

The background of the cover is a photograph of a modern architectural interior. It features a ceiling with a grid of recessed lighting and walls with a grid of small circular perforations. A decorative, stylized pattern of overlapping circles and lines is overlaid on the right side of the image. The text is positioned in the bottom left corner.

COMPAGNIE LA LUCETTE

DOCUMENT
DE RÉFÉRENCE 2007

SOMMAIRE

2	1. Présentation de la Société et du groupe Compagnie la Lucette	38	6. Rapport de gestion
2	Présentation de la Société	39	Activité et résultats consolidés
2	Politique d'investissements et marchés d'activités	47	Patrimoine et actif net réévalué
3	Organigramme simplifié du groupe Compagnie la Lucette	49	Ressources financières
3	Procédures judiciaires et d'arbitrage	51	Résultat social de la société mère
3	Information financière sélectionnée	55	Ressources humaines
4	Présentation du patrimoine du groupe Compagnie la Lucette	57	Mandataires sociaux
5	2. Informations juridiques	58	Perspectives d'avenir
5	Dénomination et siège social	59	7. Événements postérieurs au conseil d'administration du 19 février 2008
5	Forme juridique et législation applicable	60	8. Rapport du président du conseil d'administration
5	Nationalité	60	Rapport du président
5	Constitution et durée de la Société	69	Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du président
5	Objet social	70	9. Rapport d'activité du Comité d'Audit
6	Registre du commerce et des sociétés	71	10. Comptes consolidés
6	Exercice social	72	Compte de résultat consolidé
6	Franchissements de seuil	73	Bilan consolidé
6	Répartition statutaire des bénéficiaires	76	Annexes aux comptes consolidés
6	Conséquence de l'option au régime des SIIC	98	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
7	Assemblées générales	99	11. Comptes sociaux
7	Droit de vote	100	Compte de résultat
7	Lieu où pourront être consultés les documents et informations relatifs à la Société	101	Bilan
7	Montant du capital social et forme des actions	102	Résumé des notes annexes
7	Transmission des actions	109	Rapport spécial des commissaires aux comptes
8	Autorisations d'augmentation de capital	113	12. Bourse
9	Autres valeurs mobilières donnant accès au capital	113	Place de cotation des titres Compagnie la Lucette
9	Assemblée générale mixte du 6 mai 2008	113	Volumes traités et évolution récente des cours
23	3. Facteurs de risque	114	13. Responsable du document de référence et responsable du contrôle des comptes
23	Risques de marché	114	Responsable du document de référence et responsable du contrôle des comptes
23	Risques juridiques et fiscaux	115	Honoraires des commissaires aux comptes
25	Risque industriel et risque lié à l'environnement	116	14. Politique d'information
25	Assurances	116	Document d'information annuel
26	4. Capital et actionnariat	118	15. Table de concordance
26	Évolution du capital		
26	Nombre de droits de vote		
27	Évolution de la répartition du capital aux 31 décembre 2005, 2006 et 2007		
27	Présentation du principal actionnaire : MSREF Turquie SARL		
27	Nantissement du compte d'instruments financiers		
28	Principales modifications intervenues dans la répartition du capital au cours des trois dernières années		
30	5. Gouvernement d'entreprise		
30	Règlement intérieur du conseil d'administration		
30	Les comités du conseil d'administration		
31	Mandats des administrateurs		
35	Conflits d'intérêts au niveau des membres du conseil d'administration		
35	Indépendance des administrateurs – évaluation du conseil d'administration		
35	Autres membres du conseil d'administration		
35	Intérêt des dirigeants dans le capital de la Société		
36	Avantages accordés au personnel du groupe Compagnie la Lucette		

1. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE COMPAGNIE LA LUCETTE

Présentation de la Société

Société industrielle jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, Compagnie la Lucette (anciennement dénommée Mines de la Lucette) (la « Société ») a été constituée afin d'exploiter un gisement d'antimoine et d'or, dans l'ouest de la France, et de produire des dérivés de l'antimoine.

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

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

Le 20 juin 2006, ce fonds immobilier a cédé la totalité de sa participation dans le capital de Compagnie la Lucette à un autre fonds immobilier géré également par Morgan Stanley Real Estate, à savoir MSREF Turque SARL.

Au 31 décembre 2007, MSREF Turque SARL détient 93,6 % du capital de Compagnie la Lucette.

Compagnie la Lucette est une société foncière dont le patrimoine, s'élevant au 31 décembre 2007 à plus de 2,3 milliards d'euros, est principalement constitué d'immeubles de bureaux et d'entrepôts.

Au 31 décembre 2007, le portefeuille de Compagnie la Lucette est composé de 46 actifs de très grande qualité, développant une surface d'environ 800 000 m², et est essentiellement concentré sur :

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

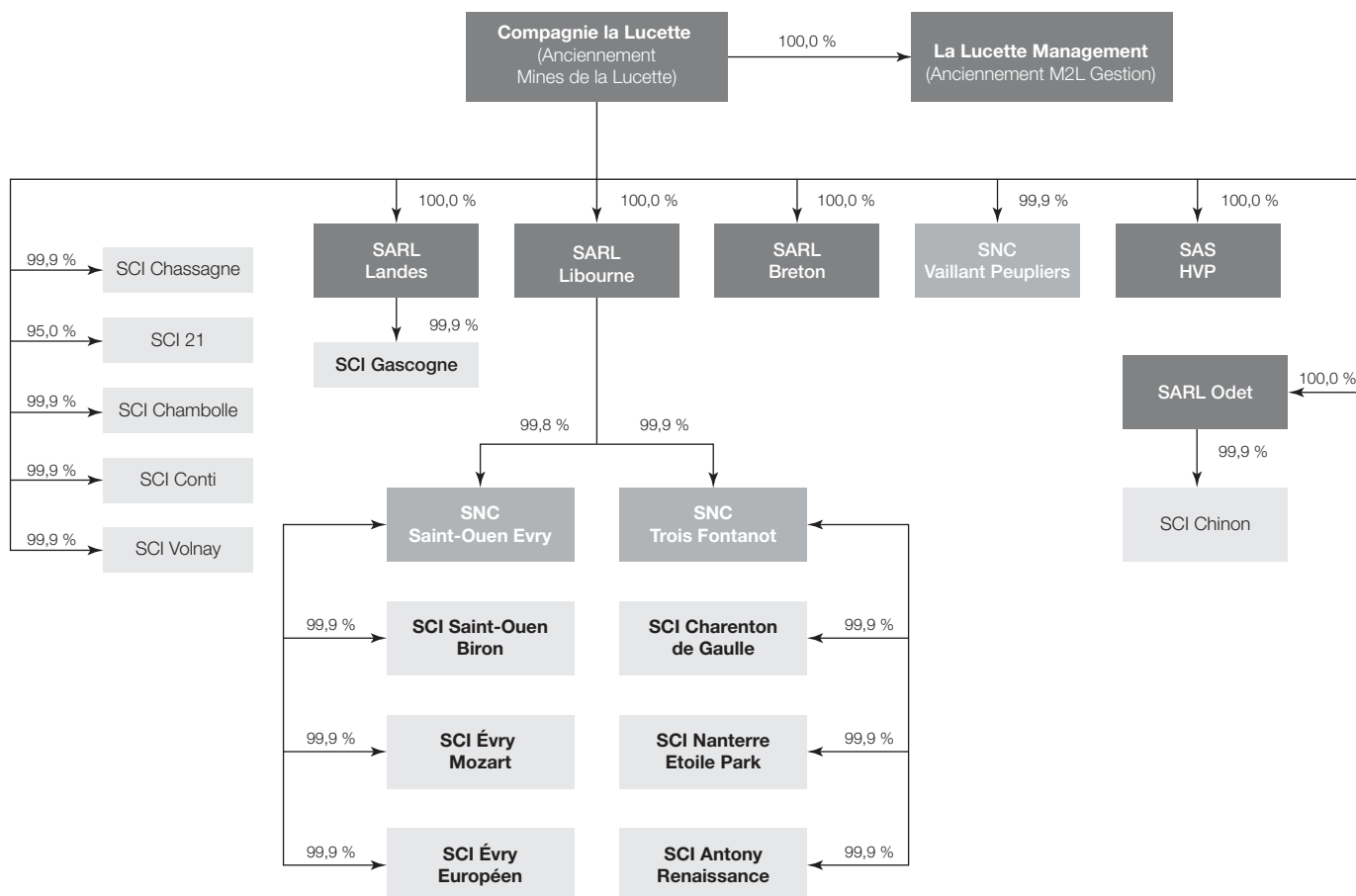
Politique d'investissements et marchés d'activités

Compagnie la Lucette a fortement développé en 2007 son portefeuille de projets en développement. Le pipeline au 31 décembre 2007 est composé de projets d'immeubles de bureaux à Paris ou en région parisienne, totalisant une surface de plus de 60 000 m², il assurera une croissance des revenus locatifs, et par conséquent une augmentation du résultat récurrent, pour la période 2009-2010, années prévisionnelles de livraison.

Par ailleurs, Compagnie la Lucette entend continuer à participer aux externalisations de patrimoine réalisées par les sociétés industrielles.

Compagnie la Lucette entend intensifier ses actions d'asset management en termes de commercialisation et d'arbitrage. La trésorerie importante du Groupe lui permettra soit de saisir des opportunités d'investissement dans des immeubles de bureaux en région parisienne, soit d'améliorer les distributions aux actionnaires.

Organigramme simplifié du groupe Compagnie la Lucette



Procédures judiciaires et d'arbitrage

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

Information financière sélectionnée

en k€	2007	2006	2005
Loyers nets	106 576	73 680	3 938
Résultat opérationnel	201 568	158 415	4 594
Résultat net (part du groupe)	136 830	105 403	4 911
Capitaux propres	894 693	561 495	32 740
Dettes financières nettes	1 320 603	1 397 811	88 838

Présentation du patrimoine du groupe Compagnie la Lucette

Le tableau ci-dessous récapitule les actifs détenus au 31 décembre 2007 :

	Zone géographique	Type d'actif	Surface	Principaux locataires
BUREAUX				
Crystal Park – 92200 Neuilly-sur-Seine	Ouest Parisien	Bureaux	39 911 m ²	PricewaterhouseCoopers, Landwell, Amgen, IFF
Scor Tower – 92800 Puteaux-la-Défense	La Défense	Bureaux	30 172 m ²	Scor Insurance
River Plaza – 92600 Asnières	Ouest Parisien	Bureaux	26 740 m ²	L'Oréal, Fujitsu, Lesieur
Colisée – 92400 La Défense-Courbevoie	La Défense	Bureaux	24 943 m ²	Regus, Expanscience
Européen – 91080 Courcouronnes	Île-de-France	Bureaux	14 384 m ²	Multilocataires
Biron – 93400 Saint-Ouen	Ile-de-France	Bureaux	12 633 m ²	Bull
Atrium – 75012 Paris	Paris QCA	Bureaux	11 224 m ²	Ministère de l'Économie et des Finances
Renaissance – 91160 Antony	Île-de-France	Bureaux	10 575 m ²	IBM, Pomona, Segula, Linedata
Bercy Reflet – 94220 Charenton	Île-de-France	Bureaux	10 007 m ²	En rénovation
7/9, avenue Messine – 75008 Paris	Paris QCA	Bureaux	8 435 m ²	AXA, KBL France
5/7, rue Scribe – 75009 Paris	Paris QCA	Bureaux	7 970 m ²	Bloomberg, Discovery Channel
Mozart – 91000 Évry	Île-de-France	Bureaux	6 606 m ²	Multilocataires
Champs – 91080 Courcouronnes	Île-de-France	Bureaux	5 763 m ²	Multilocataires
Etoile Park – 92000 Nanterre	Ouest Parisien	Bureaux	5 634 m ²	Genegis
Dieumegard – 93400 Saint-Ouen	Île-de-France	Bureaux	5 279 m ²	En rénovation (Projet Coris)
Maisons-Alfort – 94700 Maisons-Alfort	Île-de-France	Bureaux	3 934 m ²	Geoxia, ACE
Les Espaces – 77200 Torcy	Île-de-France	Bureaux	3 053 m ²	Veritas
Dulud – 92200 Neuilly-sur-Seine	Ouest Parisien	Bureaux	2 017 m ²	En rénovation
Charles-de-Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine	Ouest Parisien	Bureaux	1 852 m ²	En rénovation
31, rue des Peupliers – 92100 Boulogne	Ouest Parisien	Bureaux	1 014 m ²	A novo
Sous-total Bureaux			232 146 m²	
DÉVELOPPEMENTS				
Projet Urbia – 92300 Clichy	Ouest Parisien	Bureaux	17 500 m ²	En développement (PC obtenu)
Projet Foris – 93400 Saint-Ouen	Île-de-France	Bureaux	7 500 m ²	En développement (PC obtenu)
Total Bureaux y compris développements			257 246 m²	
ENTREPÔTS				
Besançon – 25052 Besançon	Régions	Entrepôts	73 661 m ²	Easydis
Andrézieux – 42160 Andrézieux	Régions	Entrepôts	70 202 m ²	Easydis
Moreuil-L'espinois – 80110 Moreuil	Régions	Entrepôts	52 405 m ²	JJA
Aix 1 – 13792 Aix-en-Provence	Régions	Entrepôts	48 574 m ²	Easydis
Aix 2 – 13792 Aix-en-Provence	Régions	Entrepôts	31 524 m ²	Easydis
Aix 3 – 13792 Aix-en-Provence	Régions	Entrepôts	4 194 m ²	Easydis
Limoges – 87290 Limoges	Régions	Entrepôts	46 177 m ²	Easydis
Montmorillon – 86500 Montmorillon	Régions	Entrepôts	35 164 m ²	Easydis
Grigny-le-Boutras – 69520 Grigny	Régions	Entrepôts	30 885 m ²	Easydis
Auxerre – 89000 Auxerre	Régions	Entrepôts	30 643 m ²	Easydis
Longvic – 21600 Longvic	Régions	Entrepôts	24 962 m ²	Transalliance
Toulon – 83320 La Farlède	Régions	Entrepôts	31 210 m ²	Easydis
10, rue Denis-Papin – 91380 Chilly-Mazarin	Île-de-France	Entrepôts	10 888 m ²	Locaposte
Cholet – 49300 Cholet	Régions	Entrepôts	6 933 m ²	Easydis
Béziers/Servian – 34290 Servian	Régions	Entrepôts	5 610 m ²	Easydis
8, rue Denis-Papin – 91380 Chilly-Mazarin	Île-de-France	Entrepôts	4 649 m ²	Vacant
23, rue Denis-Papin – 91380 Chilly-Mazarin	Île-de-France	Entrepôts	2 355 m ²	ING Car Lease
Total Entrepôts			510 036 m²	
AUTRES ACTIFS				
Latitudes – 31840 Seilh (Toulouse)	Régions	Hôtel	11 483 m ²	Pierre & Vacances
CERS – 40130 Capbreton	Régions	Centre de rééducation sportive	8 514 m ²	Générale de santé
Radisson – 92100 Boulogne-Billancourt	Ouest Parisien	Hôtel	8 307 m ²	Radisson (contrat de management)
Cap Club – 40130 Capbreton	Régions	Hôtel	4 406 m ²	Générale de santé
Villa Blanche – 92100 Boulogne-Billancourt	Ouest Parisien	Habitation	2 000 m ²	En développement
Total Autres actifs			34 710 m²	
Total			801 992 m²	

2. INFORMATIONS JURIDIQUES

Dénomination et siège social

Dénomination sociale : Compagnie la Lucette
Siège social : 7, rue Scribe – 75009 Paris

Forme juridique et législation applicable

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

Nationalité

Française

Constitution et durée de la Société

Date de constitution : 23 juin 1958
Date d'expiration : 1^{er} juillet 2089, sauf dissolution anticipée ou prorogation

Objet social (article 2 des statuts)

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

À titre principal

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

À titre accessoire

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

À titre exceptionnel

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

Et plus généralement

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

Registre du commerce et des sociétés

582 061 727 RCS Paris

APE : 6820B

Exercice social (article 33 des statuts)

Du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Franchissements de seuil

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

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

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

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

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve ⁽¹⁾ en application de la loi et des statuts et augmenté du report bénéficiaire.

