisation en cours. Le terrain est évalué à la juste valeur. L'écart enregistré sur la période est comptabilisée dans les capitaux propres, soit 1.500 K€.

2.4.3.1 ACQUISITION IMMEUBLE EN VEFA

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

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

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

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

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

2.4.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES - ECARTS D'ACQUISITIONS

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

2.4.5. ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES

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

Il doit satisfaire aux critères suivants :

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

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

2.4.6 CREANCES

Elles sont évaluées à leur coût historique.

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

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

2.4.7 INSTRUMENTS DE COUVERTURES

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur. Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses emprunts à taux variables contre le risque de taux (couverture de flux de Trésorerie), et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies. Dans ce cas les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction couverte se produise, pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée en résultat.

2.4.8 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

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

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

Les valeurs mobilières de placement se répartissent :

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

2.4.9 TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE

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

2.4.10 CAPITAUX PROPRES

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

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

2.4.11 IFRS 2 – Paiement fondé sur les actions

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

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

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

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

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

2.4.12 PROVISIONS

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

Les provisions pour médailles du travail sont constituées suivant les usages dans la société.

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

2.4.13 DETTES FINANCIERES

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

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

2.4.14 AUTRES DETTES

Ce compte comprend essentiellement les cautions des locataires qui ne font pas l'objet d'une actualisation.

2.4.15 ACTUALISATION DES ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS

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

2.4.16 INFORMATIONS SECTORIELLES

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

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

2.4.17 PRESENTATION DU COMPTE DE RESULTAT

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

- CHIFFRES D'AFFAIRES

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

Les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme d'engagement du locataire.

- CHARGES OPERATIONNELLES

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

- AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS

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

- COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER

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

- AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

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

- **CHARGE D'IMPOT**

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

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

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

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

- **RESULTAT PAR ACTION**

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

Le résultat net dilué par action est déterminé par le résultat net de l'ensemble consolidé divisé par le nombre d'actions moyen pondéré de l'exercice, augmenté du montant estimé des actions à émettre au titre du contrat avec le gestionnaire d'actifs (Cf §1.3) et diminué des actions propres détenues.

2.4.18 TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

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

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

La trésorerie englobe les équivalents de trésorerie.

3.2. Composition du périmètre :

La Société mère est la Société Anonyme des DOCKS LYONNAIS
2 rue de la Fraternelle – 69009 Lyon

3 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1 Mouvements de périmètre :

- En janvier 2007, le Groupe a constitué les Sci SUPPORT D'INVESTISSEMENT 3 et Sci SUPPORT D'INVESTISSEMENT 4 qui sont détenues à 100%. Elles ne détiennent aucun actif à ce jour.

- En mars 2007, le Groupe a constitué la Sarl ALTISUD qui est détenue à 100%.

- Le 15 juin 2007, la Société a acquis auprès d'AXA et pour 24,028 millions d'euros, l'intégralité des parts de la Société Colisée Portefeuille renommée SCI FONTENAY LES 2 GARES, propriétaire d'un immeuble en état futur d'achèvement dénommé « Fontenay Carnot » situé à Fontenay sous Bois. Cet immeuble d'une surface utile d'environ 27 200 m² est entièrement pré loué au GIE AXA France et sera livré mi 2008 pour un prix de 115 millions d'euros. Le financement de cette acquisition a été assuré par apport de l'actionnaire majoritaire Boca Sàrl. Ce regroupement d'entreprise est comptabilisé selon la méthode du coût d'acquisition.

Le groupe a procédé à une évaluation provisoire de la juste valeur des actifs et des passifs. Il en résulte un écart d'évaluation de 12.964 K€ sur l'immeuble en cours de construction. Un passif d'impôt différé a été constaté à hauteur de 1.204 K€ après prise en compte des reports déficitaires. Le groupe dispose d'une année pour déterminée les écarts d'évaluation.

- Le 25 juin 2007 et dans le but de simplifier la structure du Groupe, il a été procédé à la transmission universelle du patrimoine de la Sarl MS CAPITOLE au profit de la Sa DOCKS LYONNAIS avec effet rétroactif au 1er janvier 2007. Cette opération est sans incidence sur les comptes consolidés.

- Le 28 juin 2007, le Groupe a cédé la totalité des parts de la Sci SUPER FELIX FAURE qui était consolidée par mise en équivalence. La moins value dégagée lors de la cession est de 61 K€.

- En décembre 2007, la SCI EVA1 a été liquidée à l'issue de la cession des actifs sur l'exercice, cette société était intégrée proportionnellement à hauteur de 50%.

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

a) En intégration globale	% au 31.12.2007	% au 31.12.2006
SNC IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 348 476 805	100,00 %	100,00 %
SARL H.D.I.S. – Hôtels Développements Investissements Services 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 390 915 304	100,00 %	100,00 %
SCI BOURG-VÉNISSIEUX 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 319 657 169	100,00 %	100,00 %
SCI IMMOSCIZE PREMIÈRE 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 378 198 717	100,00 %	100,00 %
SARL SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PRIVAT 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 971 500 467	100,00 %	100,00 %
SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 382 129 161	100,00 %	100,00 %
S.C.I.F.E.C. 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 779 930 643	100,00 %	100,00 %
SARL A.L.L.T.I. 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 310 719 265	100,00 %	100,00 %
SCI SUPER GAMBETTA 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 311 223 044	100,00 %	100,00 %
SCI CAP WEST 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 489 982 371	100,00 %	100,00 %
MS CAPITOLE SARL 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 438 478 877	0,00 %	100,00 %
MS CAPITOLE SCI 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 438 203 945	100,00 %	100,00 %
SCI COMMERCE GROLEE CARNOT 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 490 626 520	100,00 %	100,00 %
SCI TOUR MOZART 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 490 631 082	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT INVESTISSEMENT 3 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 494 109 853	100,00 %	0,00 %
SCI SUPPORT INVESTISSEMENT 4 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 494 110 117	100,00 %	0,00 %
SARL ALTISUD 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 495 232 399	100,00 %	0,00 %
SCI FONTENAY LES 2 GARES 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 399 305 234	100,00 %	0,00 %
b) En intégration proportionnelle	% au 31.12.2007	% au 31.12.2006
SCI ESPACE VAUCANSON I (EVA I) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 348 881 616	0,00 %	50,00 %
c) En mise en équivalence	% au 31.12.2007	% au 31.12.2006
SCI SUPER FELIX FAURE (SFF) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 481 582 260	0,00 %	40,00 %

4 - NOTES SUR LE BILAN

4.1 - Immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2006	Acquisitions	Cessions	31.12.2007
Fonds de commerce	900			900
Logiciels	5			5

TOTAL	905	0	0	905
-------	-----	---	---	-----

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2006	Accrois.	Diminution	31.12.2007
Fonds de commerce		500		500
Logiciels	5			5
TOTAL	5	500	0	505

Le test de dépréciation effectué au 31.12.2007 a relevé que la valeur recouvrable du fonds de commerce de la régie ALLTI, estimé à 2 années d'honoraires des immeubles gérés et destinés à être conservés, était inférieure à sa valeur comptable. Une dépréciation de 500 K€ a été comptabilisée suite à ce test.

4.2 - Immobilisations corporelles

ACTIFS CORPORELS

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2006	Ecart Juste Valeur	Reclas- sement ⁽¹⁾	Accrois.	Dimin.	31.12.2007
VEFA		1.500	1.200	⁽²⁾ 404.315		407.015
Terrain + Immeuble exploitation	932					932
Immo en	187			1.400		1.587
Autres	63				6	57
TOTAL	1.182	1.500	1.200	405.715	6	409.591

⁽¹⁾ Terrain avec immeuble en construction placé en Actifs corporels

⁽²⁾ Acquisition Fontenay pour 101.426 K€ et Tour Mozart pour 302.889 K€.

Les constructions en cours sont comptabilisées pour 23.308 K€ pour Sci MOZART et 44.629 K€ pour la Sci FONTENAY LES 2 GARES.

Les terrains sont comptabilisés pour 279.581 K€ pour Sci MOZART et 56.797 K€ pour la Sci FONTENAY LES 2 GARES.

AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2006	Accrois.	Diminution	31.12.2007
Autres immo.	39	16	6	49
TOTAL	39	16	6	49

4.3 - Immeubles de placement

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12. 2006	Profit sur Juste Valeur	Perte sur Juste Valeur	Reclas- sement ⁽¹⁾	Acquisition	Cessions	31.12.2007
Im. Placement	653.842	30.736	15.432	-1.200	⁽²⁾ 441.030	2.598	1.106.374
TOTAL	653.842	30.736	15.432	-1.200	441.030	2.598	1.106.374

⁽¹⁾ Terrain avec immeuble en construction placé en Actifs corporels

⁽²⁾ Acquisition HAUSSMANN pour 439.432K€.

4.4 Autres postes de l'Actif non courant

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2006	31.12.2007
Titres en équival.	306	0
Immo financière	16	14
Autres actifs Non courants	4.229	4.492 ⁽¹⁾
Autres actifs Destinés à la vente	4.693	3.613 ⁽²⁾
Instruments de couvertures	2.855	12.413 ⁽³⁾
TOTAL	12.099	20.532

⁽¹⁾ correspond à des sommes gagés 4.064 K€.

⁽²⁾ Les actifs cédés (locaux d'activités) sur l'exercice (1.130 K€) ont généré un profit de 10 K€.

⁽³⁾ Cf § 4.12.1 Instruments

4.5 Actif courant

(Valeur brute en milliers d'euros)

Type	31.12.2006	31.12.2007
Clients	2.547	4.184
Impôt société		283
Etat T.V.A. (a)	22.803	64.826
Autres Créances (b)	10.576	3.137
TOTAL	35.926	72.430

(a) Dont remboursement demandé sur la TVA pour 20.868 K€ en 2006 et remboursement demandé sur la TVA pour 17.761 K€ et TVA sur fournisseurs sur immos pour 41.300 K€.

(b) Dont avances notaires pour 10.330 K€ en 2006 et 5.349 K€ en 2007.

4.6 Dépréciation

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

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2006	Dotations	Reprises	31.12.2007
Comptes clients	218	88	197	109
Total actif circulant	218	88	197	109

Une charge de 12 K€ a été constatée en contrepartie de la reprise sur dépréciation des comptes clients.

4.7- Valeurs mobilières de placement

Répartition :

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

Actif financier court terme :	2006	2007
Titres de placement cotés	464 K€	314 K€
Titres de placement non cotés	197 K€	205 K€
Sous total	661 K€	519 K€
Equivalent de Trésorerie :		
OPCVM de Trésorerie	19.877 K€	42.998 K€
TOTAL	20.538 K€	43.517 K€

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

Evolution :

Le capital de la Société Anonyme des DOCKS LYONNAIS est de 55.110.048 € divisé en 3.936.432 actions de 14 € entièrement libérées.

Il a été augmenté le 27 décembre 2007 d'un montant de 39.503.660 € par émission de 2.821.690 actions de 14 € de nominal. La prime d'émission afférente à cette augmentation de capital s'est élevée à 179 633 369 € après imputation des frais d'augmentation de Capital.

A cette occasion, l'actionnaire majoritaire Boca Sàrl a souscrit 2 692 521 actions à titre irréductible par compensation avec sa créance sur la société LES DOCKS LYONNAIS pour un montant de 209 774 311 € et à titre réductible 120 252 actions libérées en numéraire pour un montant de 9 368 833 €. Suite à cette augmentation de capital, la société Boca Sàrl détient 98,48 % du capital et 98,42 % des droits de vote.

Actions à vote double :

3.829 actions ont un droit de vote double au 31 décembre 2007.

Actions propres :

La Société détient 1 736 de ses propres actions pour un montant de 135 039 € dans le cadre du contrat de liquidité signé avec NATIXIS au cours du second semestre 2007.

Les réserves distribuables s'élèvent au 31 décembre 2007 à 749.067 euros, dont réserve distribuable liée au régime SIIC 539.144 €.

L'Assemblée du 29 mai 2008 proposera de distribuer un dividende de 0,30 euros par action, soit un montant de 1.180.929,60 euros.

Gestion du capital :

Informations sur la gestion du capital :

Le groupe assure la rémunération de ses actionnaires par la distribution annuelle d'un dividende.

Pour ses opérations d'acquisitions, le groupe a recours aux avances en compte courant de son actionnaire majoritaire dont tout ou partie est destiné à être incorporé au capital.

Il n'est pas tenu compte dans les capitaux propres des mouvements sur les instruments financiers.

La société est soumise de par son statut SIIC à des obligations réglementaires quant au montant de son capital qui doit être supérieur à 15 millions d'euros et quant au pourcentage de détention de son actionnariat qui doit être d'au moins 40 % dans le public à la date du 1^{er} janvier 2009.

A la date d'arrêté des comptes, ce dernier critère n'est pas rempli et pourrait remettre en cause pour le futur le régime SIIC.

Actions à créer au profit de Shaftesbury Asset Management (France)

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

Selon le contrat (§ 1.3), la société doit émettre en 2008 au profit de son gestionnaire d'actif dans les 6 mois suivant l'Assemblée Générale arrêtant les comptes 2007, 49.982 actions de nominal 14 euros émises pour un montant total de 4.723.620 €.

4.9 Provisions courantes et passifs éventuels

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

Provisions	31.12.2006	Dotations	Reprises	31.12.2007
Avantages aux personnels	11	3		14
Risque litige	220			220
Risque social	300		300	
TOTAL	531	3	300	234

Une charge de 168 K€ a été comptabilisée en contrepartie de la reprise de provision sur risque social

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

- Passifs éventuels :

La société ne satisfait pas aux obligations de détention et risque la suspension du statut SIIC. Le bénéfice du régime fiscal des SIIC est conditionné au respect de plusieurs obligations pouvant être contraignantes pour le Groupe. La perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter le rendement, l'activité, les résultats et la situation financière du Groupe.

En absence de parution du décret sur les conséquences fiscales de la suspension du régime SIIC, les incidences financières ne peuvent pas être chiffrées.

4.10 Dettes financières

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

	Total	Moins de un an	un an à cinq ans	Plus de cinq ans
Emp. Ets de crédit ⁽¹⁾	662.204	8.220	14.748	639.236
Dettes entreprises Liées (société mère)	378.633	3.033		375.600
TOTAL	1.040.837	11.253	14.748	1.014.836

⁽¹⁾ dont 273 K€ de concours courants

Emprunts souscrits en cours d'exercice 268.000 K€
Emprunts remboursés en cours d'exercice 24.984 K€

Le groupe dispose de facilités de crédit non utilisées à hauteur de 8.400 K€ au taux euribor + 0,80 % à échéance 2013 et de 2.390 K€ au taux euribor + 0,50% à échéance 2014.

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

4.11.1 Financement de l'acquisition de l'immeuble « 6/8 boulevard Haussmann »

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

Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit consenti par un établissement bancaire pour un montant total en principal de 268 000 K€ à échéance 2014 et le solde par apport de l'actionnaire majoritaire à la Sarl SI PRIVAT pour un montant de 179 000 K€.

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

- privilège de prêteur de deniers inscrit (à hauteur de EUR 268 000 K€ en principal) sur l'immeuble « 6/8 bd Haussmann »,
- affectation hypothécaire sur l'immeuble « 6/8 bd Haussmann »,
- cessions de créances professionnelles à titre de garantie (Loi Dailly) portant notamment sur :
 - toutes sommes dues ou pouvant devenir dues au titre d'un contrat de couverture,
 - toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par toute compagnie d'assurance au titre de toute police d'assurance couvrant l'immeuble, à l'exception de tous les montants dus au titre de couvertures visées à l'article L. 121-13 du Code des assurances,
 - toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par l'un des Cédants au titre de l'exécution de l'acte d'acquisition,
 - toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par tous preneurs à Bail et occupants de l'immeuble.
- gage-espèces portant sur toutes les sommes portées au crédit de chacun des comptes de réserve.
- nantissement du solde de chacun des Comptes d'Emprunteur,
- nantissement de la totalité des parts sociales de l'Emprunteur, soit 99.990 parts de la Sarl SI PRIVAT.

4.11.2 Financement de l'acquisition de l'immeuble en VEFA « La Tour Mozart »

Les premiers financements de l'acquisition de l'immeuble en VEFA « La Tour Mozart » ont été assurés par un prêt d'associé de l'actionnaire majoritaire Boca Sàrl pour un montant de 171 300 K€.

4.11.3. Financement de l'acquisition de l'immeuble en VEFA « Fontenay Carnot »

Le financement de l'acquisition des parts de la Sci Colisée

Portefeuille rebaptisée Sci Fontenay les 2 Gares a été assuré par un prêt d'associé d'un montant maximum de 25 300 K€ de l'actionnaire majoritaire Boca Sàrl.

4.11.4. Risques sur le financement souscrit durant l'exercice.

Risque de taux d'intérêts

L'emprunt souscrit est à taux variable (base EURIBOR 3M) augmenté d'une marge de 0,50%.

Le Groupe a souscrit à due concurrence du financement et aux mêmes échéances que celui-ci, un contrat de couverture consistant en un « CAP » à 4,50 % réduisant l'exposition au risque de taux.

Risque de liquidité

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

- Ratio RCI :

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

- Ratio DSCR :

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

Les ratios sont respectés au 31 décembre 2007.

4.11.5. - Emprunts 2006 – Engagements et risques associés

4.11.5.1 - Financement de l'acquisition de l'immeuble Cap West

Le prix d'acquisition de l'Immeuble « Cap West » et les frais d'acquisition y afférent se sont élevés à 109.662 K€ (hors TVA).

Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit sans recours consenti par un établissement bancaire pour un montant total en principal de 78.750 K€ et par l'actionnaire majoritaire 35.953 K€.

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

- nantissement de parts sociales portant sur 1000 parts sociales de la SCI CAP WEST, soit 100% du capital et des droits de vote de la SCI CAP WEST.
- privilège de prêteur de deniers inscrit (à hauteur de EUR 78.750 K€) sur l'immeuble « Cap West »,

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture a été mis en place sous la forme d'un « collar », avec comme seuil de couverture la 1^{ère} année un « cap » à 4,20 % et un « floor » à 2,85 % pour la première année puis 3,50% et 4% : Nominal : 78.750 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 800 K€.

4.11.5.2 - Financement de l'acquisition de l'ensemble immobilier « Capitole »

Docks Lyonnais a acquis le 30 juin 2006 auprès du fonds MSREF IV International (MorganStanley) l'intégralité des

parts sociales des sociétés détenant directement et indirectement l'immeuble dénommé « Le Capitole » situé à Nanterre. Cette transaction valorisait l'immeuble « le Capitole » à environ 268.867 K€.

L'acquisition s'est faite par le refinancement des dettes existantes, notamment via un crédit hypothécaire sans recours accordé par un établissement bancaire à hauteur de 199.000 K€ et par l'actionnaire majoritaire 96.800K€.

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

□ nantissement, de 675.100.000 parts sociales de SCI MS CAPITOLE, soit 100 % du capital, en garantie du remboursement de l'ouverture de crédit de 199.000 K€ consenti à MS CAPITOLE SCI ;

□ affectation hypothécaire sur l'immeuble « LE CAPITOLE » pour 190.600 K€.

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture a été mis en place sous la forme d'un « collar », avec comme seuil de couverture la 1^{ère} année un « cap » à 4,20 % et un « floor » à 2,85 % pour la première année puis 3,50% et 4% : Nominal : 199.000 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 1.930 K€.

4.11.5.3 - Financement de l'acquisition de l'immeuble « Antony »

Docks Lyonnais a acquis en août 2006, un immeuble à usage de bureaux à Antony (92160). Le prix d'acquisition de l'immeuble d'Antony et les frais d'acquisition y afférents se sont élevés à 82.232 K€ (hors TVA).

Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit acquisition de 59.430 K€ consenti par Morgan Stanley Bank International Limited en sa qualité de prêteur à la Société pour un montant total en principal de 68.005 K€ le solde étant financé au moyen d'un prêt subordonné d'un montant maximum en principal de 27.000 K€ qui lui a été consenti par son actionnaire majoritaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le prêt de 59.430 K€ comporte des critères financiers qui en cas de non respect pourraient entraîner son exigibilité immédiate :

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

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

Au 31 décembre 2007, tous les critères sont respectés.

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture a été mis en place sous la forme d'un « cap » à 4,20 % : Nominal : 59.430 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 1.270 K€.

4.11.5.4 - Financement de l'acquisition de locaux commerciaux LYON

Le Groupe a acquis en décembre 2006, 18.900 m² de locaux commerciaux dans les rues Grolée et Président Carnot à Lyon dans la Presqu'île. L'investissement total représente 103.931 K€ (hors TVA).

Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit acquisition de 70.100 K€ consenti par la Société Générale en sa qualité de prêteur à la Société pour un montant total en principal de 82.394 K€ le solde étant financé au moyen d'un prêt subordonné d'un montant maximum en principal de 48.236 K€ qui lui a été consenti par son actionnaire majoritaire.

Des indemnités d'évictions d'un montant maximum de 18.444 K€ sont compris dans ces financements.

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

□ nantissement de parts sociales portant sur 1000 parts sociales de la SCI COMMERCES GROLEE CARNOT, soit 100% du capital et des droits de vote ;

□ nantissement des comptes bancaires et des comptes d'instruments financiers ;

□ privilège de prêteur de deniers inscrit à hauteur de 73.605 K€ sur l'ensemble des locaux commerciaux,
 □ cessions de toutes les créances relatives à l'exploitation des locaux commerciaux

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture a été mis en place sous la forme d'un « cap » à 4,50 % : Nominal : 70.100 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 991 K€.

4.11.5.5 - Risques sur les financements antérieurs à 2007.

- Risque de taux d'intérêts

Les emprunts souscrits sont à taux variable (base EURIBOR 3M) augmenté d'une marge comprise entre 0,25% et 0,90%.

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

- Risque de liquidité

Ces emprunts comportent des critères financiers qui, en cas de non respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de l'endettement. Au 31 décembre 2007 les ratios sont respectés.

- Ratio ICR :

Ce ratio, calculé par actif financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le montant des intérêts. Aux

termes des contrats en cours, il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,05 ou 1,35.

- Ratio DSCR :

Ce ratio, calculé par actif financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le coût total du service de la dette.

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

Le non respect des ces ratios entraîne la constitution de compte de réserves à défaut de remboursement immédiat de la dette. Ces clauses n'ont pas eu d'effet au 31 décembre 2007.

4.12.1. Instruments Financiers (en milliers d'euros)

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

Les taux d'intérêts fixes des contrats de couverture sont de 4,20 à 4,50 %.

Etant qualifié de couverture de flux, les écarts de juste valeur constatés au 31 décembre 2007 ont été comptabilisés en capitaux propres pour leur partie efficace soit 5.484 K€ sur l'exercice. La part inefficace est enregistrée en résultat.

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

Société Immeuble Banque	Emprunt initial objet de couverture	Date émission emprunt	Date échéance emprunt	Nature du contrat de couverture	Valeur de marché de l'instrument	Impact total de la Juste Valeur	Impact Capitaux propres	Impact Compte de résultat
Sa Docks Lyonnais Antony Park Morgan Stanley	59 430	07/08/06	07/08/13	Cap à 4,20 %	1 560	511	644	-133
Sci Cap Est Cap West Hypo Real Estate B.I.	78 750	11/05/06	11/05/13	Collar Cap à 4,20% Floor à 2,85% ⁽¹⁾	1 131	478	600	-122
Sci Ms Capitole Le Capitole Hypo Real Estate B.I.	199 000	30/06/06	30/06/13	Collar Cap à 4,20% Floor à 2,85% ⁽¹⁾	3 017	1 499	1 799	-300
Sci Commerces Grolée Carnot Carnot-Grolée Société Générale	70 100	19/12/06	19/12/13	Cap à 4,50 %	1 416	571	144	427
Sarl Si Privat 6/8 Bd Haussmann Lehman Brothers	268 000	16/02/07	15/01/14	Cap à 4,50 %	5 289	2 191	449	1 742
TOTAUX					12 413	5 250	3 636	1 614

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

4.12.2 Dettes entreprises liées

Elles correspondent aux avances du groupe de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais. Les sommes prêtées à hauteur de 179.000 K€ ne portent pas intérêts sur l'exercice 2007, elles seront rémunérées à compter de février 2008 au taux maximal des avances en compte courant.

4.13 Dettes d'exploitation

(en milliers d'euros)	2006	2007
Fournisseurs	4 241	⁽¹⁾ 5 536
Dettes fiscales et sociales	1 233	⁽²⁾ 2 227
TOTAL	5 474	7 763

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

- Dette fournisseur = 439 K€

- Fournisseurs, facture à recevoir = 3 835 KE

(2) Principalement TVA à payer

Les dettes fournisseurs sont à moins d'un an.

4.14 Autres Dettes

(en milliers d'euros)	2006	2007
Dépôts de Garantie versés par les locataires	5 400	7 134
Loyers constatés d'avance	1 990	7 511
Fournisseurs d'Immobilisations	30	⁽¹⁾ 252 757
Divers	593	1 114
TOTAL	8 013	268 516

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

- Tour Mozart = 157 397 K€

- Fontenay = 94 604 K€

4.15 Impôt différé Passif

(en milliers d'euros)	PASSIF non courant
Montant au 31.12.2006	1.559
Regroupement d'entreprise Fontenay	1.203
Produit d'impôt différé	-354
Montant au 31.12.2007	2.408

4.16 Impôt à payer

(en milliers d'euros)	PASSIF non courant*	PASSIF courant
Impôt société à payer	-168	-62
Exit taxes	3.195	3.305
TOTAL	3.027	3 243

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

5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1 Revenus des immeubles

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

(en milliers d'euros)	2006	2007	Remarques
Immeuble Haussmann	0	20 501	Acquis 02/2007
Immeuble Le Capitole	7 463	15 634	Acquis 06/2006
Immeuble Cap West	4 363	6 818	Acquis 06/2006
Immeuble Antony Park	1 955	5 185	Acquis 08/2006
Immeuble Commerces Grolée Carnot	220	6 509	Acquis 12/2006
Immeuble Cap-Vaise Lyon	2 486	2 693	
Autres Immeubles	1 020	954	Baisse liée aux cessions en 2007
TOTAL	17 507	58 294	

La quasi totalité des locaux est loué au 31 décembre 2007.

5.2 Charges externes et Impôts et Taxes

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

Le montant des charges locatives concernant les locaux non loués s'élève à 620 K€ contre 333 K€ en 2006. Les charges externes comprennent des prestations réalisées par la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT France, gestionnaire des actifs du Groupe des DOCKS LYONNAIS pour 9.354 K€ en 2007 contre 2.854 K€ en 2006.

5.3 Juste valeur immeubles de placement

Selon expertises immobilières réalisées au cours du quatrième trimestre 2007 par des experts indépendants, les Cabinets ATISREAL Expertise, 32 rue Jacques Ibert 92309 LEVALLOIS et FCC EXPERETS, 20 Avenue de Wagram 75008 PARIS, les immeubles de placement ont été ajustés de l'écart entre leur juste valeur au 31 décembre 2006 et celle au 31 décembre 2007. Il en résulte une augmentation de valeur de 30.735 K€ et des pertes de valeur de 15.432 K€.

5.4 Coût de l'endettement financier brut

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

(en milliers d'euros)	2006	2007	Remarques
Immeuble Haussmann	0	9 857	Acquis 02/2007
Immeuble Le Capitole	4 201	10 154	Acquis 06/2006
Immeuble Cap West	2 374	4 308	Acquis 05/2006
Immeuble Antony Park	1 229	3 097	Acquis 08/2006
Immeuble Commerces Grolée Carnot	119	3 277	Acquis 12/2006
Actualisation Exit Tax et autres	434	1 277	
TOTAL	8 357	31 970	

5.5 Personnel du Groupe

L'effectif moyen de l'exercice est de 9 personnes contre 12 personnes en 2006.

Le Groupe emploie à la clôture de l'exercice 9 personnes dont 1 cadre contre 7 personnes dont 1 cadre en 2006.

5.6 Information sur les parties liées

5.6.1 Rémunération des dirigeants

Aucune rémunération n'a été allouée aux organes d'administration sur l'exercice, hormis des jetons de présence pour 120 K€.

5.6.2 Avec Shaftesbury Asset Management (France)

La Société Shaftesbury Asset Management (France) SA (société ayant des administrateurs communs avec la Société) coordonne et contrôle la gestion et l'exploitation

des immeubles assurées par les administrateurs de biens de la Société.

Au titre de ses différentes missions, Shaftesbury Asset Management (France) SA perçoit trois types de rémunération, qui sont assises sur des critères différents, à savoir :

- une rémunération liée à sa gestion des biens de la société et de ses filiales, constituée d'une part, par une somme dont le montant annuel correspond à 2 % du revenu net d'exploitation de chaque bien sous gestion et d'autre part de 0,5 % de la valeur d'actif net consolidé. Le montant annuel de cette rémunération ne peut être inférieur à 0,8 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ni supérieur à 1,5 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ;
- des honoraires d'acquisitions correspondant à environ 0,5 % du coût net d'acquisition par la Société ou ses filiales d'un nouveau bien pour lequel Shaftesbury Asset Management (France) SA aura assisté la Société;
- une rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés placés sous sa gestion qui n'est versée que lorsque le « return on equity » cumulé depuis le 1er janvier 2006 et calculé à partir des distributions de dividendes et de la valeur d'actif net (NAV) à la fin de chaque année aura dépassé un taux négociable annuellement. Le taux 2006 était de 8% et le taux 2007 a été fixé à 7,25%. Cette rémunération complémentaire annuelle d'un montant de 15%, calculée sur le « return on equity » supérieur au taux négocié annuellement, sera payée à hauteur de 34% en liquidités et pour 66% sous forme de souscription d'actions de la Société par voie de compensation avec les sommes dues à Shaftesbury Asset Management (France) SA.