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

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

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

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

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

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

Conséquence de l'option au régime des SIIC

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

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

Assemblées générales

Les décisions collectives des actionnaires sont prises par délibérations en assemblées générales, en application des dispositions légales et statutaires ⁽²⁾.

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

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

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

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

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

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

Droit de vote

Chaque action de capital ou de jouissance donne droit à une voix au moins.

Selon la faculté prévue à l'article L. 225-123 du Code de commerce, l'article 29 des statuts prévoit qu'un droit de vote double de celui conféré aux autres actions eu égard à la quotité de capital qu'elles représentent est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

En cas d'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, les actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit, auront également un droit de vote double.

Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas le délai de deux ans pour l'acquisition du droit de vote double.

Le droit de vote double peut être supprimé par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires après approbation par une assemblée spéciale des titulaires de ce droit.

Lieu où pourront être consultés les documents et informations relatifs à la Société

Les informations concernant la Société peuvent être consultées sur demande au siège social de la Société.

Montant du capital social et forme des actions

Le capital social au 31 décembre 2007 s'élève à 369 462 615 euros, divisé en 24 630 841 actions d'une valeur nominale de 15 euros, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

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

La Société est autorisée à faire usage, dans les conditions fixées par l'article L. 228-2 du Code de commerce, des dispositions prévues en matière d'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme un droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires. À ce titre, une enquête relative à la connaissance du capital a été réalisée auprès d'Euroclear en décembre 2007 et a fait ressortir un nombre de l'ordre de 860 actionnaires au capital de la Société.

Transmission des actions

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

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

(2) Articles 24 à 32 des statuts.

Autorisations d'augmentation de capital

Le tableau ci-dessous récapitule les délégations consenties au conseil d'administration par délibérations des assemblées générales mixtes des 3 avril 2006, 27 juin 2006 et 24 mai 2007, en vigueur au 31 décembre 2007.

Émissions avec droit préférentiel de souscription

Nature	Montant maximum en euros ou en %	Plafond global en euros	Durée	Expiration
Majoration du montant nominal, incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission	200 millions	1,5 milliard	26 mois	27/08/2008
Actions ordinaires, valeurs mobilières	500 millions	1,5 milliard	26 mois	24/07/2009

Émissions sans droit préférentiel de souscription

Nature	Montant maximum en euros ou en %	Plafond global en euros	Durée	Expiration
Actions gratuites	10 %	1,5 milliard	38 mois	3/06/2009
Options de souscription ou d'achat d'actions	10 %	1,5 milliard	38 mois	3/06/2009
Actions ordinaires, valeurs mobilières à l'effet de rémunérer notamment l'apport de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange, d'une offre alternative d'achat ou d'échange, d'une offre publique d'achat ou d'attribuer des titres de créance	200 millions	1,5 milliard	26 mois	27/08/2008
Rémunération d'apport en nature	10 %	1,5 milliard	26 mois	27/08/2008
Fixation du prix d'émission des actions ordinaires, valeurs mobilières	10 %	1,5 milliard		
Actions, valeurs mobilières réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise	200 millions	1,5 milliard	26 mois	27/08/2008

Autres délégations

Nature	Montant maximum en euros ou en %	Plafond global en euros	Durée	Expiration
Augmentation du nombre de titres en cas d'augmentation du capital, au même prix que celui retenu pour l'augmentation initiale	15 % de l'émission initiale	1,5 milliard	26 mois	27/08/2008
Annulation d'actions	10 %		26 mois	27/08/2008
Programme de rachat d'actions	153 millions		18 mois	24/11/2008

Montant du capital autorisé et non émis

L'assemblée générale mixte du 27 juin 2006 a :

- conféré, aux termes de sa dix-huitième résolution, une délégation au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider de l'augmentation du capital social (i) par émission – sans droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières et (ii) aux fins de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, dans la limite de 200 millions d'euros. Cette autorisation, valable pour une durée de vingt-six mois, n'a pas été mise en œuvre ;
- conféré, aux termes de sa dix-neuvième résolution, une délégation au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de rémunérer des apports en nature portant sur des titres de capital ou des valeurs mobilières par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital à quelque moment que ce soit. Cette autorisation, valable pour une durée de vingt-six mois, n'a pas été mise en œuvre ;
- conféré, aux termes de sa vingtième résolution, une délégation au conseil d'administration à l'effet de déterminer le prix d'émission des actions, dans le cadre d'une augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription, dans la limite de 10 % du capital par an. Cette autorisation n'a pas été mise en œuvre ;
- conféré, aux termes de sa vingt et unième résolution, une délégation au conseil à l'effet de décider de l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres, dans la limite de 200 millions d'euros. Cette autorisation, valable pour une durée de vingt-six mois, n'a pas été mise en œuvre ;

- conféré, aux termes de sa vingt-deuxième résolution, une délégation au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider de l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, sans limite de montant. Cette autorisation, valable pour une durée de vingt-six mois, n'a pas été mise en œuvre ;
- conféré, aux termes de sa vingt-troisième résolution, une délégation à l'effet d'augmenter le capital social par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, réservées aux adhérents de plans d'épargne avec suppression de droit préférentiel de souscription de ces derniers, dans la limite de 200 millions d'euros. Cette autorisation, valable pour une durée de vingt-six mois, n'a pas été mise en œuvre.

L'assemblée générale mixte du 24 mai 2007 a :

- conféré, aux termes de sa onzième résolution, une délégation au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider de l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, en France, à l'étranger et/ou sur le marché international, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, soit en euros soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions (à l'exclusion des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (qu'il s'agisse d'actions nouvelles ou existantes), étant précisé que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, soit par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes, dans la limite de 500 millions d'euros. Cette autorisation, valable pour une durée de vingt-six mois, n'a pas été mise en œuvre.

Autres valeurs mobilières donnant accès au capital⁽³⁾

Actions gratuites

En vertu de l'autorisation qui lui a été conférée par l'assemblée générale mixte le 3 avril 2006, aux termes de sa dixième résolution, le conseil d'administration, en date du 27 avril 2006, a procédé à l'attribution de 18 850 actions gratuites.

En vertu de cette même autorisation, le conseil d'administration a procédé le 18 janvier 2007 à l'attribution de 2 826 actions gratuites, puis le 6 juin 2007, à l'attribution de 2 000 actions gratuites et enfin le 7 décembre 2007, à l'attribution de 34 465 actions gratuites.

Options de souscription ou d'achat d'actions ordinaires

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

Bons de souscription d'actions

En vertu de l'autorisation qui lui a été conférée par l'assemblée générale mixte le 27 juin 2006, aux termes de sa dix-septième résolution, le conseil d'administration a décidé le 27 juin 2006 de l'attribution gratuite aux actionnaires de 5 466 168 bons de souscription d'actions. Au 31 décembre 2007, 5 372 892 bons de souscription d'actions d'échéance au 30 juin 2008, au prix de 24 euros, n'ont pas encore été exercés. Ces derniers correspondent à l'émission de 1 564 108 actions, soit une parité de 18 BSA pour 5,24 actions nouvelles. Aucun autre exercice de BSA n'a été constaté à la date de dépôt du présent document.

Assemblée générale mixte du 6 mai 2008

ORDRE DU JOUR

À titre ordinaire

- Présentation du rapport de gestion du conseil d'administration sur l'activité et sur les comptes sociaux annuels et les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2007 ;
- présentation des rapports spéciaux ;
- présentation du rapport complémentaire relatif à l'usage des délégations de compétence et de pouvoirs ;
- présentation du rapport du président sur le contrôle interne ;
- lecture des rapports des commissaires aux comptes sur l'exécution de leur mission et sur les conventions et engagements soumis aux dispositions des articles L. 225-38 et L. 225-40 à L. 225-42 du Code de commerce ;
- approbation des comptes sociaux au 31 décembre 2007 ;
- approbation des comptes consolidés au 31 décembre 2007 ;
- affectation du résultat de l'exercice ;
- affectation des réserves distribuables sur l'écart de réévaluation SIIC ;
- distribution de prime d'émission ;
- approbation des conventions et engagements soumis aux dispositions des articles L. 225-38 et L. 225-40 à L. 225-42 du Code de commerce ;

(3) Pour une information exhaustive, se reporter à la partie 5 (Gouvernement d'entreprise), au paragraphe intitulé « Avantages accordés au personnel du groupe Compagnie la Lucette ».

- approbation d'une convention comportant des engagements pris au bénéfice de Monsieur Stéphane Theuriau conformément aux dispositions de l'article L.225-42-1 du Code de commerce ;
- renouvellement du mandat d'un administrateur ;
- ratification de la nomination d'un administrateur faite à titre provisoire ;
- autorisation à conférer au conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les titres de la Société.

À titre extraordinaire

- Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour décider l'augmentation de capital par émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou valeurs mobilières en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- délégation de compétence à donner au conseil d'administration à l'effet de fixer le prix d'émission des actions, dans la limite de 10 % du capital social par an, dans le cadre d'une augmentation de capital social par émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription ;
- délégation de compétence à donner au conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres ;
- délégation de compétence à donner au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription ;
- délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers ;
- délégation de compétence à donner au conseil d'administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions ;
- délégation de compétence à donner au conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux du groupe ou de certains d'entre eux ;
- délégation à donner au conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions autodétenues ;
- suppression du droit de vote double et modification corrélative de l'article 29 des Statuts de la Société ;
- pouvoirs en vue des formalités.

RÉSOLUTIONS

Assemblée délibérant comme assemblée ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION (*Approbaton des comptes sociaux au 31 décembre 2007*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2007, approuve, conformément à l'article L. 225-100 du Code de commerce, les comptes sociaux de cet exercice, tels qu'ils ont été présentés, faisant ressortir un profit de 3,3 millions d'euros.

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

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

DEUXIÈME RÉOLUTION (*Approbaton des comptes consolidés au 31 décembre 2007*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007, approuve, conformément à l'article L. 225-100-2 du Code de commerce, les comptes consolidés de cet exercice, tels qu'ils ont été présentés, faisant ressortir un bénéfice consolidé de 136,8 millions d'euros.

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

TROISIÈME RÉOLUTION (*Affectation du résultat de l'exercice*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le profit de l'exercice clos au 31 décembre 2007, soit la somme de 3,3 millions d'euros, au compte de report à nouveau de sorte que le solde débiteur de ce dernier sera porté de 8,1 millions d'euros à 4,8 millions d'euros.

L'assemblée générale constate que compte tenu d'une distribution de prime d'émission intervenue au titre de l'exercice 2006, le revenu global de l'action au titre des trois derniers exercices a été le suivant :

Exercice	Nombre d'actions rémunérées	Dividende par action (en euros)	Réfaction de 40%	Total (en millions d'euros)
2004	-	-	-	-
2005	-	-	-	-
2006	19 156 688	1,30	Non applicable	24,9

(distribution de réserve)

QUATRIÈME RÉSOLUTION (*Affectation des réserves distribuables sur l'écart de réévaluation SIIC*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et constatant que le poste de réserves distribuables sur l'écart de réévaluation SIIC fait apparaître un crédit de 608 104,14 euros, décide, sur proposition du conseil d'administration, d'affecter l'intégralité du crédit figurant sur ce poste au compte de report à nouveau, de sorte que ce dernier deviendrait débiteur de 4,2 millions d'euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION (*Distribution de prime d'émission*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et constatant que le poste « prime d'émission » fait apparaître un crédit de 237 millions d'euros, décide, sur proposition du conseil d'administration, de distribuer une somme d'environ 32 millions d'euros prélevée sur ce poste tel qu'il apparaît dans les comptes de la Société au 31 décembre 2007, correspondant à 1,30 euro par action. Cette distribution de prime d'émission sera mise en paiement à compter du 21 mai 2008.

La distribution sera payée aux actionnaires, soit au siège social de la Société, soit au guichet des établissements bancaires ou financiers habilités à payer la distribution, sur justification de leur identité ou sur présentation d'un certificat de dépôt des titres ou de l'inscription en compte de leurs actions.

Au cas où, lors de la mise en paiement de la distribution, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, la part de la distribution correspondant à la distribution de prime d'émission non versée à raison de ces actions sera affectée au compte « Report à nouveau ».

L'assemblée générale prend acte du fait que, compte tenu de l'existence de bons de souscription d'actions attribués gratuitement aux actionnaires de la Société en juillet 2006, avec faculté d'exercice jusqu'au 30 juin 2008, le conseil d'administration informera les porteurs de ces bons de souscription d'actions, non encore exercés à ce jour, des modalités d'ajustement de la parité d'exercice de ces bons consécutive à la décision de distribution de prime d'émission, cet ajustement étant effectué conformément aux dispositions de l'article R. 228-92 du Code de commerce et aux stipulations de l'article 5.1.13 de la note d'opération ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers le 30 juin 2006 au titre de l'attribution gratuite de ces bons de souscription d'actions. L'assemblée générale prend également acte du fait que des mesures d'ajustement seront prises en ce qui concerne les options de souscription ou d'achat d'actions et les droits résultant de l'attribution gratuite d'actions qui ont été consenties par la Société, conformément aux dispositions applicables et aux règlements des plans d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions.

SIXIÈME RÉSOLUTION (*Approbaton des conventions et engagements soumis aux dispositions des articles L. 225-38 et L. 225-40 à L. 225-42 du Code de commerce*)

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

SEPTIÈME RÉSOLUTION (*Approbaton d'une convention comportant des engagements pris au bénéfice de M. Stéphane Theuriau conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements soumis aux dispositions des articles L.225-38 et L.225-40 à L.225-42 du Code de commerce, approuve la convention conclue par la Société avec M. Stéphane Theuriau qui comporte un engagement de versement d'indemnités à ce dernier dans certains cas de cessation de ses fonctions et sous réserve du respect de conditions de performance.

HUITIÈME RÉSOLUTION (*Renouvellement du mandat d'un administrateur*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Robert Falls pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2013. M. Robert Falls a fait savoir par avance qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il satisfaisait aux conditions et obligations requises par la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne les cumuls de mandats.

NEUVIÈME RÉSOLUTION (*Ratification de la nomination d'un administrateur faite à titre provisoire*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la décision du conseil d'administration du 19 février 2008 de coopter M. Marco Polenta, en qualité d'administrateur, en remplacement de M. Pascal Duhamel, démissionnaire, pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

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

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

- de l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action Compagnie la Lucette par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ; ou
- de la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ; ou
- de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en œuvre de tout plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 443-1 et suivants du Code du travail ; ou
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la vingtième résolution ci-après et dans les termes qui y sont indiqués ; ou
- de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport.
- Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :
- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2007, 24 630 841 actions, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital social ; et
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

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

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de 80 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie), ce prix maximum n'étant applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de la présente assemblée et non aux opérations à terme le cas échéant conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente assemblée générale et prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la date de la présente assemblée.

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

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 198 millions d'euros.

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

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

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

Assemblée délibérant comme assemblée extraordinaire**ONZIÈME RÉSOLUTION** (*Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment de l'article L. 225-129-2 dudit Code, et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants dudit Code :

1. délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions (à l'exclusion des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (qu'il s'agisse d'actions nouvelles ou existantes), émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, soit par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes ou, dans les mêmes conditions, pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce ;
2. délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
3. décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par le conseil d'administration de la présente délégation de compétence :
 - le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 500 millions d'euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des douzième, treizième, quatorzième, quinzième, seizième, dix-septième, dix-huitième et dix-neuvième résolutions de la présente assemblée est fixé à 1,5 milliard d'euros ;
 - à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
4. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;
5. en cas d'usage par le conseil d'administration de la présente délégation :
 - décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors possédées par eux ;
 - prend acte du fait que le conseil d'administration a la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible ;
 - prend acte du fait que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
 - prend acte du fait que, conformément à l'article L. 225-134 du Code de commerce, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le conseil d'administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
 - limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'augmentation décidée ;
 - répartir librement tout ou partie des actions ou, dans le cas de valeurs mobilières donnant accès au capital, lesdites valeurs mobilières dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites ;
 - offrir au public tout ou partie des actions ou, dans le cas de valeurs mobilières donnant accès au capital, desdites valeurs mobilières non souscrites, sur le marché français ou à l'étranger ;
 - décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions anciennes, étant précisé que le conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus ;
6. décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
 - décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
 - décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ;
 - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance, ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société, ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
 - déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance à émettre immédiatement ou à terme ;

- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits (le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en Bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales et réglementaires ;
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale ;
- procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

7. prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation de compétence relative à l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, couvrant les valeurs mobilières et opérations visées à la présente résolution ;

8. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le conseil d'administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, le conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

DOUZIÈME RÉSOLUTION (*Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L.225-136 et L. 225-148 dudit Code, et aux dispositions des articles L.228-91 et suivants dudit Code :

1. délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sous réserve des dispositions de l'article L. 233-32 du Code de commerce, en France, ou à l'étranger, en faisant publiquement appel à l'épargne, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions (à l'exclusion des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (qu'il s'agisse d'actions nouvelles ou existantes), ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, soit par incorporation de réserves, de bénéfiques ou de primes ou, dans les mêmes conditions, pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce. Ces valeurs mobilières pourront notamment être émises à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société, dans le cadre d'une offre publique d'échange réalisée en France ou à l'étranger selon les règles locales (par exemple dans le cadre d'une *reverse merger* de type anglo-saxon) sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce ;

2. délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, à émettre à la suite de l'émission, par les sociétés dont la Société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital social ou par les sociétés qui possèdent directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

La présente décision emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises par des sociétés du groupe de la Société, renonciation des actionnaires de la Société à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;

3. délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;

4. décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par le conseil d'administration de la présente délégation de compétence :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 200 millions d'euros, étant précisé que ce montant s'imputera sur le montant du plafond global prévu au paragraphe 3 de la onzième résolution de la présente assemblée ou sur le montant du plafond global prévu par une résolution de même nature qui pourrait succéder à ladite résolution pendant la durée de validité de la présente délégation ;
 - à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
5. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;
6. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au conseil d'administration, en application de l'article L. 225-135, deuxième alinéa du Code de commerce, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger ;
7. prend acte du fait que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois quarts de l'émission décidée ;
8. prend acte du fait que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières donneront droit ;
9. prend acte du fait que, conformément à l'article L. 225-136 1°, premier alinéa du Code de commerce :
- le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions réglementaires applicables au jour de l'émission (à ce jour, la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse sur Euronext Paris précédant la fixation du prix de souscription de l'augmentation de capital moins 5 %), après, le cas échéant, correction de cette moyenne en cas de différence entre les dates de jouissance ;
 - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent ;
 - la conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de chaque valeur mobilière donnant accès au capital se fera, compte tenu de la valeur nominale de l'obligation ou de ladite valeur mobilière, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action, soit au moins égale au prix de souscription minimum défini au premier alinéa du présent paragraphe 9 ;
10. décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
 - décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ;
 - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant, de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance, ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société, ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
 - déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme ;
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits (le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions auto détenues ou des valeurs mobilières déjà émises par la Société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
 - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en Bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales ;

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- en cas d'émission de valeurs mobilières à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique ayant une composante d'échange (OPE), arrêter la liste des valeurs mobilières apportées à l'échange, fixer les conditions de l'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser et déterminer les modalités de l'émission dans le cadre, soit d'une OPE, d'une offre alternative d'achat ou d'échange, soit d'une offre unique proposant l'achat ou l'échange des titres visés contre un règlement en titres et en numéraire, soit d'une offre publique d'achat (OPA) ou d'échange à titre principal, assortie d'une OPE ou d'une OPA à titre subsidiaire, ou de toute autre forme d'offre publique conforme à la loi et la réglementation applicables à ladite offre publique ;
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale ;
- fixer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

11. prend acte du fait que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation globale de compétence relative à l'augmentation du capital, sans droit préférentiel de souscription, couvrant les valeurs mobilières et opérations visées à la présente résolution ;

12. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le conseil d'administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, le conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

TREIZIÈME RÉSOLUTION (*Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour décider l'augmentation de capital par émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou valeurs mobilières en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, sixième alinéa dudit Code:

1. autorise le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à procéder à une augmentation de capital en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital social à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale (soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2007, 24 630 841 actions), en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, par l'émission, en une ou plusieurs fois, d'actions (à l'exclusion d'actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

2. décide que le montant nominal des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera sur le montant du plafond global prévu au paragraphe 3 de la onzième résolution de la présente assemblée ou sur le montant du plafond global prévu par une résolution de même nature qui pourrait succéder à ladite résolution pendant la durée de validité de la présente délégation ;

3. décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente résolution, à l'effet notamment de :

- décider l'augmentation de capital rémunérant les apports et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
- arrêter la liste des valeurs mobilières apportées, approuver l'évaluation des apports, fixer les conditions de l'émission des valeurs mobilières rémunérant les apports ainsi que le cas échéant le montant de la soulte à verser, approuver l'octroi des avantages particuliers, et réduire, si les apporteurs y consentent, l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers ;
- déterminer les caractéristiques des valeurs mobilières rémunérant les apports et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale ;
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

4. prend acte du fait que cette délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation permettant d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au

capital sans droit préférentiel de souscription en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital. Elle est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de ce jour.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION (*Délégation de compétence à donner au conseil d'administration à l'effet de fixer le prix d'émission des actions, dans la limite de 10 % du capital social par an, dans le cadre d'une augmentation de capital social par émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L.225-136 1° deuxième alinéa du Code de commerce, et dans la limite de 10 % du capital social par an (étant précisé que cette limite de 10% s'apprécie à quelque moment que ce soit, à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2007, 24 630 841 actions), autorise le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à fixer le prix d'émission selon les modalités suivantes :

- Le prix d'émission sera au moins égal : (a) à la moyenne des cours sur une période maximale de six mois précédant la date de fixation du prix ; ou (b) au prix moyen pondéré de l'action lors de la séance de Bourse précédant la fixation du prix de l'émission, diminué d'une décote maximale de 25 %.
- L'assemblée générale prend acte que, dans l'hypothèse où le conseil d'administration viendrait à faire usage de cette autorisation, il établira un rapport complémentaire, certifié par les commissaires aux comptes, décrivant les conditions définitives de l'opération et donnant des éléments d'appréciation de l'incidence effective sur la situation de l'actionnaire.

QUINZIÈME RÉSOLUTION (*Délégation de compétence à donner au conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce :

1. délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social en une ou plusieurs fois dans la proportion et aux époques qu'il appréciera par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'émission de titres de capital nouveaux ou de majoration du montant nominal des titres de capital existants ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées à ce titre ne pourra dépasser 200 millions d'euros, étant précisé que ce montant s'imputera sur le montant du plafond global prévu paragraphe 3 de la onzième résolution de la présente assemblée ou sur le montant du plafond global prévu par une résolution de même nature qui pourrait succéder à ladite résolution pendant la durée de validité de la présente délégation ;

2. en cas d'usage par le conseil d'administration de la présente délégation de compétence, délègue à ce dernier tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :

- fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre de titres de capital nouveaux à émettre et/ou le montant dont le nominal des titres de capital existants sera augmenté, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les titres de capital nouveaux porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation du nominal des titres de capital existants portera effet ;
- décider, en cas de distributions de titres de capital gratuits :
 - que les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans les conditions prévues par la loi et la réglementation ;
 - que les actions qui seront attribuées en vertu de cette délégation à raison d'actions anciennes bénéficiant du droit de vote double bénéficieront de ce droit dès leur émission ;
 - de procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions ou de titres de capital, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
 - de constater la réalisation de chaque augmentation de capital et de procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
 - d'une manière générale, de passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

3. prend acte du fait que cette délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation de compétence relative à l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres. Elle est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de ce jour.

SEIZIÈME RÉSOLUTION (*Délégation de compétence à donner au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce :

1. délègue au conseil d'administration sa compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (à ce jour, dans

les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale), notamment en vue d'octroyer une option de surallocation conformément aux pratiques de marché ;

2. décide que le montant nominal des augmentations de capital décidées dans le cadre de la présente résolution s'imputera sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale et sur le montant du plafond global prévu au paragraphe 3 de la onzième résolution de la présente assemblée, ou sur le montant du plafond global prévu par une résolution de même nature qui pourrait succéder à ladite résolution pendant la durée de validité de la présente délégation.

La présente délégation est donnée pour une période de vingt-six mois à compter du jour de la présente assemblée.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION (*Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément d'une part aux dispositions des articles L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce, et d'autre part, à celles des articles L. 443-1 et suivants du Code du travail :

1. délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, d'un montant nominal maximal de 100 millions d'euros, par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents d'un ou plusieurs plans d'épargne d'entreprise (ou tout autre plan aux adhérents duquel l'article L. 443-5 du Code du travail permettrait de réserver une augmentation de capital dans des conditions équivalentes) mis en place au sein d'une entreprise ou groupe d'entreprises, françaises ou étrangères, entrant dans le périmètre de consolidation ou de combinaison des comptes de la Société en application de l'article L. 444-3 du Code du travail ; étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu au paragraphe 3 de la onzième résolution de la présente assemblée ou sur le montant du plafond global prévu par une résolution de même nature qui pourrait succéder à ladite résolution pendant la durée de validité de la présente délégation ;

2. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation d'émission faisant l'objet de la présente délégation ;

3. décide que le prix d'émission des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital nouvelles sera déterminé dans les conditions prévues à l'article L. 443-5 du Code du travail et sera au moins égal à 80 % du Prix de référence (telle que cette expression est définie ci-après) ou à 70 % du Prix de référence lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 443-6 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'assemblée générale autorise expressément le conseil d'administration, à réduire ou supprimer les décotes susmentionnées (dans les limites légales et réglementaires), s'il le juge opportun, notamment afin de tenir compte, inter alia, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement ; pour les besoins du présent paragraphe, le Prix de référence désigne la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société sur Euronext Paris lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription pour les adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ;

4. autorise le conseil d'administration à attribuer, à titre gratuit, aux bénéficiaires ci-dessus indiqués, en complément des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à souscrire en numéraire, des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre ou déjà émises, à titre de substitution de tout ou partie de la décote par rapport au Prix de référence et/ou d'abondement, étant entendu que l'avantage résultant de cette attribution ne pourra excéder les limites légales ou réglementaires applicables aux termes des articles L. 443-5 et L. 443-7 du Code du travail ;

5. décide de supprimer au profit des bénéficiaires ci-dessus indiqués le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières donnant accès au capital dont l'émission fait l'objet de la présente délégation, lesdits actionnaires renonçant par ailleurs, en cas d'attribution à titre gratuit aux bénéficiaires ci-dessus indiqués d'actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, à tout droit auxdites actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, y compris à la partie des réserves, bénéfiques ou primes incorporées au capital, à raison de l'attribution gratuite desdits titres faite sur le fondement de la présente résolution ;

6. autorise le conseil d'administration, dans les conditions de la présente délégation, à procéder à des cessions d'actions aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise telles que prévues par le dernier alinéa de l'article L. 443-5 du Code du travail, étant précisé que les cessions d'actions réalisées avec décote en faveur des adhérents à un plan ou plusieurs plans d'épargne d'entreprise visés à la présente résolution s'imputeront à concurrence du montant nominal des actions ainsi cédées sur le montant des plafonds visés au paragraphe 1 ci-dessus ;

7. décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessus à l'effet notamment :

- d'arrêter dans les conditions légales la liste des sociétés dont les bénéficiaires ci-dessus indiqués pourront souscrire aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ainsi émises et bénéficier le cas échéant des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital attribuées gratuitement ;
- de décider que les souscriptions pourront être réalisées directement par les bénéficiaires, adhérents à un plan d'épargne d'entreprise, ou par l'intermédiaire de fonds communs de placement d'entreprise ou autres structures ou entités permises par les dispositions légales ou réglementaires applicables ;
- de déterminer les conditions, notamment d'ancienneté, que devront remplir les bénéficiaires des augmentations de capital ;
- d'arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;

- de fixer les montants des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente autorisation et d'arrêter notamment les prix d'émission, dates, délais, modalités et conditions de souscription, de libération, de délivrance et de jouissance des titres (même rétroactive), les règles de réduction applicables aux cas de sursouscription ainsi que les autres conditions et modalités des émissions, dans les limites légales ou réglementaires en vigueur ;
- en cas d'attribution gratuite d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, de fixer la nature, les caractéristiques et le nombre d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre, le nombre à attribuer à chaque bénéficiaire, et d'arrêter les dates, délais, modalités et conditions d'attribution de ces actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital dans les limites légales et réglementaires en vigueur et notamment choisir soit de substituer totalement ou partiellement l'attribution de ces actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital aux décotes par rapport au Prix de référence prévues ci-dessus, soit d'imputer la contre-valeur de ces actions ou valeurs mobilières sur le montant total de l'abondement, soit de combiner ces deux possibilités ;
- en cas d'émission d'actions nouvelles, d'imputer, le cas échéant, sur les réserves, bénéfiques ou primes d'émission, les sommes nécessaires à la libération desdites actions, constater la réalisation des augmentations de capital réservées en application de la présente autorisation, procéder aux modifications corrélatives des statuts et d'une manière générale accomplir tous actes et formalités nécessaires ;
- de constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites ;
- le cas échéant, d'imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital résultant de ces augmentations de capital ;
- de conclure tous accords, d'accomplir directement ou indirectement par mandataire toutes opérations et modalités en ce compris procéder aux formalités consécutives aux augmentations de capital et aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale, de passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, de prendre toutes mesures et décisions et d'effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ou consécutives aux augmentations de capital réalisées ;

8. décide que cette autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société par émission d'actions réservées aux adhérents de plans d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION (*Délégation de compétence à donner au conseil d'administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