Pour 2007, Shaftesbury Asset Management (France) SA a facturé :

- rémunération de gestion 3.905 K€ comptabilisée dans le résultat opérationnel courant contre 1.146 K€ en 2006.

- Honoraires d'acquisition 4.579 K€ comptabilisée en frais d'acquisition des immobilisations contre 2.752 K€ en 2006.
- rémunération complémentaire 5.112 K€ comptabilisée dans le résultat opérationnel courant en 2007 dont 3.374 K€ payable en actions contre 1.708 K€ en 2006 dont 1.138 K€ payable en actions.

En 2007, Docks Lyonnais a facturé à Shaftesbury Asset Management (France) SA 61 K€ contre 279 K€ en 2006 représentant les moyens mis à disposition de la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT France.

5.6.3 Avec l'Actionnaire majoritaire

Autres charges financières : 3.021 K€ en 2007 contre 305 K€ en 2006.

5.7 Impôt sur les bénéficiaires

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

Le montant de l'impôt à décaisser au titre de l'exercice est de 125 K€.

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

- Charge d'impôt	299 K€*
- Impôt différé.....	-354 K€
	- 55 K€

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

Calcul de la preuve d'impôt :

Résultat sociétés intégrées avant impôt	29.964 K€
Résultat SIIC non soumis	30 738 K€
Résultat soumis à l'IS	-774 K€
Perte non activée	107 K€
Provisions non déductibles.....	500 K€
Résultat imposable au taux de 33,33 %	-167 K€
Charge d'impôt au taux de 33,33 %	-55 K€

Le Groupe dispose de déficits reportables non activés pour une durée illimitée pour 715 K€.

6 – INFORMATION IFRS 7 SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1 Classement des instruments financiers

(en milliers d'euros) POUR L'EXERCICE 2006	Classements Instruments Financiers	Valeur nette comptable	Juste Valeur
ACTIF			
Immo Financières	D	16	16
Autres Actifs non courants	B	4.229	4.229
Autres Actifs destinés à la vente	A	4.693	4.693
Instruments de couverture	E	2.855	2.855
Clients	D	2.329	2.329
Autres Créances	D	33.379	33.379

Actifs d'impôt exigible	D	0	0
Actifs Financiers à court terme	B	1.083	1.083
Trésorerie et équivalent de Trésorerie	B	29.940	29.940
PASSIF			
Impôt à payer	D	9.158	9.158
Impôt différé passif	D	1.559	1.559
Avances Associés	D	209.783	209.783
Dettes financières long terme	C	394.207	394.207
Subventions Publiques	C	125	125
Dettes financières court terme	C	23.984	23.984
Dettes d'exploitation	D	5.474	5.474
Autres dettes	D	8.013	8.013

(en milliers d'euros) POUR L'EXERCICE 2007	Classements Instruments Financiers	Valeur nette comptable	Juste Valeur
ACTIF			
Immo Financières	D	14	14
Autres Actifs non courants	B	4.492	4.492
Autres Actifs destinés à la vente	A	3.613	3.613
Instruments de couverture	E	12.413	12.413
Clients	D	4.075	4.075
Autres Créances	D	67.963	67.963
Actifs d'impôt exigible	D	283	283
Actifs Financiers à court terme	B*	519	519
Trésorerie et équivalent de Trésorerie	B*	55.140	55.140
PASSIF			
Impôt à payer	D	6.270	6.270
Impôt différé passif	D	2.408	2.408
Avances Associés	D	378.633	378.633
Dettes financières long terme	C	653.984	653.984
Subventions Publiques	C	121	121
Dettes financières court terme	C	8.220	8.220
Dettes d'exploitation	D	7.763	7.763
Autres dettes	D	268.516	268.516

* : Sur l'exercice, le groupe a enregistré une perte nette de variation de juste valeur de 556 K€ due principalement à un fond commun de trésorerie dynamique ayant subi l'impact de la crise des subprime.

A : Actifs disponibles à la vente

B : Juste Valeur par résultat

C : Evaluation au coût amorti

D : Evaluation au coût

E : Juste Valeur par Capitaux Propres ou Résultat selon efficacité.

Aucun reclassement entre les différentes catégories n'a été faite en 2007. Les actifs financiers donnés en garantie s'élèvent à 16.400 K€.

6.2 Risques relatifs aux instruments financiers

6.2.1 Risque de change

La totalité du chiffre d'affaires est réalisée en France et en euros. Le financement des investissements est libellé en euros. Le risque lié au change est donc inexistant.

6.2.2 Risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2007, la dette financière du Groupe nette s'élève à 606,865 millions d'euros, hors comptes courants d'associés, et après prise en compte des excédents de trésorerie. La totalité de la dette financière nette est à taux variable.

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

La totalité des dettes financières nettes, hormis 800.000 €, est protégée du risque de variation des taux directeurs par des instruments de couverture:

- Collars (Cap 4,20% + Floor 3.5%) pour Cap West et Capitole sur un montant de 277.750.000 €,
- Cap 4,20% pour Antony sur un montant de 59.430.000 €,
- Cap 4,50% pour Commerces Grôlée Carnot sur un montant de 70.100.000 €.
- Cap 4,50% pour Haussmann sur un montant de 268.000.000 €.

Sensibilité au risque de Taux

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2007 (taux de l'Euribor 3 mois au 28 décembre 2007 = 4,69%) et des couvertures en place :

- une hausse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 10.536 € soit 0,036 % pour une augmentation des taux de 21,3 %,
 - une hausse complémentaire de 100 points de base, aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 10.536 € soit 0,036% pour une augmentation des taux de 21,3%.
- Au total, l'impact négatif annuel d'une hausse des taux de 200 points de base serait limité à 21.072 €, soit 0,073 % pour une augmentation des taux de 42,6 %.

Enfin, une baisse des taux d'intérêt de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution annuelle des frais financiers estimée à 4.398.021 € soit 15,2 % pour une baisse des taux de 21,3 %.

6.2.3 Risque de liquidité

La rentabilité locative des actifs détenus par le Groupe permet à celui-ci d'assurer le service de la dette qu'il a levée. Les emprunts comportent des ratios financiers qui, en cas de non respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de l'endettement ou la constitution de comptes de réserves. Au 31 décembre 2007, les ratios sont respectés (cf. § 4.11)

Analyse des échéances contractuelles à court terme

(en milliers d'euros)	Moins de 3 mois	Moins d'1 an
ACTIF COURANT		
Clients	4.075	
Autres créances	26.665	41.298
Actifs d'impôt éligible		283
Actifs financiers à court terme	518	
Trésorerie et équivalent de trésorerie	55.140	
Total	86.398	41.581
PASSIF COURANT		
Provisions courantes		234
Dettes financières à court terme	5.446	2.774
Dettes d'exploitation	7.763	
Autres dettes *	8.623	259.893
Impôt à payer		3.243
Total	21.832	266.144

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

6.2.4 Risque de contrepartie

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

La seule exposition au risque sur actions porte sur la détention de titres de placement pour un montant de 569.139 € au 31 décembre 2007. S'agissant d'actions de sociétés non cotées, la Société n'est pas soumise à un risque de variation de cours.

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

Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au Groupe des garanties financières, soit sous forme de dépôt de garantie, soit sous forme de caution bancaire.

Les 2 principaux locataires représentent 35% du total des revenus des immeubles en 2007.

Notre actionnaire majoritaire finance 1/3 de nos investissements, le groupe est dépendant de son soutien pour ses investissements futurs.

La Société et Shaftesbury Asset Management (France) SA (société contrôlée par Shaftesbury International Holdings) ont conclu un contrat de gestion patrimoniale approuvé par le Conseil d'administration de la Société en date du 11 septembre 2006 et dont certaines dispositions complémentaires ont été approuvées lors du Conseil d'Administration du 10 septembre 2007. Au titre de ce contrat, et en contrepartie d'une exclusivité de gestion patrimoniale sur les actifs de la Société, conférée par la

Société à Shaftesbury Asset Management (France) SA, cette dernière s'est engagée à fournir de manière exclusive dans le cadre d'investissements core à la Société ses services de gestion patrimoniale notamment en matière de services liés à la sélection et à l'assistance dans l'acquisition d'actifs immobiliers entrant dans le champ de la politique d'investissement de la Société.

La Société et Shaftesbury Asset Management (France) SA peuvent, sous certaines conditions, résilier le contrat en respectant un simple préavis. Le cas échéant, un remplacement de SAM pourrait, du fait de la connaissance privilégiée du patrimoine de la Société et de ses locataires par SAM, entraîner une période d'adaptation de son remplaçant à la spécificité des actifs immobiliers donnés en gestion. Un tel remplacement pourrait entraîner une diminution temporaire de l'efficacité de recouvrement des loyers, et plus généralement, de la qualité des prestations fournies.

6.2.5 Risque lié à l'évolution du marché immobilier

Le patrimoine du Groupe étant constitué majoritairement d'actifs d'immobiliers à usage de bureaux, le Groupe est exposé à l'évolution du marché locatif. Les immeubles acquis en VEFA sont entièrement pré loués avec des baux d'une durée ferme de neuf années.

7 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.1 Engagements reçus :

La part à moins d'un an des loyers sous bail ferme est de 52.064 K€, la part à plus d'un an s'élève à 128.849 K€.
Cautions bancaires locataires : 19.092 K€
Garantie de loyers : 8.156 K€.
Garantie vendeur : Pré loyer Tour Mozart égal à 4,40% an sur fonds versés durant la construction.
Garantie Paiement à première demande sur immeuble en VEFA :

- Tour Mozart : 388.151 K€
- Fontenay : 129.168 K€

7.2 Engagements donnés :

Nantissement :
100 % des titres de la SCI CAP WEST
100 % des titres SCI COMMERCES CARNOT GROLEE
100 % des titres SCI MS CAPITOLE
100 % des titres SARL SI PRIVAT
Valeurs biens Hypothéqués 729.000 K€
Privilège prêteur de deniers 472.000 K€
Garanties données 16.400 K€

Garantie Paiement à première demande sur immeuble en VEFA :

- Tour Mozart : 388.151 K€
- Fontenay : 129.168 K€

Le Groupe s'est engagé à construire sur un terrain lui appartenant, un immeuble d'activité et de bureaux à Lyon 9ème d'une première tranche de 4.000 m² shon pour un budget prévisionnel de 6.400 K€ hors taxes, dont 1 432 K€ figurent au bilan en immobilisations en cours et lors d'une deuxième tranche à venir de 3.700 m² shon pour un budget prévisionnel de 6.200 K€ hors taxes.