1. autorise le conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de commerce, à consentir, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel qu'il déterminera parmi les salariés et éventuellement les mandataires sociaux de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L. 225-180 dudit Code, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que des options donnant droit à l'achat d'actions de la Société provenant de rachats effectués par la Société dans les conditions prévues par la loi ;
2. décide que les options de souscription et les options d'achat consenties en vertu de cette autorisation ne pourront donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 10 % du capital social au jour de la décision du conseil d'administration et que le montant nominal des augmentations de capital résultant de la levée d'options de souscription d'actions consenties en vertu de la présente délégation de compétence s'imputera sur le montant du plafond global prévu au paragraphe 3 de la onzième résolution de la présente assemblée ou sur le montant du plafond global prévu par une résolution de même nature qui pourrait succéder à ladite résolution pendant la durée de validité de la présente délégation ;
3. décide que le prix à payer lors de l'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions sera fixé par le conseil d'administration le jour où les options seront consenties et que (i) dans le cas d'octroi d'options de souscription, ce prix ne pourra pas être inférieur à 80 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société sur Euronext Paris lors des vingt séances de Bourse précédant le jour où les options de souscription seront consenties, et (ii) dans le cas d'octroi d'options d'achat d'actions, ce prix ne pourra être inférieur ni à la valeur indiquée au (i) ci-dessus, ni à 80 % du cours moyen d'achat des actions détenues par la Société au titre des articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce. Si la Société réalise l'une des opérations prévues par l'article L. 225-181 du Code de commerce, la Société prendra, dans les conditions prévues par la réglementation alors en vigueur, les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires, y compris, le cas échéant, en procédant à un ajustement du nombre des actions pouvant être obtenues par l'exercice des options consenties aux bénéficiaires pour tenir compte de l'incidence de cette opération ;
4. constate que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure de l'exercice des options de souscription. L'augmentation du capital social résultant de l'exercice des options de souscription sera définitivement réalisée par le seul fait de la déclaration de l'exercice d'option accompagnée des bulletins de souscription et des versements de libération qui pourront être effectués en numéraire ou par compensation avec des créances sur la Société ;
5. en conséquence, l'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration pour mettre en œuvre la présente autorisation et à l'effet notamment :
 - d'arrêter la liste des bénéficiaires d'options et le nombre d'options allouées à chacun d'eux ;
 - de fixer les modalités et conditions des options, et notamment :

- la durée de validité des options, étant entendu que les options devront être exercées dans un délai maximal de six ans ;
- la ou les dates ou périodes d'exercice des options, étant entendu que le conseil d'administration pourra (a) anticiper les dates ou périodes d'exercice des options, (b) maintenir le caractère exerçable des options, ou (c) modifier les dates ou périodes pendant lesquelles les actions obtenues par l'exercice des options ne pourront être cédées ou mises au porteur ;
- des clauses éventuelles d'interdiction de revente immédiate de tout ou partie des actions sans que le délai imposé pour la conservation des titres puisse excéder trois ans à compter de la levée d'option étant précisé que s'agissant des options accordées aux mandataires sociaux, le conseil d'administration doit, soit (a) décider que les options ne pourront être levées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit (b) fixer la quantité d'actions qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions ;
- le cas échéant, de limiter, suspendre, restreindre ou interdire l'exercice des options ou la cession ou la mise au porteur des actions obtenues par l'exercice des options, pendant certaines périodes ou à compter de certains événements, sa décision pouvant porter sur tout ou partie des options ou des actions ou concerner tout ou partie des bénéficiaires ;
- d'arrêter la date de jouissance, même rétroactive, des actions nouvelles provenant de l'exercice des options de souscription ;

6. décide que le conseil d'administration aura également, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites par l'exercice des options de souscription, modifier les statuts en conséquence, et sur sa seule décision et, s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces opérations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et effectuer toutes formalités nécessaires à la cotation des titres ainsi émis, toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire ;

7. décide que cette autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au conseil d'administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions. Elle est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de ce jour.

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION (*Délégation de compétence à donner au conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux du groupe ou de certains d'entre eux*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

1. autorise le conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre (à l'exclusion d'actions de préférence), au profit des bénéficiaires qu'il déterminera parmi les membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 dudit Code et les mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés et qui répondent aux conditions visées à l'article L. 225-197-1, II dudit Code, dans les conditions définies ci-après ;
2. décide que les actions existantes ou à émettre attribuées en vertu de cette autorisation ne pourront pas représenter plus de 10% du capital social au jour de la décision du conseil d'administration ; étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu au paragraphe 3 de la onzième résolution de la présente assemblée ou sur le montant du plafond global prévu par une résolution de même nature qui pourrait succéder à ladite résolution pendant la durée de validité de la présente délégation ;
3. décide que l'attribution desdites actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition minimale dont la durée ne sera pas inférieure à celle prévue par le Code de commerce au jour de la décision du conseil d'administration (soit à ce jour deux ans) et que les bénéficiaires devront conserver lesdites actions pendant une durée minimale dont la durée ne sera pas inférieure à celle prévue par le Code de commerce au jour de la décision du conseil d'administration (soit à ce jour deux ans après l'attribution définitive desdites actions), étant entendu que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive avant l'expiration de la période d'acquisition susvisée en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou troisième catégorie prévue à l'article L.341-1 du Code de la sécurité sociale et que les actions seront librement cessibles en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du Code de la sécurité sociale ;
4. confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les limites légales, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation et à l'effet notamment de :
 - déterminer si les actions attribuées gratuitement sont des actions à émettre ou existantes ;
 - déterminer l'identité des bénéficiaires, ou de la ou des catégories de bénéficiaires, des attributions d'actions parmi les membres du personnel et mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements susvisés et le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux ;
 - fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, notamment la période d'acquisition minimale et la durée de conservation requise de chaque bénéficiaire, dans les conditions prévues ci-dessus étant précisé que s'agissant des actions octroyées gratuitement aux mandataires sociaux, le conseil d'administration doit, soit (a) décider que les actions octroyées gratuitement ne pourront être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit (b) fixer la quantité d'actions octroyées gratuitement qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions ;
 - prévoir la faculté de suspendre provisoirement les droits à attribution ;
 - constater les dates d'attribution définitives et les dates à partir desquelles les actions pourront être librement cédées, compte tenu des restrictions légales ;

- d'inscrire les actions attribuées gratuitement sur un compte nominatif au nom de leur titulaire, mentionnant l'indisponibilité et la durée de celle-ci, et de lever l'indisponibilité des actions pour toute circonstance pour laquelle la réglementation applicable permettrait la levée de l'indisponibilité ;
- en cas d'émission d'actions nouvelles, imputer, le cas échéant, sur les réserves, bénéfices ou primes d'émission, les sommes nécessaires à la libération des dites actions, constater la réalisation des augmentations de capital réalisées en application de la présente autorisation, procéder aux modifications corrélatives des statuts et d'une manière générale accomplir tous actes et formalités nécessaires ;

5. décide que la Société pourra procéder, le cas échéant, aux ajustements du nombre d'actions attribuées gratuitement nécessaires à l'effet de préserver les droits des bénéficiaires, en fonction des éventuelles opérations portant sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, d'émission de nouveaux titres de capital avec droit préférentiel de souscription réservé aux actionnaires, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves, de primes d'émission ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, de modification de la répartition des bénéfices par la création d'actions de préférence ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, conformément aux dispositions prévues par l'article L. 225-181 du Code de commerce. Il est précisé que les actions attribuées en application de ces ajustements seront réputées attribuées le même jour que les actions initialement attribuées ;

6. constate qu'en cas d'attribution gratuite d'actions nouvelles, la présente autorisation emportera, au fur et à mesure de l'attribution définitive des dites actions, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission au profit des bénéficiaires des dites actions et renonciation corrélative des actionnaires au profit des bénéficiaires des dites actions à leur droit préférentiel de souscription sur les dites actions ;

7. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le conseil d'administration viendrait à faire usage de la présente autorisation, il informera chaque année l'assemblée générale ordinaire des opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce, dans les conditions prévues par l'article L. 225-197-4 dudit code ;

8. prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux du groupe ou de certains d'entre eux ;

9. décide que cette autorisation est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de ce jour.

VINGTIÈME RÉSOLUTION (*Délégation à donner au conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions autodétenues*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le conseil d'administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions autodétenues qu'il décidera dans les limites autorisées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la Société en vertu de la présente autorisation, pendant une période de vingt-quatre mois, est de 10 % des actions composant le capital de la Société, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée générale.

Cette autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues. Elle est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de ce jour.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour réaliser la ou les opérations d'annulation et de réduction de capital qui pourraient être réalisées en vertu de la présente autorisation, modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités.

VINGT ET UNIÈME RÉSOLUTION (*Suppression du droit de vote double et modification corrélative de l'article 29 des statuts*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, décide de supprimer le droit de vote double attaché aux actions de la Société dans les conditions prévues à l'article 29 des statuts de la Société. Cette décision est soumise à la condition suspensive de l'approbation de la suppression par l'assemblée spéciale des bénéficiaires d'un droit de vote double, à raison de tout ou partie de leurs actions de la Société, qui sera convoquée à cet effet, et prendra effet à la date de réalisation de cette condition suspensive.

L'assemblée générale décide en conséquence, sous condition suspensive visée au paragraphe précédent, de modifier l'article 29 des statuts de la Société actuellement rédigé comme suit :

« ARTICLE 29 - QUORUM - VOTE - NOMBRE DE VOIX

Dans les assemblées générales ordinaires et extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social et, dans les assemblées spéciales, sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi.

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

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

Dans toutes les assemblées générales autres que les assemblées extraordinaires à forme constitutive ou spéciale, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions eu égard à la quotité de capital qu'elles représentent est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

En cas d'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, les actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit, auront également un droit de vote double.

Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas le délai de deux ans prévu au quatrième paragraphe du présent article.

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

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

de telle sorte que sa nouvelle rédaction sera la suivante :

« ARTICLE 29 - QUORUM - VOTE - NOMBRE DE VOIX

Dans les assemblées générales ordinaires et extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social et, dans les assemblées spéciales, sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi.

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

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

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

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

VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION (Délégation de pouvoirs pour effectuer les formalités)

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

3. FACTEURS DE RISQUE

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

Risques de marché (4)

Risque lié à l'évolution du marché immobilier

Le groupe Compagnie la Lucette détient et gère activement un patrimoine d'actifs immobiliers principalement composé de bureaux et d'entrepôts. De ce fait, le groupe Compagnie la Lucette est exposé aux aléas et spécificités, en particulier le caractère cyclique, du marché locatif. La valeur du patrimoine entre dans la définition de ratio bancaire (cf. risque de liquidité).

Risque lié à l'évolution des taux d'intérêt

Le groupe Compagnie la Lucette est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt. Le groupe Compagnie la Lucette a mis en place une politique de gestion du risque de taux ayant pour objectif principal la limitation de l'impact sur le résultat de la variation des taux d'intérêt.

Risque de contrepartie

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

Risque de liquidité

Les revenus locatifs générés par les actifs détenus par le groupe Compagnie la Lucette permettent à celui-ci d'assurer le service de la dette qu'il a contractée. Chaque emprunt est néanmoins soumis à des ratios financiers qui, en cas de non-respect, entraîneraient l'exigibilité immédiate de la dette. Au 31 décembre 2007, ces ratios sont respectés.

Ratio bancaire (« Dette financière/valeur du patrimoine expertisée hors droits calculés forfaitairement à 6,2 % ») : inférieur à des ratios compris entre 70 et 80 %.

Ratio « Revenus locatifs nets/frais financiers » (RCI) : supérieur à des ratios compris entre 1,2 et 1,4.

Au 31 décembre 2007, le ratio bancaire du Groupe s'établissait à 63,8 % et le RCI à 1,72.

Le Groupe estime que le risque de liquidité est faible, notamment en raison du fait qu'il garde un bon niveau de trésorerie disponible, 110 millions d'euros au 31 décembre 2007 et 42 millions d'euros au 31 décembre 2006, placée en produits monétaires réguliers (OPCVM monétaires).

Risque de change

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

Risque action

La trésorerie est placée en produits monétaires réguliers (OPCVM monétaires).

Le groupe Compagnie la Lucette n'est pas exposé au risque action, à l'exception des actions autodétenues.

Risque de financement

Le groupe Compagnie la Lucette finance ses acquisitions par de la dette bancaire à hauteur de 60% à 70% et le solde par des fonds propres.

Le Groupe a signé et pourrait être amené à signer des accords contractuels sur des projets de développement pouvant s'avérer plus difficiles à financer en cas d'évolution très défavorable du marché de la dette.

Risque locatif

Les principaux locataires des immeubles du Groupe sont des entreprises de premier rang ce qui permet de réduire le risque d'insolvabilité. 70% des loyers sont sécurisés jusqu'en 2011. De plus, lors de la signature des baux, le Groupe impose à ses locataires la constitution ou l'octroi de garanties financières.

(4) Pour une information exhaustive, se reporter au chapitre 6 « Rapport de gestion ».

Risques juridiques et fiscaux

Risque lié aux conditions d'éligibilité au régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC)

La Société a opté, avec effet au 1^{er} janvier 2005, pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (les « SIIC ») visé à l'article 208 C du Code général des impôts (le « Régime des SIIC »).

Elle est, à ce titre, exonérée d'impôts sur les sociétés sur ses revenus provenant de la location de biens immobiliers et sur les plus-values dégagées lors de la cession de tels biens.

Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer :

- 85 % des profits provenant de la location de biens immobiliers et réalisés directement ou par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'article 8 du Code général des impôts ;
- 50 % des plus-values dégagées à l'occasion de la cession de biens immobiliers et réalisés directement ou par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'article 8 du Code général des impôts ;
- 100 % des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le Régime des SIIC.

Une part importante des profits réalisés par la Société pourrait être remise en cause en cas de violation de ces obligations de distribution.

Risques de perte définitive ou temporaire du bénéfice du Régime des SIIC

La sortie, temporaire ou définitive, du Régime des SIIC pourrait affecter les résultats et la situation financière de la Société ainsi que son cours de Bourse.

a) Sortie du Régime des SIIC en raison du non-respect d'une condition de fond

L'éligibilité de la Société au Régime des 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 du Régime des SIIC de la Société et de ses filiales qui ont opté pour ledit régime. Les principales conséquences de cette sortie seraient les suivantes :

- i) les résultats de la Société et de ses filiales ne bénéficieraient plus du Régime des SIIC pour l'exercice au cours duquel l'une des conditions ne serait plus remplie et pour les exercices suivants. Les résultats réalisés au titre de cet exercice et des exercices suivants seraient donc pleinement imposables ;
- ii) en cas de sortie du Régime des SIIC dans les dix années suivant l'option, les éventuelles plus-values de cessation de la Société et de ses filiales qui ont opté, 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 ;
- iii) les plus-values de cessations 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 ;
- iv) les dividendes versés postérieurement à la sortie du régime mais prélevés sur des résultats exonérés n'ouvriraient pas droit au régime des sociétés mères ;
- v) 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.

b) Assujettissement à l'impôt sur les sociétés en raison du non-respect des obligations de distribution

La Société est tenue de respecter les obligations de distributions visées ci-dessus. À défaut, elle verrait l'ensemble de ses résultats de l'exercice concerné imposés à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Si le résultat des activités exonérées fait l'objet de rehaussements, seule la quote-part de résultat rehaussé non distribuée est soumise à l'impôt sur les sociétés après déduction de la distribution excédentaire déjà mise en paiement.

c) Régime SIIC 4

La part de l'associé majoritaire dans la SIIC à la date d'enregistrement du présent document excède le seuil de 60 %. À la connaissance des dirigeants de la Société, aucune décision n'a été prise quant à la possibilité ou aux modalités de respect de cette condition au 1^{er} janvier 2009.

Aux termes du paragraphe IV de l'article 208 C du Code général des impôts, et pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009, la Société serait soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de chacun des exercices durant lesquels le plafond de 60 % n'aurait pas été respecté.

Du fait d'une rédaction peu précise des textes et de l'absence d'instructions administratives afférentes à ceux-ci, une incertitude existe au niveau des autres conséquences du non-respect de ce plafond.

Régime fiscal des distributions à compter du 1^{er} juillet 2007

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

Ce dispositif, applicable à partir du 1^{er} juillet 2007, est néanmoins sans incidence sur l'éventuelle distribution qui aurait été opérée au titre des résultats 2007 pour lesquels aucune obligation distributive n'a été constatée.

Modifications éventuelles du Régime des SIIC

Les critères d'éligibilité au Régime des 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.

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 des SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

Risque juridique et fiscal

À 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.

Risque industriel et risque lié à l'environnement

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

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

Compagnie la Lucette, depuis le 7 août 2007, ne détient plus de concessions minières.

Assurances

En matière d'assurance, la politique du groupe Compagnie la Lucette est d'ajuster ses limites de couverture à la valeur de reconstruction à neuf des immeubles assurés, afin de préserver son patrimoine et de limiter de manière significative l'incidence que pourrait avoir un sinistre. À cet égard, la souscription des polices d'assurance s'inscrit au sein d'un programme groupe Compagnie la Lucette, dont les termes et conditions sont revus et ajustés annuellement pour tenir compte de l'évolution des risques, notamment dans le cadre de l'acquisition de nouveaux immeubles, avec un placement des risques auprès de plusieurs compagnies d'assurance de premier plan.

Dans le cadre de ce programme, les pertes d'exploitation ou de loyers sont assurées pour une durée de trente-six mois.

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

En matière de responsabilité civile, le groupe Compagnie la Lucette a mis en place une couverture importante afin de lui garantir, ainsi qu'à ses filiales, d'être assuré pour les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile.

Par ailleurs, à la suite de l'obtention par La Lucette Management, filiale de Compagnie la Lucette, de la carte professionnelle relative à l'exercice des activités de gestion immobilière et entremise immobilière, une police d'assurance responsabilité civile spécifique a été souscrite afin de garantir les conséquences pécuniaires à raison de ces activités, et ce, conformément aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970.

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

4. CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Évolution du capital

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

Date de réalisation/ exercice	Nature de l'opération	Date d'autorisation	Montant/nombre autorisé	Résultat de la mise en œuvre de l'autorisation		Nombre d'actions après réalisation de l'opération	Montant du capital (en euros)
				Nombre de BSA exercés	Nombre de titres émis		
01/01/05							23 242 545
31/12/05						1 549 503	23 242 545
03/04/06	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles en rémunération d'apports en nature	04/03/06	3 916 665		3 916 665	5 466 168	81 922 520
03/08/06	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles avec maintien du droit préférentiel de souscription	27/06/06	13 665 420		13 665 420	19 131 588	286 973 820
du 05/07/06 au 31/12/06	Attribution gratuite de BSA aux actionnaires	27/06/06	5 466 168	53 784	14 940	19 146 528	287 197 920
31/12/06						19 146 528	287 197 920
du 01/01/07 au 11/06/07	Attribution gratuite de BSA aux actionnaires	31/06/06	5 466 168	36 576	10 160	19 156 688	287 350 320
11/06/07	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles avec maintien du droit préférentiel de souscription	24/05/07	5 473 306		5 473 306	24 629 994	369 449 910
du 12/06/07 au 27/12/07	Attribution gratuite de BSA aux actionnaires	27/06/06	5 466 168	2 916	847	24 630 841	369 462 615
31/12/07						24 630 841	369 462 615

Nombre de droits de vote

Au 31 décembre 2007, le nombre total de droits de vote exerçables s'élevait à 24 617 047.

Au 31 décembre 2007, le nombre d'actions à droit de vote double s'élevait à 279. À ce jour, MSREF Turque SARL, principal actionnaire de la Société, ne détient pas de droits de vote double.

Évolution de la répartition du capital aux 31 décembre 2005, 2006 et 2007

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

	Situation au 31 décembre 2007			Situation au 31 décembre 2006			Situation au 31 décembre 2005		
	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	% des droits de vote	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	% des droits de vote	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	% des droits de vote
MSREF Turque SARL	23 043 558	93,6 %	93,6 %	17 922 848	93,6 %	93,6 %	-	-	-
MSREF Grillet BV	-	-	-	-	-	-	1 188 338	76,7 %	76,7 %
Cyril Finance	-	-	-	-	-	-	91 027	5,9 %	5,9 %
Asset Value Investor	-	-	-	-	-	-	79 282	5,1 %	5,1 %
Flottant	1 573 210	6,4 %	6,4 %	1 221 112	6,4 %	6,4 %	190 856	12,3 %	12,3 %
Autodétention	14 073	0,1 %	-	2 568	0,0 %	-	-	-	-
Total	24 630 841	100,0 %	100,0 %	19 146 528	100,0 %	100,0 %	1 549 503	100,0 %	100,0 %

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autre actionnaire que MSREF Turque SARL détenant plus de 2 % du capital ou des droits de vote. Un droit de vote double est attribué aux actions détenues nominativement depuis plus de deux ans (cf. 2.1.11/art. 29 des statuts).

Conformément aux statuts, chaque administrateur détient vingt actions de la Société. Ces actions ont été prêtées par MSREF Turque SARL pour la durée de leur mandat d'administrateur à MM. Pascal Duhamel, Francis Berthomier, Robert Falls et Stéphane Theuriau.

Au 31 décembre 2007, 14 073 titres sont autodétenus par la Société dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec Fortis Bank.

En date du 28 janvier 2008, après clôture des marchés, Compagnie la Lucette a décidé de mettre fin au contrat de liquidité souscrit auprès de Fortis et de mettre en œuvre un nouveau contrat de liquidité avec la société Exane, conforme à la Charte de déontologie de l'AFEI approuvée par l'AMF. Un versement complémentaire de 200 000 euros a été réalisé lors de la mise en œuvre de ce nouveau contrat de liquidité.

À la connaissance de la Société, au 31 décembre 2007, des salariés des sociétés du groupe Compagnie la Lucette détenaient ensemble un nombre inférieur à 1 000 actions, ces actions n'ayant pas été acquises ou attribuées dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan d'épargne entreprise.

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

Présentation du principal actionnaire : MSREF Turque SARL

Siège social

20, rue de la Poste, L-2346 Luxembourg

Forme juridique

Société à responsabilité limitée

Date de constitution

2 juin 2006

Objet social

La Société a pour objet la prise de participations, sous quelque forme que ce soit, dans des entreprises luxembourgeoises ou étrangères, l'acquisition par l'achat, la souscription ou de toute autre manière ainsi que l'aliénation par vente, échange ou de toute autre manière de titres, obligations, créances, billets et autres valeurs de toutes espèces, la possession, l'administration, le développement de n'importe quelle entreprise financière, industrielle ou commerciale et prêter tous concours, que ce soit par des prêts, des garanties ou de toute autre manière à des sociétés filiales, des sociétés affiliées ou toute société appartenant au même groupe de sociétés. La Société peut emprunter sous toutes les formes. D'une manière générale, elle peut prendre toutes les mesures de contrôle et de surveillance et faire toutes opérations financières, commerciales ou industrielles relatives à des biens immobiliers ou autres qu'elle jugera utiles à l'accomplissement ou au développement de son objet.

Immatriculation

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

Capital social

551 200 euros, entièrement libéré

Direction – contrôle

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

Nantissement du compte d'instruments financiers

Le compte d'instruments financiers de l'actionnaire MSREF Turque SARL, sur lequel sont inscrites les actions de la Société, a fait l'objet, en date du 13 juin 2007, d'un nantissement portant sur des actions de la Société (soit au 31 décembre 2007 : 23 043 558 actions représentant 93,6 % du capital social), constitué au profit de Lehman Brothers Aktiengesellschaft et de Morgan Stanley Bank International Ltd au titre d'un prêt consenti le 20 juin 2006, étant précisé que l'échéance des obligations garanties par ce nantissement devrait intervenir le 24 mars 2009.

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

En 2005

Le 30 mars 2005, la société MSREF Grillet BV a acquis 1 048 941 actions de la Société, représentant 67,69 % de son capital et 67,68 % de ses droits de vote auprès de trois actionnaires : FL Participations pour 670 221 actions, Saint Paul SA pour 190 080 actions et Tschingel SA pour 188 640 actions.

Par lettre en date du 5 avril 2005, adressée à l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF »), MSREF Grillet BV a déclaré cette acquisition et avoir franchi à la hausse, le 30 mars 2005, les seuils de 5 %, 10 %, 20 %, du tiers, de 50 % et des deux tiers du capital et des droits de vote de la Société. À la suite de cette acquisition, conformément au Règlement général de l'AMF, MSREF Grillet BV a initié une offre publique d'achat simplifiée sur les actions de la Société, au prix de 21 euros par action. Cette opération⁽⁵⁾ s'est déroulée du 3 juin 2005 au 16 juin 2005 inclus. À la clôture de ladite offre, MSREF Grillet BV avait acquis 138 397 actions de la Société et détenait 76,6 % du capital et des droits de vote de la Société.

En 2006

Le 3 avril 2006, une augmentation de capital de la Société a été réalisée à la suite de l'apport d'un portefeuille de 10 entrepôts par l'Immobilière Groupe Casino et sa filiale SCI de l'Océan, à la suite de quoi la participation de MSREF Grillet BV, soit 1 188 338 actions représentant autant de droits de vote, a été ramenée à 21,74 % du capital et des droits de vote existants⁽⁶⁾. Cette opération a été suivie du rachat immédiat par MSREF Grillet BV de l'intégralité des 3 916 665 actions nouvelles émises par la Société au profit de l'Immobilière Groupe Casino et de sa filiale SCI de l'Océan en rémunération de l'apport réalisé par ces sociétés, soit une participation portée à 5 105 003 actions de la Société représentant autant de droits de vote, correspondant à 93,39 % du capital et des droits de vote existants.

Le franchissement à la hausse des seuils du tiers du capital et des droits de vote de la Société Compagnie la Lucette par l'Immobilière Groupe Casino puis le franchissement à la hausse des seuils du tiers du capital et des droits de vote de la Société par MSREF International Holdings Coöperatief, U.A, agissant par l'intermédiaire de sa filiale à 100 % MSREF Grillet BV ont chacun fait l'objet d'une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique⁽⁷⁾.

Parallèlement, le 12 avril 2006, Asset Value Investors Ltd, détenant 102 847 actions, a déclaré avoir franchi à la baisse, le 4 avril 2006, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote suite à l'augmentation de capital du 3 avril 2006.

Le 20 juin 2006, MSREF Grillet BV a cédé l'intégralité des actions de la Société qu'elle détenait au profit de MSREF Turque SARL. En complément des déclarations de franchissement de seuil, une déclaration d'intention a été effectuée, MSREF Turque SARL sollicitant de l'AMF une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique visant les actions de la Société, la cession réalisée par MSREF Grillet BV au profit de MSREF Turque SARL correspondant à un reclassement interne des titres de la Société entre entités du groupe Morgan Stanley. MSREF Turque SARL a obtenu une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique⁽⁸⁾.

Le 5 juillet 2006, la Société a décidé une augmentation de capital en numéraire pour un montant nominal minimum de 204 981 300 euros, par émission de 13 665 420 actions nouvelles, avec maintien du droit préférentiel de souscription. Par ailleurs, il a été procédé à une attribution gratuite aux actionnaires de 5 466 168 bons de souscription d'actions⁽⁹⁾. À la clôture de l'opération le 3 août 2006, la Société a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 204 981 300 euros, en nominal, par émission de 13 665 420 actions nouvelles. À l'issue de cette opération, l'actionnaire principal, MSREF Turque SARL détenait 93,68 % du capital.

Le 4 décembre 2006 et le 7 février 2007, sur subdélégation du conseil d'administration, le président-directeur général de la Société a constaté l'exercice, sur une période du 6 septembre au 31 décembre 2006, de 53 784 BSA et, en conséquence, la réalisation d'une augmentation de capital de 224 100 euros, en nominal, par l'émission de 14 940 actions nouvelles.

(5) Visa n° 05-486 de l'AMF en date du 31 mai 2005.

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

(7) D&I 205C2148 du 13 décembre 2005, publiée au BALO du 16 décembre 2005.

(8) D&I 206C1026 du 31 mai 2006, publiée au BALO du 2 juin 2006.

(9) Visa n° 06-245 de l'AMF en date du 30 juin 2006.

(10) Règlement livraison des actions nouvelles.

En 2007

Le 14 mai 2007, une augmentation de capital en numéraire a été lancée pour un montant nominal minimum de 82 099 590 euros, par émission de 5 473 306 actions nouvelles, avec maintien du droit préférentiel de souscription. Cette augmentation de capital a été réalisée sur la période du 14 mai au 11 juin 2007. À la clôture de l'opération le 11 juin 2007⁽¹⁰⁾, la Société a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 82 099 590 euros, en nominal, par émission de 5 473 306 actions nouvelles. À l'issue de cette opération, l'actionnaire principal, MSREF Turque SARL détient 93,56% du capital.

Le 7 février, le 27 mars, les 16 et 30 avril, le 21 mai, le 3 juillet et le 28 septembre 2007, sur subdélégation du conseil d'administration, le président-directeur général de la Société a constaté l'exercice, sur une période du 1^{er} janvier 2007 au 21 septembre 2007, de 39 492 BSA et, en conséquence, la réalisation d'une augmentation de capital de 165 105 euros, en nominal, par l'émission de 11 007 actions nouvelles.

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

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

5. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (11)

La Société entend inscrire son action et le fonctionnement de ses organes sociaux dans le cadre des meilleures pratiques en matière de gouvernement d'entreprise et vise à appliquer les recommandations du rapport de l'Association française des entreprises privées (AFEP) et du Mouvement des entreprises de France (Medef) d'octobre 2003 dans la mesure compatible avec la taille et l'organisation de la Société.

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

Règlement intérieur du conseil d'administration

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

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

En 2007, le conseil d'administration s'est réuni 19 fois et le taux moyen de participation a atteint 77 %.

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

Les comités du conseil d'administration

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

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

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

LE COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Le comité d'investissement, institué le 19 décembre 2006, a pour objet notamment d'examiner les projets d'investissement et/ou de désinvestissement de la Société. En particulier, il a pour mission d'examiner la stratégie d'investissement et de désinvestissement et de veiller à la cohérence des acquisitions et des cessions envisagées avec cette stratégie et, à ce titre, il est régulièrement informé des projets d'investissement et de désinvestissement envisagés. Par ailleurs, il émet des avis consultatifs sur tout projet d'investissement ou désinvestissement et, il pourra, le cas échéant, présenter un rapport au conseil sur un projet d'investissement dont il aura été saisi.