7.3 Société Consolidante

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

8 – EVENEMENTS POST-CLOTURE

En janvier 2008, un des deux locataires de l'immeuble 6-8 boulevard HAUSMANN à Paris, détenu par la Sarl SI PRIVAT, a demandé l'application des dispositions relatives à la révision du loyer à la valeur locative, celui-ci ayant enregistré une hausse supérieure à 25% depuis l'origine du bail. Le Groupe est entré en négociation avec ses deux locataires, et la baisse éventuelle du loyer est susceptible d'avoir une incidence sur la juste valeur de l'immeuble de placement « Haussmann » et le chiffres d'affaires du Groupe en 2008.

9 - INFORMATIONS FINANCIÈRES PRO FORMA AU 31 DÉCEMBRE 2007 TENANT COMPTE DE L'ACQUISITION FAITE EN 2007.

Ces informations pro-forma ont une valeur purement illustrative, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation ou des performances qui auraient pu être constatées si les opérations étaient survenues à une date antérieure à celle de leur survenance réelle.

L'acquisition 2007 concernée par l'établissement des comptes pro-forma au 31.12.2007 est l'acquisition en février 2007 dans la sarl S.I.PRIVAT d'un immeuble de bureaux de 27 000 m² plus parkings situé au 6-8 boulevard Haussmann à Paris 9ème, auprès de la Société Vendôme Haussmann SAS.

L'acquisition de l'immeuble de bureau, loué à des tiers relève de la norme IAS 40 – immeuble de placement. La prise en compte des revenus locatifs est conforme à la norme IAS 17 : sur une base linéaire sur la durée du contrat.

Cette acquisition a été prise en compte comme si elle était intervenue dès le début de l'exercice 2007, et conformément aux méthodes comptables IFRS appliquées par le Groupe en 2007.

9.1 Informations financières utilisées pour l'établissement des comptes pro-forma

- les comptes consolidés 31 décembre 2007 du Groupe DOCKS LYONNAIS
- les données de gestion de l'exercice 2007 pour la société SI PRIVAT concernant l'immeuble Haussmann à compter de la date d'acquisition du 8 février 2007.

Ces données ont été retenues pour simuler l'exercice 2007.

Les données de gestion tiennent compte des méthodes comptables IFRS et des modalités de financement choisies par le Groupe.

9.2 Hypothèses utilisées pour l'établissement des comptes pro-forma

Au niveau du compte de résultat :

- Concernant le contrat de gestion d'actifs avec la société Shaftesbury Asset Management, une rémunération a été calculée au titre de l'exercice 2007 en fonction des loyers nets de l'exercice et des actifs nets comme si détenus au 1er janvier 2007.

- Ceci génère une charge complémentaire de 143 K€.
- Les intérêts sur les emprunts (à taux variable indexés sur l'Euribor), ont été estimés d'après une moyenne du taux Euribor 3 mois au titre de la période du 1^{er} janvier au 8 février 2007 et du taux de marge applicable.
- Compte tenu que l'investissement a été réalisé dans une société ayant le statut SIIC, il n'a été tenu compte d'aucun impôt sur les bénéfices.

Au niveau du bilan :

- Le résultat dégagé pour la période 1^{er} janvier au 8 février 2007.

9.3 Bilan consolidé Pro Forma au 31 décembre 2007 avec l'acquisition de Haussmann en février 2007

Les notes figurant en regard de certaines lignes du bilan et du compte de résultat ci-après renvoient aux commentaires sur les comptes pro forma du paragraphe 9.5 ci-après.

ACTIF NET (EN MILLIERS D'EUROS)	Publié 31.12.2007	Ecart	ProForma 31.12.2007
Actif non courant			
Fonds de Commerce	400		400
Actifs corporels	409.542		409.542
Immeubles de placement	1.106.374		1.106.374
Immobilisations financières	14		14
Autres actifs non courants	4.4.92		4.4.92
Autres actifs destinés à la vente	3.613		3.613
Instruments de couverture	12.413		12.413
Total de l'actif non courant	1.536.847		1.536.847
Actif courant			
Clients	4.075		4.075
Autres créances	67.963		67.963
Actifs d'impôt exigible	283		283
Actifs financiers à court terme	518		518
Trésorerie et équivalent de Trésorerie	55.140	1.080	56.220
Total de l'actif courant	127.979	1.080	129.059
Total actif	1.664.826	1.080	1.665.906

PASSIF	Publié 31.12.2007	Ecart	ProForma 31.12.2007
Capital social	55.110		55.110
Réserves consolidées	253.549		253.549
Résultat, part du Groupe	30.018	1.080	31.098
Total Capitaux propres Part du Groupe	338.677	1.080	339.757
Intérêts minoritaires	0		0
Total Capitaux propres	338.677	1.080	339.757
Passif non courant			
Impôt à payer	3.027		3.027
Impôt différé passif	2.408		2.408
Avances associés	378.633		378.633
Dettes financières long terme	653.984		653.984
Subventions publiques	121		121
Total Passif non Courant	1.038.173		1.038.173
Passif Courant			
Provisions courantes	234		234
Dettes financières court terme	8.220		8.220
Dettes d'exploitation	7.763		7.763
Autres Dettes	268.516		268.516
Impôt à payer	3.243		3.243
Total Passif Courant	287.976		287.976
Total passif	1.664.826	1.080	1.665.906

9.4 Compte de résultat consolidé Pro Forma au 31 décembre 2007 avec l'acquisition de Haussmann en février 2007

COMPTE DE RESULTAT (EN MILLIERS D'EUROS)	Publié 31.12.2007	Ecart	ProForma 31.12.2007
Revenus des immeubles NOTE 1	58.294	2.419	60.713
Prestations de service	606		606
Chiffre d'affaires hors taxes	58.900	2.419	61.319
Achats consommés	50		50
Charges de personnel	-285		-285
Charges externes NOTE 2	-12.088	-144	-12.232
Impôts et taxes	-812		-812
Dotations aux amortissements	-18		-18
Variation nettes des provisions	239		239
Juste valeur immeubles de placement	15.303		15.303
Autres produits et charges d'exploitation	162		162
Résultat opérationnel courant	61.452	2.275	63.727
Autres produits et charges opérationnels	-983		-983
Résultat opérationnel	60.469	2.275	62.744
Produits de trésorerie	1.726		1.726
Coût de l'endettement financier brut NOTE 3	-31.970	-1.195	-33.165
Coût de l'endettement financier net	-30.244	-1.195	-31.439
Autres produits et charges financiers	-272		-272
Résultat avant impôts	29.953	1.080	31.033
Charge d'impôt	55		55
Résultat sur actifs cédés	10		10
RESULTAT NET CONSOLIDE	30.018	1.080	31.098
Dont part du Groupe	30.018	1.080	31.098
Bénéfice par action	7,63	0,27	7,90
Bénéfice dilué par action*	7,53	0,27	7,80

* Il tient compte des 49.982 actions à créer en paiement de la rémunération complémentaire du gestionnaire d'actifs.

9.5 Commentaires sur les comptes pro forma

Note 1 : revenu complémentaire de l'immeuble

Le loyer a été estimé pour la période du 1^{er} janvier au 8 février 2007 concernant les 2 locataires de l'immeuble « 6/8 bd Hausmann ».

Note 2 : charges externes

Leur variation provient l'impact de la rémunération de gestion au titre du contrat Shaftesbury Asset Management.

Toutes les charges afférentes à l'immeuble sont à la charge des locataires.

Note 3 : coût complémentaire de l'endettement financier

Leur variation provient des intérêts et des coûts de l'emprunt souscrit sur la période du 1^{er} janvier au 8 février 2007.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 2007

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la "SOCIETE ANONYME DES DOCKS LYONNAIS" relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention :

- sur le changement intervenu sur les comptes 2006 donnés en comparatif (Cf justification des appréciations ci-dessous).

- sur les informations données sur les événements post-clôture dans la note 8 de l'annexe.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Changements intervenus sur les comptes 2006 présentés

La note 2.2 de l'annexe aux états financiers consolidés expose ce qui suit :

Le passif du bilan au 31 décembre 2006 donné en comparatif est un compte pro forma tenant compte des modifications des modalités du contrat Shaftesbury Asset Management, notamment le paiement d'une partie de la rémunération de la société Shaftesbury Asset Management (soit 66 %) par des actions de votre société.

L'actif du bilan au 31 décembre 2006 donné en comparatif est un compte pro forma tenant compte du reclassement des instruments financiers de couverture sur une ligne spéciale en "actif non courant".

Conformément à la norme IAS 8, l'information comparative relative à l'exercice 2006, présentée dans les comptes consolidés, a été retraitée pour prendre en considération de manière rétrospective l'application de ces changements.

En conséquence, l'information comparative diffère des états financiers consolidés publiés au titre de l'exercice 2006.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société (notamment pour l'application de la norme IFRS 2 traitant des paiements fondés sur des actions), nous avons examiné le correct retraitement des comptes de l'exercice 2006 et l'information donnée à ce titre dans l'Annexe, en note 2.2.

Estimations comptables

- La note 2.4.2 aux états financiers consolidés relative aux règles et méthodes d'évaluation précise que les immeubles de placement font l'objet d'expertises immobilières indépendantes. Nous avons vérifié que les justes valeurs comptabilisées sont conformes aux expertises et qu'il s'agit de valeurs hors droit, et sans déduction des coûts de transaction.

- Comme décrit en annexe, note 2.4.8, les valeurs mobilières de placement sont inscrites à leur juste valeur. Les valeurs non cotées sont éventuellement dépréciées pour tenir compte de la valeur de négociation probable. Nous avons validé les calculs effectués pour évaluer le portefeuille au 31 décembre 2007.

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

- Comme décrit dans la note 2.4.3.1, "acquisition immeuble en VEFA" de l'annexe, les immeubles en cours de constructions sont immobilisés en fonction de l'avancement des travaux, les sommes non réglées sont comptabilisées en autres dettes.

Nous nous sommes assurés du caractère adéquat de ce traitement à travers des données techniques obtenues de la société.

Nous avons, sur ces bases, procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Fait à Lyon et Charbonnières, le 29 avril 2008

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT
C.C.A.
représenté par

Bernard CHABANEL

REQUET MABRO
Commissariat aux comptes
représenté par

Pascal LEVIEUX

20.2. Etats financiers

Les informations sur les « *Etats financiers* » sont développées en chapitre 20 du présent Document de Référence.

20.3. Vérifications des informations historiques annuelles

Les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 2007, 2006 et 2005 figurent respectivement aux paragraphes 20.1.1, 20.1.2 et 20.1.3.

20.4. Date des dernières informations financières

Le dernier exercice pour lequel les informations financières ont été vérifiées est l'exercice clos le 31 décembre 2007.

20.5. Informations financières intermédiaires et autres

NEANT.

20.6. Politique de distribution de dividendes

Docks Lyonnais a opté le 28 avril 2006 pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC). Ce statut prévoit notamment que 85% des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles seront distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, et que 50% des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, seront distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

Au titre des 4 précédents exercices, les dividendes distribués par action, ont été les suivants :

EXERCICE CLOS LE	NOMBRE DE TITRES	DIVIDENDE COURANT DISTRIBUE	DIVIDENDE EXCEPTIONNEL DISTRIBUE	AVOIR FISCAL	TOTAL
31/12/2004	1.103.942	0,21 €	0,28 €	0,11€	0.60€
31/12/2005	1.114.742	0,25 €	3,45 €	-	3,45 €
31/12/2006	1.114.742	2,50 €	-	-	2,50 €
31/12/2007	3.936.432	0,30 €	-	-	0,30 €

20.7. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage pouvant avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe, n'est en cours.

20.8. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

En janvier 2008, les deux locataires de l'immeuble 6-8 boulevard HAUSMANN à Paris, détenu par la SARL SI PRIVAT, ont demandé l'application des dispositions relatives à la révision du loyer à la valeur locative, celui-ci ayant enregistré une hausse supérieure à 25% depuis l'origine du bail. Le Groupe est entré en négociation avec ses deux locataires, et des avenants aux baux ont été récemment signés avec les deux locataires.

L'incidence sur la juste valeur de l'immeuble de placement « Haussmann » sera mesurée à l'occasion d'une expertise au 30 juin 2008, l'incidence sur le chiffre d'affaires représente 6,03 % du revenu des immeubles consolidé.

Dans le cadre de la politique de simplification de structure du Groupe, la SCI SUPER GAMBETTA a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine au profit de la SA LES DOCKS LYONNAIS par décision du 3 mars 2008.

21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1. Capital social

21.1.1. Montant du capital souscrit, nombre et catégories d'instruments financiers

A la date du présent Document, le capital de la Société est de 55.809.796 € divisé en 3.986.414 actions de 14 € de nominal, toutes de même catégorie.

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

21.1.2. Titres non représentatifs du capital

NEANT

21.1.3. Actions détenues par Docks Lyonnais ou en son nom

La Société a acheté sur le marché 1.880 des ses propres actions au cours moyen de 77,93 euros et en a vendu 144 au cours moyen de 79,78 euros. Au 31 décembre 2007, elle détient 1.736 de ses propres actions, représentant 0,44 % du capital social à cette date, pour un montant de 135.039 Euros dans le cadre du contrat de liquidité signé avec Natixis au cours du second semestre 2007.

21.1.4. Capital autorisé et non émis

Le Conseil d'administration dispose des délégations suivantes :

Tableau récapitulatif des autorisations financières

Type d'autorisation	Date d'autorisation	Durée d'autorisation	Montant autorisé	Utilisation
1. Emission – avec maintien du droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de titres de créance donnant accès au capital	20 juin 2007	26 mois	Montant nominal des augmentations de capital : 250.000.000 € Montant nominal des obligations et autres titres de créance donnant accès au capital : 750.000.000 €	Sur capital nominal 39.503.660 €
2. Possibilité d'augmentation des émissions d'actions au titre des précédentes délégations dans les conditions fixées à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce	20 juin 2007	26 mois	(s'imputant sur le plafond visé au 1)	Néant
3. Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	20 juin 2007	26 mois	100.000.000 € (s'imputant sur le plafond visé au 1)	Néant

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 29 mai 2008 a décidé, pour satisfaire à l'exécution de la convention de gestion d'actifs, une augmentation du capital social d'un montant de 699 748 Euros par émission de 49 982 actions nouvelles émises au prix de 94,507 Euros par action, dont 14 Euros de nominal assorti d'une prime d'émission de 80,507 Euros par action, réservée à SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA.

Par délibération du Conseil d'Administration du 29 mai 2008, il a été constaté la souscription et sa libération.

21.1.5. Titres donnant accès au capital

Il n'existe aucun droit, titre, ou instrument financier pouvant donner accès immédiatement ou à terme au capital de la Société.

Les Assemblées générales du 20 juin 2007 et du 29 mai 2008 ont néanmoins conféré les délégations de compétence au conseil d'administration aux fins d'émettre des titres donnant accès au capital (Cf. 21.1.4)

21.1.6. Informations sur le capital de tout membre du groupe

NEANT

21.1.7. Evolution du capital au cours des 5 dernières années

DATE	OPERATIONS	MONTANT DE LA VARIATION DU CAPITAL EN EUROS	NOMBRE CUMULE D' ACTIONS	MONTANT CUMULE DU CAPITAL SOCIAL EN EUROS
2008	Emission de 49 982 actions Docks Lyonnais par compensation avec des créances sur la société	699.748	3.986.414	55.809.796
2007	Emission de 2 821 690 actions Docks Lyonnais en numéraire ou par compensation avec des créances sur la société	39.503.660	3.936.432	55.110.048
2006	annulation des 838.241 actions Docks Lyonnais auto-détenues reçues lors de la fusion	-11.735.374	1.114.742	15.606.388
2006	émission de 838.241 nouvelles actions au titre de la fusion-absorption de Iénaval par la Société	+ 11.735.374	1.952.983	27.341.762
2006	émission de 10.800 nouvelles actions provenant de levées d'options de souscription d'actions	+151.200	1.114.742	15.606.388
2005	émission de 14.000 nouvelles actions provenant de levées d'options de souscription d'actions	+ 196.000	1.103.942	15.455.188
2004	-	-	1.089.942	15.259.188

21.1.8. Contrat de liquidité

Par contrat en date du 6 novembre 2007, la Société a confié à Natixis Securities la mise en œuvre d'un contrat de liquidité portant sur les actions ordinaires conforme à la Charte de déontologie de l'AFEI. La Société a affecté une somme de 300.000 euros à la mise en œuvre du contrat. Au titre de ce contrat, la Société a acheté sur le marché 1.880 des ses propres actions au cours moyen de 77,93 euros et en a vendu 144 au cours moyen de 79,78 euros. Au 31 décembre 2007, elle détient 1.736 de ses propres actions, représentant 0,44 % du capital social à cette date, pour un montant de 135.039 euros.

21.2. Statuts

21.2.1. Objet social (Article 2 des statuts, modifié par Assemblée générale mixte du 28 avril 2006)

Voir paragraphe 6.1 du Document.

21.2.2. Membres des organes d'administration, de direction et de surveillance

Conseil d'administration (Article 15 des statuts, modifié par AG mixte du 28 avril 2006)

I- La société est administrée par un conseil d'administration de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue à cet égard, en cas de fusion.

II- La durée des fonctions des administrateurs est de six années maximum. La limite d'âge pour l'exercice de ces fonctions est limitée à quatre-vingts ans.

Les fonctions d'un administrateur prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Les administrateurs sont toujours rééligibles.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

III- Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales ; ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes règles et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente ; si celle-ci révoque son représentant, elle est tenue de le pourvoir, dans le même temps à son remplacement.

L'acceptation et l'exercice de la fonction d'administrateur entraînent l'engagement, pour l'intéressé d'affirmer, à tout moment, sous la foi du serment, qu'il satisfait à la limitation requise par la Loi en ce qui concerne le cumul des mandats.

Un salarié de la société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail est antérieur à sa nomination et correspond à un emploi effectif ; il ne perd pas le bénéfice de ce contrat de travail. Toute nomination intervenue en violation de cette disposition est nulle ; toutefois, cette nullité n'entraîne pas celle des délibérations auxquelles a pris part l'administrateur irrégulièrement nommé.

Le nombre des administrateurs liés à la société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

En cas de fusion, le contrat de travail peut avoir été conclu avec l'une des sociétés fusionnées.

Vacance d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs (Article 16 des statuts)

Si un siège d'administrateur devient vacant entre deux assemblées générales par suite de décès ou démission, le conseil d'administration peut procéder à des nominations à titre provisoire.

S'il ne reste que deux administrateurs en fonction, ceux-ci, ou à défaut, le ou les Commissaires aux comptes, doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à l'effet de compléter le conseil.

Les nominations d'administrateurs faites par le conseil d'administration sont soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Actions d'administrateur (Article 17 des statuts)

Chaque administrateur doit être propriétaire de cinq actions de capital ou de jouissance.

Si au jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis, ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans un délai de trois mois.

Bureau du conseil (Article 18 des statuts)

Le conseil d'administration nomme, parmi ses membres, personnes physiques, un président, dont il fixe la durée des fonctions, sans qu'elle puisse excéder la durée de son mandat d'administrateur, ainsi que sa rémunération.

Le Président du conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci.