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

Le comité d'investissement s'est réuni dix fois au cours de l'année 2007. Le taux effectif de présence de ses membres à ces réunions a été de 100 %.

LE COMITÉ D'AUDIT

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

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

Le comité d'audit s'est réuni deux fois au cours de l'année 2007. Le taux effectif de présence de ses membres à ces réunions a été de 100 %.

(11) Pour une information exhaustive, se reporter au rapport du président du conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil et sur les procédures de contrôle interne présenté au chapitre 8.

Mandats des administrateurs

M. Stéphane Theuriau

Président-directeur général

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

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

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

Biographie

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

Autres mandats et fonctions exercés en 2007

- Président des sociétés suivantes :

La Lucette Management, SAS Milu Investissements, SAS HVP

- Gérant des sociétés suivantes :

SARL Landes

SCI Vosne,

SCI Savigny,

SCI 21,

SCI Dordogne,

SCI Saint-Ouen Biron,

SCI Chambolle,

SNC Trois Fontanot,

SCI Conti,

SCI Antony Renaissance

SCI Volnay,

SARL Breton,

SARL Libourne,

SARL Odet,

SNC Saint-Ouen Évry,

SCI Seine,

SCI Évry Européen,

SCI Chorey,

SCI Nanterre Etoile Park

SCI Gascogne,

SCI Mondotte,

SARL Garonne,

SCI Chinon,

SCI Loire,

SCI Évry Mozart,

SCI Chassagne,

SCI Charenton de Gaulle,

SCI Morey

Autres mandats et fonctions exercés à l'étranger en 2007

Allemagne

- Administrateur du Fonds DIC Capital Partners

M. Pascal Duhamel

Administrateur

Date de nomination : 15 juin 2005, renouvelé le 27 juin 2006

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011. A démissionné de ses fonctions le 19/02/2008.

Adresse professionnelle : Morgan Stanley – 61, rue de Monceau – 75008 Paris

Biographie

Diplômé de HEC Paris en 1985, Pascal Duhamel a rejoint Morgan Stanley en 1998. Jusqu'à fin février 2008, il était Managing Director dans la division Real Estate, Investment Banking, à Paris.

Pascal Duhamel a acquis une expérience riche et variée de l'immobilier au sein du groupe Bouygues et chez Archon, filiale de Goldman Sachs.

Son mandat d'administrateur a été renouvelé pour une durée de six années lors de l'assemblée générale du 27 juin 2006. Pascal Duhamel a démissionné de ses fonctions de président du conseil d'administration et directeur général lors du conseil d'administration du 6 septembre 2006 tout en conservant ses fonctions d'administrateur de la Société, jusqu'au 19 février 2008.

Autres mandats et fonctions exercés en France au 31 décembre 2007

- Administrateur ou membre du Conseil de surveillance des sociétés suivantes :

Eurosic,

Icade, (SCIC),

FDL

Développement et Recherche Immobilière DRIM SA,

- Membre du Conseil de surveillance des sociétés suivantes :

Altarea,

FEL

- Gérant des sociétés suivantes :

SNC Late, ZEUS Paris Bercy SCS, SNC Latecoere, SNC Caudron,	SNC Cortone, ZEUS Paris Bercy SARL, Akama SARL,	Bercy Restauration SARL, ZEUS SARL, MSGV SARL
--	---	---

- Cogérant de la société : TEPIA

- Président des sociétés suivantes :

Morgan Stanley Properties France,	ZEUS 4 SAS,	ZEUS 7 SAS,
-----------------------------------	-------------	-------------

Autres mandats et fonctions exercés à l'étranger au 31 décembre 2007

Luxembourg

- Administrateur des sociétés suivantes :

MSEOF Finance SARL,	MSEOF Holding SARL,	MSEOF Manager SARL
---------------------	---------------------	--------------------

Italie

- Administrateur de la société : Core One SRL

Espagne

- Membre du conseil d'administration de : Grupo Lar

- Administrateur des sociétés suivantes :

Desarollos Lar Sol MS, SL, Puertollano Retail Assets, SL	Navalmoral Retail Assets, SL, Puente Genil Retail Assets, SL	Lar Sol MS, SL
---	---	----------------

M. Francis Berthomier

Administrateur

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

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

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

Biographie

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

Autres mandats et fonctions exercés en 2007

- Administrateur de LCH.Clearnet GP Limited et LCH.Clearnet PLP Limited

M. Robert Falls

Administrateur

Date de nomination : 15 juin 2005

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2007

Adresse professionnelle : Morgan Stanley – 25 Cabot Square, Canary Wharf, Floor 05 – London, E14 4QA

Biographie

Robert Falls occupe à Londres la fonction de Executive Director of Morgan Stanley and co-Head of Asset Management for Europe au sein du département The European Real Estate Principal Investing Group de Morgan Stanley. Avant de rejoindre Morgan Stanley en 2002, il a été pendant trois années, directeur commercial de la société immobilière Sovereign Land, joint-venture avec CSFB. Il a également été Director of the Proprietary Principal Transactions Group au sein de CSFB. Auparavant, chez Erste Bank, il avait en charge des transactions sur des dettes senior et mezzanine pendant sept années. Il est diplômé en langues modernes de Fitzwilliam College, université de Cambridge.

Autres mandats et fonctions exercés à l'étranger au 31 décembre 2007

Italie

- Administrateur des sociétés suivantes :

Dellaville Srl,	Danube Hotel Srl
-----------------	------------------

États-Unis, Delaware

• Président du conseil d'administration des sociétés suivantes :
Drake Circus GP LLC, Elizabeth House GP LLC,

• Administrateur des sociétés suivantes :
MSQ Co-Investment Partnership IV LP, MSQ GP, LLC

Angleterre

• Administrateur des sociétés suivantes :

2-6 Eaton Gate Ltd,	Executive Offices Ltd,	53 Davies Street Ltd,
Executive Offices (London) Ltd,	Argyll Business Centres Holdings Ltd,	First Serviced Offices GP Ltd,
Argyll Business Centres Ltd,	First Serviced Offices Ltd,	Business Centers Ltd,
Kendor Ltd,	Business Centres Director Ltd,	Leadenhall Court (GP) Ltd,
Business Centres London Ltd,	Leonora Estates (Plymouth) Ltd,	Business Centres Secretary Ltd,
MSREF (East India UK II) Ltd,	Canary Wharf Group plc,	MSREF (East India UK) Ltd,
Central Court Ltd,	MSREF (Leadenhall Court UK) Ltd,	Chambercroft Ltd,
MSREF (UK) Ltd,	Chamberflame Ltd,	MSREF (UK Mezzco III) Ltd,
Corpnext Acquisitions Ltd,	MSREF (UK Mezzco II) Ltd,	Corpnext Ltd,
MSREF (UK Mezzco I) Ltd,	Drake Property Holdings Ltd,	MSREF (Welbeck Street UK) Ltd,
Drake Property Nominee (No. 1) Ltd,	Nexus Cornhill Ltd,	Drake Property Nominee (No. 2) Ltd,
Officehound Ltd,	Elizabeth Property Holdings Ltd,	One Cornhill Ltd,
Elizabeth Property Nominee (No. 1) Ltd,	Palladia Ltd,	Elizabeth Property Nominee (No. 2) Ltd,
Rangeflat Ltd,	Elizabeth Property Nominee (No. 3) Ltd,	Serviced Offices Ltd,
Elizabeth Property Nominee (No. 4) Ltd,	The Welbeck Street Partnership,	EOG Business Services Ltd,
16 QQS Ltd,	EOG (Lombard Street) Ltd,	ASK Investments Ltd,
EOG Serviced Offices Ltd,	Aurora (General Partner) 1 Ltd,	EOG (UK) Ltd,
EOG (Management) Ltd,	Kandahar Asset Management Company Ltd,	Nelly Holdings Ltd,
Kandahar Real Estate Ltd	Executive Offices Group Ltd	EOG (Wyvols Court) Ltd

Jersey

• Administrateur des sociétés suivantes :

Alban Gate Estates II Ltd,	MSREF (EIQ) II Ltd,	Alban Gate Estates I Ltd,
MSREF (EIQ) I Ltd,	Drake Circus Investments (No. 1) Ltd,	MSREF (EIQ) Ltd,
Drake Circus Investments (No. 2) Ltd,	MSREF (Jersey) III Ltd,	Drake Circus Investments (No. 3) Ltd,
MSREF (Jersey) II Ltd,	Drake Circus Investments (No. 4) Ltd,	MSREF (Jersey) I Ltd,
Drake Circus Trustee Ltd,	MSREF (Jersey) Ltd,	Fontville Ltd,
MSREF (Welbeck) II Ltd,	Garville Ltd,	MSREF (Welbeck) I Ltd,
Mezzco (Jersey) III Ltd,	MSREF (Welbeck) Ltd,	Mezzco (Jersey) II Ltd,
Omega Land Nominees Ltd,	Mezzco (Jersey) I Ltd,	Waterloo Trustee Ltd,
MSREF (EIQ) IV Ltd,	Noble Holdings Ltd	MSREF (EIQ) III Ltd
MSREF VI Aurora Ltd		

Madère

• Administrateur des sociétés suivantes :
Seea – Leea – Serviços de Consultadoria Económica e Comercial LDA,
Towzica – Comercio, Serviços de Consultadoria e Investimentos LDA

Espagne

• Administrateur des sociétés suivantes :

Navalmoral Retail Assets SL,	Ceuta Retail Assets SL,	Puente Genil Retail Assets SL,
Hotelera el Carmen SL	Puertollano Retail Assets, SL	Inmobiliaria Chamartin

Suède

• Administrateur de la société : MSREF V Investments AB

Hongrie

• Administrateur des sociétés suivantes :
Kairos Szalloda Kft, MSREF Danube Hotel Kft

Allemagne

• Administrateur des sociétés suivantes :
Hofburg Kongresszentrum betriebsgesellschaft GmbH

Hollande

- Administrateur des sociétés suivantes :

68 Brook Street, MSREF V Pluto BV, First Serviced Offices Real Estate Holdings BV, MSREF VI Danube BV, MSREF Elba BV, Omega Land BV, MSREF V Saturnus BV,	MSREF V Rooster BV, First Serviced Offices Holdings BV, MSREF VI Kairos BV, Ifanco Consultancy BV, BHR Overseas (Europe) BV, MSREF V Tulip BV, Omega Land Holding I BV,	Amstel Hotel Maatschappij BV, MSREF V Emerald BV, GSS III Patriot BV, Cascata BV, MSREF V Galileo BV, Omega Land Holding II BV
---	---	---

MSREF Turque SARL

- Administrateur

Type de société : société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois

Capital social : 12 500 euros

Siège social : 9, rue Schiller – L-2519 Luxembourg

N° immatriculation : B 117220

Date de nomination : 27 juin 2006, renouvelé le 24 mai 2007

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

Représentant permanent : M. Adrien Blanc

Principale fonction exercée hors de la Société par M. Adrien Blanc : vice-président, Morgan Stanley Properties France

Autres mandats et fonctions exercés en France au 31 décembre 2007 par M. Adrien Blanc

- Administrateur des sociétés suivantes :

Altarea, SNC Palmer Plage, Financière Palmer SARL, OGIC,	SNC Foncière Palmer, Chips Plage SARL, Korian SA, SCI MSEOF Montparnasse,	Chips Holding SARL, SNC Palmer Transactions, Foncière Développement Logement
---	--	--

- Gérant des sociétés suivantes :

MSCG Rives de Seine SARL, Berkeley SCI,	MSCG Rives de Seine SARL, Berkeley SARL
--	--

Autres mandats et fonctions exercés à l'étranger au 31 décembre 2007 par M. Adrien Blanc

Jersey

- Administrateur des sociétés suivantes :

Industrious Holdings Ltd, Pintscripe Ltd,	Industrious Warehousing Ltd, Industrious MTL Security Ltd,	Industrious Guarantee Company Ltd, Garville Ltd
--	---	--

États-Unis

- Administrateur des sociétés suivantes :

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

Hollande

- Administrateur des sociétés suivantes :

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

M. Marco Polenta

- Administrateur

Date de nomination : 19 février 2008 (coopté suite à la démission de M. Pascal Duhamel)

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

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

Biographie

Diplômé *summa cum laude* en Management Engineering de l'école Polytechnique de Milan, Marco Polenta a rejoint Morgan Stanley en 1997. Il est actuellement Managing Director de la division Real Estate Investing et Head of Investing in Europe, où il est responsable de plus de 30 milliards d'euros d'investissements au travers de différents fonds immobiliers.

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

Autres mandats et fonctions exercés à l'étranger au 31 décembre 2007 par M. Marco Polenta**Italie**

- Administrateur de la société Tiglio.

Allemagne

- Membre du conseil de surveillance de KAG.

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

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

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

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

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

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

Indépendance des administrateurs – évaluation du conseil d'administration

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

Autres membres du conseil d'administration

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

Intérêt des dirigeants dans le capital de la Société

OPÉRATIONS CONCLUES AVEC LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION OU DE DIRECTION

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

CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À LA SOCIÉTÉ OU À L'UNE DE SES FILIALES EN PRÉVOYANT L'OCTROI D'UN AVANTAGE À CE TITRE

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

RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

Les rémunérations et avantages des membres du conseil d'administration, de même que les règles de répartition des jetons de présence, sont détaillés dans le rapport de gestion figurant au paragraphe 6 du présent document de référence.

RÉGIMES DE RETRAITE

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

Avantages accordés au personnel du groupe Compagnie la Lucette

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS ORDINAIRES

Sur la base de la délégation de l'assemblée générale, et depuis le 21 août 2006, la Société a mis en place un plan d'options de souscriptions ou d'achat d'actions au profit de membres du personnel salarié et également à destination de mandataires sociaux.

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

Le plan, ainsi mis en place en 2006, a été mis en œuvre la même année au profit des trois salariés de sociétés liées à la Société qui n'exercent aucun mandat social ou mandat d'administrateur. Le prix de souscription a été fixé à la somme de 29,02 euros. La date d'expiration de ces options a été fixée jusqu'à la date du sixième anniversaire de l'attribution des options.

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

Options de souscription ou d'achat d'actions

Date d'attribution	Nombre d'options attribuées	Date de début d'exercice	Prix de souscription	Ajustements ⁽¹⁾	Annulations	Nombre d'options exercées	Nombre total d'options
21/08/2006	55 660	21/08/2008	29,02 €	2 684	–	–	58 344
Total	55 660			2 684	–	–	58 344

ACTIONS GRATUITES

Sur la base de la délégation de l'assemblée générale, et depuis le 27 avril 2006, la Société a mis en place un plan d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel salarié des sociétés liées à la Société et également à destination de mandataires sociaux.

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

Le plan, ainsi mis en place en 2006, a été mis en œuvre par décisions du conseil d'administration le 27 avril 2006, le 18 janvier 2007, le 6 juin 2007 et le 7 décembre 2007 au profit (i) de salariés de sociétés liées à la Société et n'exerçant au sein de cette dernière aucun mandat social ou mandat d'administrateurs, et (ii) du représentant légal administrateur de la Société.