Le Président du conseil d'administration rend compte, dans un rapport joint au rapport de gestion du conseil d'administration des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne mises en places par la société.

Le rapport indique en outre les éventuelles limitations que le conseil d'administration apporte aux pouvoirs du directeur général.

Il convoque le conseil d'administration lorsque l'intérêt de la Société l'exige et, obligatoirement à la demande d'un tiers des administrateurs en fonction, lorsque le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois ou encore à la demande du directeur général et sur un ordre du jour déterminé.

La limite d'âge, pour l'exercice des fonctions de Président, est fixée à quatre-vingts ans.

L'acceptation et l'exercice de la fonction de Président entraînent l'engagement pour l'intéressé d'affirmer, à tout moment, sous la foi du serment, qu'il satisfait à la limitation requise par la Loi, en ce qui concerne le cumul des mandats.

Le conseil nomme également un secrétaire qui peut être pris en dehors des membres du conseil et fixe la durée de ses fonctions.

En cas d'absence ou empêchement du Président, le conseil désigne à chaque séance celui de ses membres présents qui doit présider la séance.

En cas d'absence du Secrétaire, le conseil désigne la personne qui doit remplir cette fonction.

Le Président et le Secrétaire peuvent toujours être réélus.

Délibérations du conseil (Article 19 des statuts, modifié par AG mixte du 28 avril 2006)

I- Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation de son Président, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation.

Les formes de la convocation des membres du conseil sont libres.

II- Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs est nécessaire. Sous cette réserve, un administrateur peut se faire représenter par un autre administrateur muni d'un pouvoir spécial qui peut être donné même par lettre ou télégramme.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque administrateur disposant d'une voix et chaque administrateur présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir.

En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

Sous réserves des seules exceptions prévues par la loi, sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les Administrateurs qui participent à la réunion du Conseil, soit par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective, dans les conditions déterminées par la réglementation en vigueur.

III- Il est tenu un registre de présence qui est signé par les Administrateurs participant à la séance, et qui mentionne, le cas échéant, la participation d'Administrateurs par voie de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

La justification du nombre des administrateurs en exercice, de leur présence, y compris par moyen de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective, ou de leur représentation, résulte valablement vis-à-vis des tiers, de la seule énonciation dans le procès-verbal de chaque réunion.

Les administrateurs ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du conseil d'administration, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et signalées comme telles par le Président de séance.

Pouvoirs du conseil d'administration (Article 21 des statuts)

Le conseil d'administration détermine les orientations de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires, et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société, et règle par ses délibérations les affaires la concernant.

Le conseil d'administration a les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire ou autoriser toutes les opérations intéressant l'activité de la société, telle qu'elle est fixée dans l'objet social.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Tous actes d'administration et même de disposition qui ne sont pas expressément réservés à l'assemblée générale par la loi et par les présents statuts sont de sa compétence.

Le conseil d'administration peut consentir à tous mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qui lui sont conférés par la loi et par les présents statuts.

Il peut décider de la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Direction générale – délégation de pouvoirs – signature sociale (Article 22 des statuts, modifié par AG mixte du 28 avril 2006)

La direction générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général.

Le conseil d'administration, à la majorité de ses membres, choisi entre les deux modalités d'exercice de la direction générale.

Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix par avis inséré dans un Journal d'Annonces légales du département du siège social et par dépôt au Greffe du tribunal de Commerce de la décision du conseil d'administration.

En outre, tout actionnaire peut prendre connaissance de l'extrait de procès-verbal de la décision du conseil d'administration au siège social, ou au lieu de la direction administrative.

Le conseil d'administration peut modifier ce choix à tout moment dans les mêmes conditions.

La modification est soumise aux mêmes formalités de publicité.

Lorsque la direction générale de la Société est assumée par le Président du conseil d'administration, les dispositions des statuts relatives au directeur général lui sont applicables.

Le directeur général est désigné par le conseil d'administration, qui fixe sa rémunération. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que

l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer, compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables aux tiers.

Le directeur général est révocable à tout moment par le conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf si le directeur général assume les fonctions de Président du conseil d'administration.

Sur proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le directeur général, avec le titre de directeur général Délégué.

Il ne peut être nommé plus de cinq (5) directeurs généraux délégués. Le conseil d'administration détermine leur rémunération.

Le directeur général et les directeurs généraux délégués ne peuvent avoir un âge excédant celui de quatre-vingts ans.

Toute nomination intervenue en violation de ces dispositions est nulle.

Lorsque le directeur général ou un directeur général délégué atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Les directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le conseil d'administration sur proposition du directeur général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf disposition contraire du conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau directeur général.

Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le directeur général.

L'étendue et la durée de leurs pouvoirs sont déterminées par le conseil d'administration en accord avec le directeur général.

Le conseil peut confier à des mandataires, administrateurs ou non, des missions permanentes ou temporaires qu'il détermine, leur déléguer des pouvoirs et fixer la rémunération qu'il juge convenable.

Rémunération des administrateurs et de la direction générale (Article 23 des statuts)

I- L'assemblée générale peut allouer, aux administrateurs, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle, à titre de jetons de présence et dont le montant est porté aux frais généraux de la société.

Le conseil d'administration répartit cette rémunération entre ses membres, comme il l'entend, par délibération spéciale.

II- Les rémunérations du Président du conseil d'administration, du directeur général et des directeurs généraux délégués sont fixées par le conseil d'administration ; elles peuvent être fixes ou proportionnelles ou, à la fois fixes et proportionnelles.

III- Il peut être alloué, par le conseil d'administration, des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs. Ces rémunérations sont portées aux charges d'exploitation et soumises à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire suivant la procédure prévue à l'article 25 ci-après.

IV- Aucune autre rémunération, permanente ou non, ne peut être allouée aux administrateurs, sauf s'ils sont liés à la société par un contrat de travail.

Responsabilité (Article 24 des statuts)

Le Président, les administrateurs, le directeur général et les directeurs généraux délégués de la société sont responsables, envers la Société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives et réglementaires régissant les sociétés anonymes, soit des violations des présents statuts, soit des fautes

commises dans leur gestion, le tout dans les conditions et sous peine des sanctions prévues par la législation en vigueur.

En cas de règlement judiciaire ou de liquidation des biens de la Société, les dirigeants sociaux, de droit ou de fait, apparents ou occultes, rémunérés ou non, peuvent être rendus responsables du passif social et soumis aux interdictions et déchéances dans les conditions prévues par la loi.

Conventions entre la société et un administrateur, directeur général, directeur général délégué et certains actionnaires (Article 25 des statuts)

Toute convention intervenant directement ou par des personnes interposées entre la Société et son directeur général, l'un de ses directeur général délégué, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à celle prévue par la Loi, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce, doit être soumise à autorisation préalable du conseil d'administration.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est directement intéressé.

Sont également soumises à autorisation préalable, les conventions intervenant entre la Société et une entreprise, si le directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, ou l'un des administrateurs de la Société, est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette Entreprise.

L'intéressé est tenu d'informer le conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à autorisation. Il ne peut prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Le Président du conseil d'administration donne avis aux Commissaires aux comptes de toutes les conventions autorisées et soumet celle-ci à l'approbation de l'assemblée générale.

Ces conventions sont autorisées dans les conditions prévues par la loi.

Les conventions conclues sans autorisation préalable du conseil d'administration peuvent être annulées, si elles ont eu des conséquences dommageables pour la Société.

Les commissaires aux comptes présentent, sur ces conventions un rapport spécial à l'Assemblée qui statue sur ce rapport.

L'intéressé ne peut pas prendre part aux votes et ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

La nullité d'une convention non autorisée peut être couverte par un vote de l'Assemblée intervenant sur le rapport spécial des commissaires aux comptes exposant les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des dispositions normales. Cependant, ces conventions, sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties, sont communiquées par l'intéressé au Président du conseil d'administration. La liste et l'objet desdites conventions sont communiqués par le Président aux membres du conseil d'administration et aux commissaires aux comptes.

21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes

Article 13 des Statuts : Droits et obligations attachés aux actions :

I. Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, à une part proportionnelle au nombre des actions émises ; notamment, toute action donne droit, en cours de société comme en liquidation, au règlement de la même somme nette, pour toute répartition ou tout remboursement, de sorte qu'il sera, le cas échéant, fait masse entre toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la société auxquelles ce remboursement ou cette répartition pourrait donner lieu, le tout en prenant compte éventuellement du montant nominal des actions de catégories différentes.

II. Les actionnaires ne sont pas responsables que jusqu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent ; au-delà, tout appel de fonds est interdit.

III. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La propriété d'une action emporte, de plein droit, adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Les héritiers, créanciers, ayants-droits ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions sociales et aux décisions de l'Assemblée Générale.

IV. Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, le propriétaire de titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis, ne peut exercer ses droits qu'à la condition de faire son affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre de titres nécessaires et ce dans les conditions prévues par la loi.

21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

Les droits des actionnaires peuvent être modifiés selon les modalités légales.

21.2.5. Convocation et admission aux assemblées générales annuelles et extraordinaires

Article 28 des Statuts : Convocation, lieu de réunion

I. Les Assemblées générales sont convoquées par le Conseil d'administration.

A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par le ou les liquidateurs, en cas de dissolution de la société et pendant la période de liquidation,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, en cas d'urgence, soit de tout intéressé, soit du Comité d'Entreprise, soit d'un ou plusieurs actionnaires dans les conditions légales.

Les Assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu suivant les indications figurant dans les avis de convocations.

II. sous réserve des dispositions applicables aux Sociétés dont les actions sont cotées, la convocation des Assemblées générales est faite par un avis inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du lieu du siège social, quinze jours francs au moins avant la date de l'Assemblée. Toutefois, si toutes les actions sont nominatives, cette insertion pourra être remplacée par une convocation faite dans le même délai, aux frais de la Société, par lettre adressée à chaque actionnaire.

Les actionnaires, titulaires d'actions nominatives depuis un mois au moins à la date de l'insertion de l'avis de convocation seront en outre convoqués à toute Assemblée et à leurs frais, par lettre recommandée, s'ils en ont fait la demande à la Société.