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

Date d'attribution	Nombre d'actions attribuées	Date de début d'exercice	Ajustements ⁽¹⁾	Annulations	Nombre d'actions exercées	Nombre total d'actions
27/04/2006	18 850	27/04/2008	4 087	–	–	22 937
18/01/2007	2 826	18/01/2009	136	–	–	2 962
06/06/2007	2 000	06/06/2009	–	–	–	2 000
07/12/2007	34 465	07/12/2009	–	–	–	34 465
Total	58 141		4 223	–	–	62 364

(1) Ajustements consécutifs aux distributions de dividende prélevées sur les primes d'émission et de l'augmentation de capital de 219 millions d'euros réalisée en juin 2007.

6. RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2007

39	1. Activité et résultats consolidés	51	4. Résultat social de la société mère
39	Événements significatifs survenus au cours de l'exercice	51	Chiffres clés
39	Acquisitions	52	Liste des filiales et participations
39	Asset management	54	Distribution et suivi des obligations de distribution
40	Opérations de développement	54	Renseignements relatifs au capital social
41	Arbitrages	54	Répartition du capital social et modifications intervenues au cours de l'exercice
41	Opérations sur le capital	54	Franchissement de seuils
41	Versement d'un dividende	54	Valeurs mobilières donnant accès au capital
41	Changement de dénomination sociale	55	Contrat de liquidité
41	Normes comptables – changement de méthode et de présentation	55	Programme de rachat d'actions
41	Chiffres clés	55	5. Ressources humaines
42	Analyse et commentaires de l'activité et des résultats par secteur	55	La Lucette Management
42	Analyse et commentaires de l'activité	56	Effectif de La Lucette Management au 31 décembre 2007
42	Analyse et commentaires des résultats	56	Organisation du travail, gestion des carrières et des compétences
47	2. Patrimoine et actif net réévalué	56	Politique de rémunération
47	Patrimoine	56	SAS HVP
47	Évolution du patrimoine	56	Effectif de la SAS HVP au 31 décembre 2007
47	Expertise du patrimoine	56	Organisation du travail, gestion des carrières et des compétences
48	Actif net réévalué	57	6. Mandataires sociaux
48	Méthodologie de calcul de l'ANR	58	7. Conséquences sociales et environnementales de l'activité du Groupe
49	Tableau de calcul	58	8. Assurance – couverture des risques
49	3. Ressources financières	58	9. Événements récents
49	Structure de l'endettement	58	10. Perspectives d'avenir
49	Dette par nature		
50	Dette par maturité		
50	Coût moyen de la dette		
50	Structure financière		
50	Ratios de structure financière et covenants bancaires		

1. Activité et résultats consolidés

1.1 Événements significatifs survenus au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice 2007, en raison d'une politique très sélective orientée vers des actifs de bureau à fort potentiel de revalorisation, du lancement d'importants projets de développement et d'une conjoncture incertaine, le groupe Compagnie la Lucette (le « Groupe ») a ralenti le rythme de ses acquisitions.

Le Groupe a intensifié son action d'asset management notamment en termes de commercialisations et au travers du lancement d'un plan de cession d'actifs matures.

1.1.1 ACQUISITIONS

Les acquisitions réalisées en 2007 sont détaillées ci-dessous. Les projets de développement signés au cours de l'année sont présentés dans le paragraphe ci-après « Opérations de développement ».

Acquisition de l'immeuble Atrium

Le 18 avril 2007, le Groupe a acquis la totalité des parts de la société SCI Atrium portant sur un immeuble de bureaux ainsi que les emplacements de parking loués au ministère des Finances, situé dans le XII^e arrondissement de Paris, avec un bail arrivant à échéance le 31 décembre 2007. La valeur convenue de l'actif sous-jacent, d'une surface d'environ 11 000 m², s'élève à 111 millions d'euros à la date d'acquisition.

Un nouveau bail, prenant effet au 1^{er} janvier 2008, a été signé avec le même locataire le 22 novembre 2007.

Acquisition d'un immeuble de bureaux à Clichy (Projet Urbia)

Le 29 novembre 2007, le Groupe a acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) auprès de Vinci et Icade (copromoteurs) une opération d'un montant d'environ 78 millions d'euros, située au cœur de la ZAC Entrée de ville à Clichy. Elle consiste en la réalisation d'un immeuble de bureaux totalisant une surface hors œuvre nette d'environ 17 500 m².

Cet immeuble est composé de six niveaux de superstructure et de deux niveaux souterrains abritant environ 375 places de stationnement privées. Il offrira les services d'un restaurant interentreprises d'une capacité de 240 places et d'un auditorium de 140 places. Les plateaux de bureaux, de 2 950 m² environ, sont divisibles en trois lots locatifs indépendants. L'agence Dusapin Leclercq, architecte sélectionné, a souhaité privilégier l'élégance et la dynamique du bâtiment, donnant sur un jardin public de 6 hectares. Cet immeuble répondra aux critères HQE. La livraison est prévue au cours du second semestre 2009.

Acquisition d'un fonds de commerce

Afin de pérenniser les loyers perçus relatifs aux murs de l'hôtel Radisson, le 1^{er} octobre 2007, le Groupe a acquis les incorporels liés au contrat de management, valorisés au bilan pour un montant de 5,8 millions d'euros.

1.1.2 ASSET MANAGEMENT

L'activité en termes de commercialisations et de rénovations a été particulièrement dynamique sur l'exercice.

Commercialisations

Au cours de l'année 2007, 43 baux totalisant une surface de plus de 67 000 m² et générant 19,5 millions d'euros de loyers annualisés (contre 15,7 millions d'euros précédemment), ont été commercialisés ou renégociés.

Les renégociations concernent principalement l'immeuble Colisée. Ce dernier, acquis durant l'été 2006, comportait un challenge locatif puisque la majorité des baux arrivaient à échéance en 2007 ou 2008. Après le regroupement de diverses surfaces vacantes, quatre baux ont été renouvelés, un locataire a étendu sa surface d'occupation et un nouveau locataire est arrivé. Ces différentes transactions ont permis de sécuriser 60 % des surfaces de l'actif, pour une durée moyenne de 5,9 années.

Divers baux ont aussi été signés ou renégociés pour de nombreux immeubles du Groupe. Ainsi, le bail de l'immeuble Atrium a été renégocié et 22 baux ont été conclus (dont 14 avec des nouveaux locataires) dans les trois immeubles situés à Évry. L'un des deux locataires de l'immeuble situé avenue de Messine (26 % de la surface totale de l'actif) a renouvelé son bail. Enfin, environ la moitié de l'entrepôt situé à Moreuil a été relouée au cours du dernier trimestre 2007.

Rénovation de Bercy Reflet (Charenton)

Bercy Reflet est situé à proximité du nouveau quartier d'affaires de l'Est Parisien, Porte de Bercy. Cet immeuble offre une surface d'environ 10 000 m² de bureaux répartis sur neuf étages.

Au 31 décembre 2007, 2,9 millions d'euros de travaux, sur un budget total de 6 millions d'euros, ont été réalisés pour rénover entièrement le hall et les plateaux de bureaux.

La deuxième partie du plan de restructuration, qui sera réalisée en 2008, consistera à créer un restaurant interentreprises d'une capacité de 190 places assises au premier étage de l'immeuble, avec vue sur la Seine.

Rénovation de Coris (Saint-Ouen)

Le bâtiment, d'une surface utile d'environ 5 200 m² et situé à Saint-Ouen, au 20, rue Dieumegard, fait également l'objet d'une rénovation lourde destinée à moderniser et à améliorer ses caractéristiques générales (façades, ...).

1.1.3 OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT

En 2007, le groupe Compagnie la Lucette a acquis et géré des opérations de développement pour compte propre situées à Paris et dans l'Ouest Parisien. Dans ce contexte, Janick Dupessey (52 ans), ancien directeur Asset Management Morgan Stanley Properties et ancien directeur général de Bercy Expo, a rejoint le 1^{er} mars 2007 le Groupe en tant que directeur Promotion et Risques. Son expérience et son savoir-faire viennent compléter les compétences immobilières et financières des équipes.

Projet	Localisation	Permis de construire	Livraison	Montant	SHON	Architecte
Urbia	Clichy	Purgé de tout recours	2009	78 M€	17 500 m ²	Dusapin Leclercq
Grenelle	Paris XV ^e	Purgé de tout recours en janvier 2008	2009	86 M€	12 227 m ²	Vignerons et Partenaires
Foris	Saint-Ouen	À déposer	2010	29 M€	7 500 m ²	Jean-Jacques Ory
Belvédère	Boulogne	Déposé	2010	120 M€	15 074 m ²	Josep Lluís Mateo
Mistral	Paris XII ^e	À déposer	2010	63 M€	7 106 m ²	Architecture et Environnement
Villa Blanche	Boulogne	Purgé de tout recours	2010	6 M€	2 000 m ²	Pietri Architectes
Total				382 M€	61 407 m²	

La réalisation de chacune de ces opérations est soumise à l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours. Celles-ci seront financées à hauteur de 60 % à 70 % de leur coût total par endettement bancaire.

Projet Grenelle – Paris XV^e

Le 25 avril 2007, le Groupe a signé une promesse sous conditions suspensives avec le promoteur Pitch Promotion, pour l'acquisition en VEFA (restructuration lourde placée sous le régime de la TVA immobilière) d'un actif d'une surface hors œuvre nette de 12 227 m². Le prix de revient s'élèvera à environ 86 millions d'euros.

Cet immeuble IGH est composé de 14 étages de bureaux et de commerces en rez de rue, ainsi que de deux niveaux souterrains abritant environ 80 places de stationnement.

Le projet de l'agence Vignerons et Partenaires, l'architecte, restructure totalement son aspect extérieur ainsi que l'intérieur pour une meilleure qualité de desserte et de fonctionnement des plateaux, l'ensemble des équipements étant remplacés par des équipements neufs.

L'environnement de l'immeuble s'améliorera grâce à la création d'espaces verts (un jardin à la place des parkings extérieurs) et de terrasses plantées. La livraison est prévue au cours du second semestre 2009.

Projet Foris – Saint-Ouen

Le Groupe a décidé d'instruire un permis de construire pour un troisième immeuble de bureaux sur le terrain qu'il possède à Saint-Ouen, et sur lequel sont situés deux actifs (Biron et Coris). Cette opération, dont le coût est estimé à environ 29 millions d'euros, permettra la réalisation d'un bâtiment de trois niveaux avec deux halls indépendants d'une surface hors œuvre nette d'environ 7 500 m², projet de l'architecte Jean-Jacques Ory. La livraison est prévue en 2010 et sera lancée en fonction de critères exigeants de précommercialisation.

Projet Belvédère – Boulogne-Billancourt

Le 18 juillet 2007, Compagnie la Lucette a signé une promesse sous conditions suspensives pour l'acquisition en l'état futur d'achèvement d'un immeuble de bureaux HQE d'une surface hors œuvre nette d'environ 15 000 m² situé à Boulogne-Billancourt dans la ZAC Seguin Rives de Seine, sur les anciens terrains Renault. Le coût total du projet est estimé à environ 120 millions d'euros. Sa livraison est prévue au second semestre 2010.

Projet Mistral – Paris XII^e

Le 20 octobre 2006, Compagnie la Lucette a signé une promesse de vente sous conditions suspensives sur un immeuble situé dans le périmètre de l'ancienne ZAC Gare de Lyon-Bercy, à proximité immédiate de la Gare de Lyon. Ce bâtiment, construit en 1850 par la Compagnie des Chemins de Fer pour accueillir ses bureaux, présente une surface hors œuvre nette d'environ 7 100 m².

Le projet a pour objectif de permettre à ce bâtiment de retrouver l'état originel des éléments nobles (hall, escalier d'honneur, cour).

Les aménagements proposés par le cabinet Architecture et Environnement permettront de relier le bâtiment de plain-pied avec le parvis, récemment restructuré. Les façades seront conservées et rénovées, les espaces intérieurs seront transformés. Le coût total du projet est estimé à 63 millions d'euros. La livraison est prévue en 2010.

Projet Villa Blanche – Boulogne-Billancourt

Compagnie la Lucette détient un terrain situé rue du Fief à Boulogne-Billancourt. Ce terrain a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire le 29 novembre 2006, accordé le 21 mai 2007, en vue de réaliser une opération de promotion immobilière d'une surface hors œuvre nette de 2 000 m², d'un montant de 5,7 millions d'euros. La livraison est prévue en 2010.

1.1.4 ARBITRAGES

Le 13 décembre 2007, le Groupe a signé une promesse de vente, sous conditions suspensives, de l'intégralité des titres de la société Conti, propriétaire de l'immeuble de bureaux River Plaza à Asnières.

Cet immeuble, à usage de bureaux, représente une surface de 26 740 m² et est loué à des locataires prestigieux tels L'Oréal, Fujitsu et Lesieur. Dans cette transaction, la valeur de l'actif sous-jacent est supérieure à sa valeur d'expertise au 30 juin 2007. La vente effective est prévue au cours du premier trimestre 2008.

1.1.5 OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL

Au mois de juin 2007, Compagnie la Lucette a procédé à une augmentation de capital, prime d'émission incluse, de 219 millions d'euros avec maintien du droit préférentiel de souscription ayant pour objectif de financer des acquisitions et des opérations de développement.

Les principales modalités de l'augmentation de capital sont les suivantes :

- nombre d'actions émises : 5 473 306 ;
- prix d'émission des actions nouvelles : 40 euros par action nouvelle ;
- montant de l'augmentation de capital, prime d'émission incluse : 219 millions d'euros.

Le nombre total d'actions au 31 décembre 2007, après cette opération, est de 24 630 841.

1.1.6 VERSEMENT D'UN DIVIDENDE

L'assemblée générale mixte du 24 mai 2007 a approuvé le versement d'un dividende de 1,30 euro, prélevé sur les primes d'émission. Cette distribution a été réalisée le 7 juin 2007.

1.1.7 CHANGEMENT DE DÉNOMINATION SOCIALE

L'assemblée générale mixte du 24 mai 2007 a adopté la résolution proposant le changement de dénomination de Mines de la Lucette en Compagnie la Lucette.

1.2 Normes comptables – changement de méthode et de présentation

Le Groupe établit ses comptes consolidés selon les normes IFRS depuis le 1^{er} janvier 2005. Les normes et méthodes comptables appliquées par le Groupe dans les comptes consolidés au 31 décembre 2007 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés clos au 31 décembre 2006, à l'exception des données concernées par la norme IFRS 7 relative aux instruments financiers, et dont l'application est obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007.

La norme IFRS 7 requiert que les notes annexes puissent permettre aux utilisateurs des états financiers d'évaluer le caractère significatif des instruments financiers du Groupe, ainsi que la nature et l'étendue des risques liés à ces instruments financiers. Les nouvelles informations à présenter sont incluses dans les états financiers.

Le périmètre de consolidation comprend 33 sociétés. Les filiales sont détenues à 100 % et sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. La liste des sociétés consolidées figure dans l'annexe aux comptes consolidés.

1.3 Chiffres clés

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

- le résultat opérationnel représente le résultat net part du Groupe, y compris les variations de juste valeur hors résultat financier et charge d'impôt ;
- le résultat récurrent correspond au résultat net part du Groupe corrigé des dotations aux amortissements et provisions, des variations de juste valeur, des frais de développement sur projets non aboutis, du résultat des cessions, de la charge d'impôt de la période, des travaux de relocation ainsi que des frais de commercialisation ;
- l'actif net réévalué de reconstitution est déterminé en ajoutant aux capitaux propres consolidés (incluant le gain ou la perte de juste valeur des immeubles) les droits de mutation et l'ajustement à la valeur de marché des dettes à taux fixe, car cette dernière n'est pas appréhendée au bilan à sa juste valeur.