Lorsqu'une Assemblée n'a pas pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième Assemblée et, le cas échéant, la deuxième Assemblée prorogée, est convoquée six jours francs au moins d'avance dans les mêmes formes que la première. L'avis et les lettres de convocation de cette deuxième Assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première.

III. Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois, l'action en nullité n'est pas recevable lorsque tous les actionnaires étaient présents ou représentés. »

Article 30 des Statuts : Accès et représentation aux assemblées (modifié par l'assemblée générale mixte du 20 juin 2007)

I. tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

II. Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire dont les actions ne sont pas privées du droit de vote ou par son conjoint ; à cet effet, le mandataire doit justifier de son mandat.

Tout actionnaire, non privé du droit de vote, peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres actionnaires en vue d'être représentés à une Assemblée, sans autres limites que celles résultant des dispositions légales.

Les représentants légaux des actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires, prennent part aux Assemblées, qu'ils soient ou non personnellement actionnaires.

Quant aux copropriétaires indivis, usufruitiers et nu propriétaires d'actions, ils participent aux Assemblées dans les conditions prévues ci-dessous sous l'article 12, paragraphe II.

III. Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire réglementaire. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'Assemblée, dans les conditions de délai prévues par la Loi.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention, sont considérés comme des votes négatifs.

21.2.6. Disposition des statuts retardant, différant ou empêchant un changement de contrôle

Non applicable.

21.2.7. Disposition des statuts fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée

Aucune disposition statutaire ne fixe un seuil inférieur au seuil légal au-dessus duquel toute participation doit être divulguée.

21.2.8. Conditions particulières régissant les modifications du capital

Non applicable.

22. CONTRATS IMPORTANTS

Cf. paragraphes 10.3 et 19.

23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Les conclusions du rapport d'experts immobiliers indépendants figurent au paragraphe 6.3

24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés sans frais au siège social de Docks Lyonnais, 2 rue de la Fraternelle, 69009 LYON.

a) les statuts de Docks Lyonnais;

b) tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de Docks Lyonnais, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement;

(c) les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.

La liste des informations publiées et rendues publiques en application de l'article L451-1-1 du Code monétaire et financier et de l'article 221-1-1 du Règlement général de l'AMF pour la période allant du 1^{er} janvier 2007 au 12 juin 2008 figure dans le tableau ci-dessous :

DATE	SUPPORT	DOCUMENTS
08 février 07	AMF Communiqué	Acquisition Immeuble 6-8 Bld Hausmann
09 février 07	BALO	Chiffre Affaires exercice 2006
06 avril 07	AMF Communiqué	Acquisition Tour Mozart à Issy les Moulineaux
23 avril 07	AMF Communiqué	Résultats 2006
26 avril 2007	AMF Communiqué	Honoraires commissaires aux comptes
02 mai 07	BALO	Chiffre Affaires premier trimestre 2007
14 mai 07	BALO	Avis divers sur Assemblée 20 juin 2007
23 mai 07	BALO	Comptes annuels 2006
15 juin 07	AMF communiqué	Acquisition Immeuble Fontenay-Carnot
27 juin 07	BALO	Droits de vote au 20 juin 2007
29 juin 07	BALO	Comptes annuels – rapports CAC
30 juillet 07	BALO	Chiffres d'affaires 2 trimestre 2007
12 septembre 07	AMF communiqué	Résultats du 1 ^{er} semestre 2007
26 septembre 07	BALO	Comptes semestriels 2007
29 octobre 07	BALO	Chiffre Affaires troisième trimestre 2007
30 novembre 07	AMF	Document de référence 2006
30 novembre 07	AMF Communiqué	Augmentation de Capital de 219,8M€
3 décembre 07	BALO	Augmentation de Capital de 219,8M€
14 janvier 08	AMF Communiqué	Bilan semestriel du contrat de liquidité
1 février 08	BALO	Chiffre Affaires exercice 2007
19 mars 08	AMF Communiqué	Résultats 2007
18 avril 08	BALO	Chiffre Affaires premier trimestre 2008
23 avril 08	BALO	Avis de convocations Assemblées 29 mai 2008
24 avril 08	AMF Communiqué	Honoraires commissaires aux comptes
5 mai 08	BALO	Comptes annuels 2007
29 mai 08	AMF Communiqué	Assemblée Générale et Conseil d'Administration du 29 mai 2008
4 juin 08	BALO	Comptes annuels – rapports CAC
10 juin 08	AMF Communiqué	Information financière 1 ^{er} trimestre 2008
12 juin 08	BALO	Droits de vote au 29 mai 2008

25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

25.1. Périmètre de consolidation

Les informations concernant le « *Périmètre de consolidation* » sont situées au paragraphe 7.2 « *Liste des filiales importantes du groupe* » et au sous paragraphe « *Périmètre de consolidation* » dans l'Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2007.

25.2. Renseignements concernant les filiales, participations et titres immobilisés significatifs

SOCIETES	Capital	Réserves et report à nouv. avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenue en %	Valeur Comptable des titres détenus		Prêts et Avances Consentis par la Sté non encore remboursés	Montants des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du Dernier Exercice Ecoulé	Bénéfice ou perte du dernier exercice clos	Dividende Comptabilisé par la Sté au cours de l'exercice	Observ.
				brute	nette						
<i>I – Renseignements détaillés</i>											
A – FILIALES											
S.C.I.F.E.C. 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	360	4	50,00	3 446	3 246			425	666	334	31.12.2007
M.S.CAPITOLE SCI 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	6.751	-41.847	100,00	59.189(a)	59.189	13.295		19.636	-3.888		31.12.2007
S.C.I. COMMERCE GROLEE CARNOT 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-83	99,90	1	1	50.889		6.557	-3.295		31.12.2007
S.C.I. TOUR MOZART 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-3	99,90	1	1	17.364			-1		31.12.2007
S.C.I.FONTENAY LES 2 GARES 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1.683	10.385	100,00	24.028	24.028				306		31.12.2007
S.C.I. CAP WEST 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-1.352	99,90	1	1	36.747		8.938	-3.537		31.12.2007

S.C.I. SUPPORT INVEST 3 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1		99,90	1	1	2			-2		31.12.2007
S.C.I. SUPPORT INVEST 4 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1		99,90	1	1	2			-2		31.12.2007
S.C.I. SUPER GAMBETTA 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	2	179	99,00	447	392				215		31.12.2007
S.I. PRIVAT SARL 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	800	5.525	100,00	6.866	5.959			22.843	-366	350	31.12.2007
Sarl A.L.L.T.I. 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	110	184	66,66	1.598	467			603	7		31.12.2007
Sarl ALTISUD 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	5	-6	100,00	5	5	15			1		31.12.2007
IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS S.N.C. 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	15	1.051	99,00	5.147	3.862	1.338			-92		31.12.2007
B – PARTICIPATIONS											
S.C.I. IMMOSCIZE PREMIERE 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1.990	(88)	17,63	641	441			57	966	154	31.12.2007
<i>II – Renseignements globaux</i> Autres Filiales et participations				2	2	1.200					31.12.2007

(a) non inclus mali technique de 14.380 K€ figurant en immobilisations incorporelles (cf § 3.1)

TABLE DE CONCORDANCE

Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004, sur l'information sur l'émetteur à inclure dans le document

Nature de l'information		Partie concernée
1.	PERSONNES RESPONSABLES	
	I. Personnes responsables des informations	§1.1
	II. Déclaration des personnes responsables	§1.2
2.	CONTROLEURS LEGAUX	
	I. Noms et adresses	§2
3.	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	
	I. Présentation des informations	§3
4.	FACTEURS DE RISQUE	§4 §9.1
5.	INFORMATION CONCERNANT L'EMETTEUR	
	I. Histoire de la société	§5.1
	II. Investissements	§5.2 §9.1
6.	APERCU DES ACTIVITES	
	I. Principales activités	§6.1
	II. Principaux marchés	§6.2
	III. Evénements exceptionnels	N/A
	IV. Dépendance	N/A
	V. Position concurrentielle	§6.6
7.	ORGANIGRAMME	§7
8.	PROPRIETES IMMOBILIERES	§8
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT D'EXPLOITATION	§9
10.	TRESORERIE ET CAPITAUX	§10
	I. Capitaux de l'émetteur	§10.1
	II. Flux de trésorerie	§10.2
	III. Conditions d'emprunts et structure de financement de l'émetteur	§9.1 §10.3
	IV. Restrictions à l'utilisation des capitaux	N/A
	V. Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	§10.4
11.	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	N/A
12.	INFORMATION SUR LES TENDANCES	§ 9.1 §12
13.	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	§13
14.	ORGANE D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE	
	I. Informations concernant les membres des organes	§9.1 §14

	d'administration, de direction ou de surveillance	
	II. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	§14.2
15.	REMUNERATION ET AVANTAGES	
	I. Rémunérations et avantages versés	§9.1 §15
	II. Montants provisionnés	N/A
16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
	I. Date d'expiration du mandat	§14.1
	II. Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	§16.2
	III. Informations sur le Comité d'Audit de l'émetteur	§9.1 §16.3
	IV. Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§9.1 §16.4.1
17.	SALARIES	
	I. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	§17.1
	II. Participations et stock-options	§17.2
	III. Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	N/A
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	§18
19.	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	§19.4
20.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	
	I. Informations financiers historiques	§20.1
	II. Informations financières pro forma	§9.2 §9.3
	III. Etats financiers	§20.2
	IV. Vérification des informations financières historiques annuelles	§20.3
	V. Date des dernières informations financières	§20.4
	VI. Informations financiers intermédiaires et autres	§20.5
	VII. Politique de distribution de dividende	§20.6
	VIII. Procédures judiciaires et d'arbitrage	§20.7
	IX. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	§20.8
21.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
	I. Capital social	§21.1
	II. Actes constitutifs et statuts	§21.2
22.	CONTRATS IMPORTANTS	§22
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERT ET DECLARATIONS	§6.3

	D'INTERET	
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	§24
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	§25