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

Ces trois indicateurs clés traduisent l'activité du groupe Compagnie la Lucette au cours de l'exercice 2007 :

- le résultat opérationnel s'élève à 201,6 millions d'euros (dont 109,4 millions d'euros de variation de juste valeur) en 2007 contre 158,4 millions d'euros en 2006, soit respectivement par action dilué 8,83 euros contre 15,17 euros ;
- le résultat récurrent s'établit à 31,2 millions d'euros au 31 décembre 2007, contre 15,7 millions d'euros en 2006, soit respectivement par action dilué 1,4 euro contre 1,5 euro.

La diminution du résultat opérationnel et du résultat récurrent par action dilué est due à une dilution technique du nombre moyen d'actions par rapport à 2006. En 2006, les acquisitions ont été financées par un prêt d'actionnaire, au taux attractif de 4,35 % pendant quatre mois, à la place d'une augmentation de capital plus dilutive. Par ailleurs, la croissance des revenus locatifs de l'exercice 2007 a permis de compenser l'augmentation des frais de développement du Groupe ;

- l'actif net réévalué de reconstitution par action dilué s'élève quant à lui à 42,2 euros en 2007 contre 36,0 euros en 2006.

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

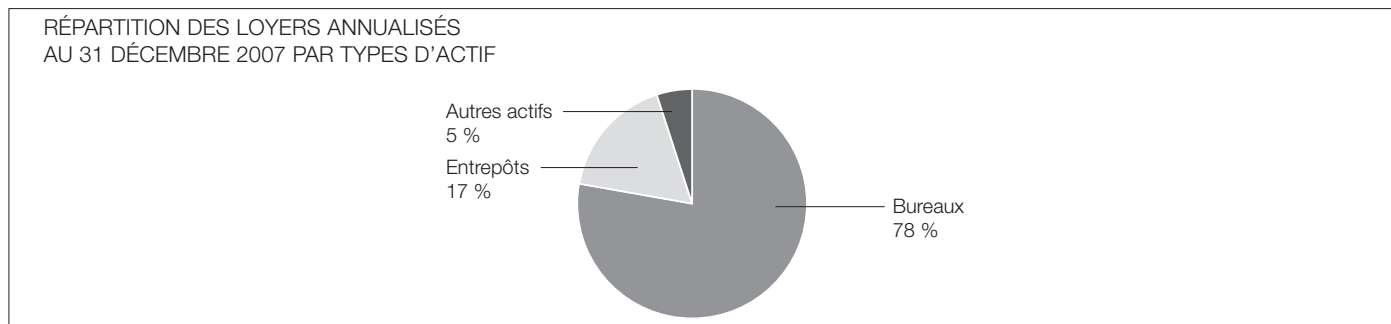
1.4.1 ANALYSE ET COMMENTAIRES DE L'ACTIVITÉ (1)

Dans un contexte économique incertain, le marché immobilier de bureaux francilien résiste bien : la demande placée atteint un niveau comparable à celui de 2006, et le volume d'investissements est en forte croissance.

Avec plus de 2,7 millions de m² commercialisés, la demande placée francilienne en 2007 a atteint un niveau proche de celui de 2006, année record. Paris ne représente qu'une partie relativement faible dans la demande placée, ceci s'expliquant par une raréfaction de l'offre de qualité disponible dans la capitale et par la sensibilité des preneurs aux prix. Le marché de La Défense se porte bien, celui de l'Ouest Parisien creuse progressivement l'écart en volume avec Paris QCA (quartier central des affaires), mais on remarquera surtout la percée de la première couronne sud. Sur le marché de l'investissement dans les actifs de bureaux, l'année 2007 atteint un nouveau record, avec 19,5 milliards d'euros engagés en Île-de-France, et ce malgré le niveau plancher atteint par les taux « prime » et les difficultés de financement rencontrées par certains acquéreurs suite à la crise des *subprimes*. L'Île-de-France conserve une place de premier ordre au niveau international pour les investisseurs. Ceux-ci s'appuient sur des fondamentaux positifs pour la fin du second semestre 2007 : pas de surproduction, demande soutenue et valeurs locatives en hausse.

Le marché de la logistique en France, avec près de 2,6 millions de m² placés, a clôturé l'année 2007 sur un niveau de transactions record, supérieur à celui de 2006. Le marché des régions est le principal bénéficiaire de cette excellente année. Sur le marché de l'investissement logistique 2007, cette classe d'actifs de plus en plus matures attire des investisseurs « multiproduits » et des investisseurs spécialisés. La part des actifs vendus en portefeuille augmente sensiblement. Après une forte baisse des taux de rendement depuis 2004, les taux « prime » pour les entrepôts de classe A se sont stabilisés.

Le Groupe détient, au 31 décembre 2007, un portefeuille d'environ 800 000 m², générant des revenus locatifs annualisés de 117,7 millions d'euros se décomposant comme suit :



Ce patrimoine est essentiellement concentré sur :

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

Le taux d'occupation financière des actifs au 31 décembre 2007 est de 92,3 % avec des locataires de premier rang, entreprises leaders dans des secteurs d'activités très diversifiés, parmi lesquels L'Oréal, PricewaterhouseCoopers, AXA RE, Casino, Bloomberg...

1.4.2 ANALYSE ET COMMENTAIRES DES RÉSULTATS

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

Un deuxième niveau d'information sectorielle a été déterminé en fonction de la localisation géographique des actifs détenus. Ce deuxième niveau se décompose de la manière suivante : Paris QCA, La Défense, Ouest Parisien, Île-de-France et Régions.

(1) Source : DTZ Eurexi.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel s'établit à 201,6 millions d'euros, dont 109,4 millions d'euros provenant des variations de juste valeur ; il s'analyse de la façon suivante :

en k€	Revenus locatifs	%	Loyers nets	%	Résultat opérationnel	%
Paris QCA	14 950	14 %	14 614	14 %	31 312	16 %
Ouest Parisien	42 276	38 %	42 051	39 %	91 006	45 %
La Défense	22 727	21 %	22 551	21 %	33 841	17 %
Île-de-France	7 618	7 %	5 684	5 %	18 438	9 %
Bureaux	87 571	79 %	84 900	80 %	174 596	87 %
Île-de-France	700	1 %	344	0 %	775	0 %
Régions	16 596	15 %	16 019	15 %	27 791	14 %
Entrepôts	17 296	16 %	16 363	15 %	28 566	14 %
Ouest Parisien	2 068	2 %	2 064	2 %	3 902	2 %
Île-de-France	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Régions	3 249	3 %	3 249	3 %	5 176	3 %
Autres actifs	5 317	5 %	5 314	5 %	9 079	5 %
Total sectoriel	110 184		106 576		212 241	105 %
Total non affecté					(10 675) ⁽¹⁾	(5) %
Total	110 184		106 576		201 568	
Nombre moyen d'actions	22 255 382				9,06 €	par action
Nombre moyen d'actions dilué	22 820 517				8,83 €	par action

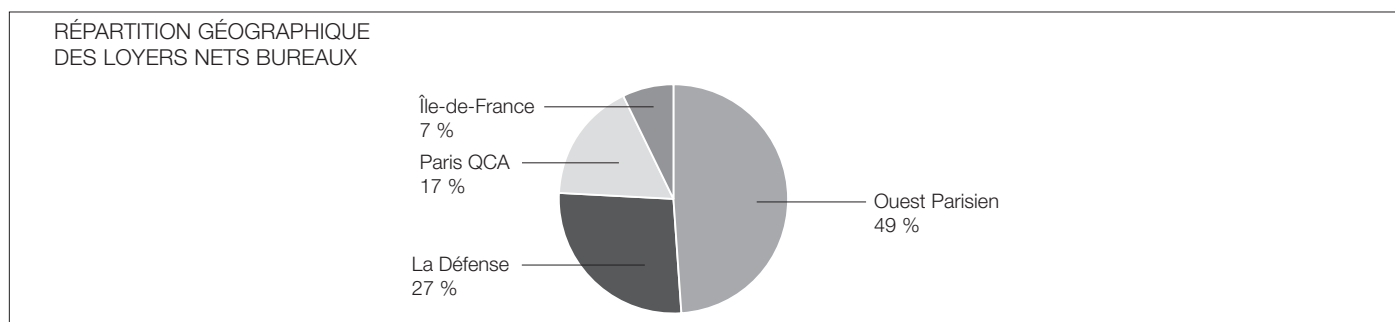
(1) Ces montants correspondent essentiellement à des frais administratifs et de fonctionnement ainsi qu'à des charges de personnel non affectées aux secteurs opérationnels du fait de l'organisation centralisée du Groupe.

i. Secteur Bureaux

	Total en k€
Revenus locatifs Bureaux	87 571
Charges sur terrains	(287)
Charges nettes d'exploitation	(2 384)
Charges locatives non récupérées	(1 357)
Charges sur immeubles (propriétaire)	(1 027)
Loyers nets	84 900
Autres revenus liés aux actifs	312
Frais de fonctionnement	(2 595)
Autres produits et charges	(1)
Résultat de cession des actifs	-
Solde net des ajustements de valeur	91 981
Résultat opérationnel secteur Bureaux	174 596

Les loyers nets au 31 décembre 2007 s'élèvent à 84,9 millions d'euros, en forte hausse par rapport au 31 décembre 2006 (+ 57,7 %), ce qui s'explique d'une part par l'acquisition de l'immeuble Atrium, mais également par l'effet « année pleine » des loyers des actifs détenus en portefeuille acquis principalement à la fin du premier trimestre 2006.

Les loyers nets se décomposent géographiquement de la façon suivante :



Au 31 décembre 2007, l'ensemble des baux du secteur Bureaux représentait un montant cumulé de loyer annualisé de 91,5 millions d'euros (dont 0,9 million d'euros de loyer pour le siège du Groupe) dont les échéances sont indiquées ci-dessous :

ÉCHÉANCIER DES BAUX DU SECTEUR BUREAUX (en millions d'euros)

Années	Par date de fin de bail	En % du total	Par date de prochaine option de sortie	En % du total
2008	5,3	5,8 %	7,9	8,7 %
2009	2,8	3,0 %	11,0	12,0 %
2010	0,3	0,3 %	5,3	5,8 %
2011	3,2	3,5 %	5,8	6,3 %
2012	21,3	23,3 %	16,5	18,0 %
2013	10,9	11,9 %	18,3	20,0 %
2014	5,0	5,4 %	0,4	0,5 %
2015	3,4	3,7 %	0,0	0,0 %
2016	35,6	39,0 %	22,6	24,7 %
> 2016	3,6	4,0 %	3,6	4,0 %
Total	91,5	100 %	91,5	100 %

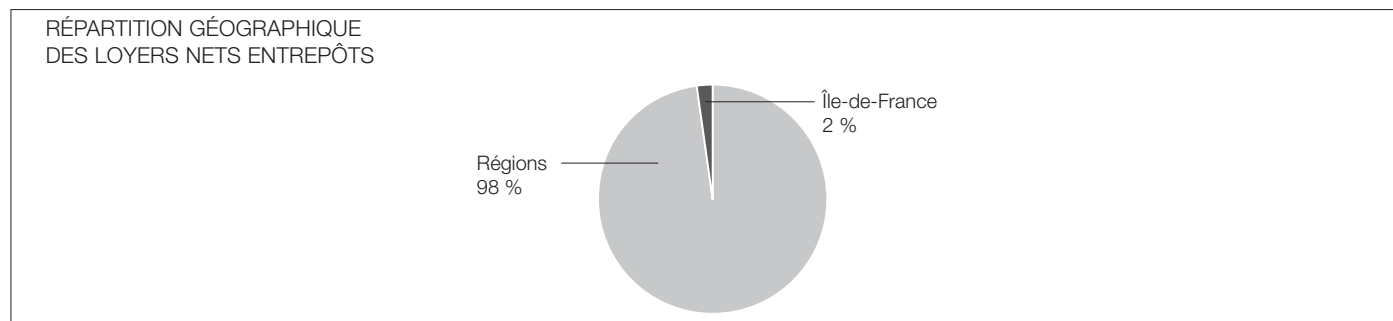
Ainsi, 67,2% des loyers sont sécurisés jusqu'à fin 2011 et contribuent à la pérennisation des cash-flows du Groupe.
Les surfaces vacantes représentent un loyer potentiel de 8,9 millions d'euros contre 5,2 millions d'euros, au 31 décembre 2006.

ii. Secteur Entrepôts

	Total en k€
Revenus locatifs Entrepôts	17 296
Charges sur terrains	(262)
Charges nettes d'exploitation	(671)
Charges locatives non récupérées	(594)
Charges sur immeubles (propriétaire)	(77)
Loyers nets	16 363
Autres revenus liés aux actifs	-
Frais de fonctionnement	(775)
Autres produits et charges	1
Résultat de cession des actifs	-
Solde net des ajustements de valeur	12 977
Résultat opérationnel secteur Entrepôts	28 566

Les loyers nets au 31 décembre 2007 s'élèvent à 16,4 millions d'euros, en hausse de 15% par rapport au 31 décembre 2006, ce qui s'explique par l'effet « année pleine » des loyers des entrepôts détenus en portefeuille acquis pour la majorité début avril 2006.

Les loyers nets se décomposent géographiquement de la façon suivante :



Au 31 décembre 2007, l'ensemble des baux du secteur Entrepôts représentait un montant cumulé de loyer annualisé de 20 millions d'euros, dont les échéances sont indiquées ci-dessous :

ÉCHÉANCIER DES BAUX DU SECTEUR ENTREPÔTS (en millions d'euros)

Années	Par date de fin de bail	En % du total	Par date de prochaine option de sortie	En % du total
2008	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
2009	0,8	3,7 %	5,0	24,9 %
2010	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
2011	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
2012	0,0	0,0 %	1,5	7,7 %
2013	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
2014	0,1	0,7 %	0,0	0,0 %
2015	13,9	69,5 %	13,5	67,4 %
2016	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
> 2016	5,2	26,1 %	0,0	0,0 %
Total	20,0	100 %	20,0	100 %

Ainsi, 75,1 % des baux du secteur Entrepôts sont sécurisés jusqu'à fin 2011.

Le taux d'occupation financière du secteur Entrepôts au 31 décembre 2007 s'établit à 95,6%, en amélioration par rapport au 31 décembre 2006 en raison de la commercialisation d'une partie de l'entrepôt situé à Moreuil. Le loyer potentiel des actifs vacants atteint 0,9 million d'euros au 31 décembre 2007.

iii. Secteur Autres actifs

Le secteur Autres actifs regroupe, au 31 décembre 2007, quatre hôtels et un terrain.

Les loyers nets Autres actifs s'élèvent à 5,3 millions d'euros et se décomposent comme suit :

	Total en k€
Revenus locatifs Autres actifs	5 317
Charges sur terrains	-
Charges nettes d'exploitation	(3)
Charges locatives non récupérées	(3)
Charges sur immeubles (propriétaire)	-
Loyers nets	5 314
Autres revenus liés aux actifs	-
Frais de fonctionnement	(1 437)
Autres produits et charges	786
Résultat de cession des actifs	-
Solde net des ajustements de valeur	4 418
Résultat opérationnel secteur Autres actifs	9 079

Au 31 décembre 2007, l'ensemble des baux du secteur Autres actifs représentait un montant cumulé de loyer annualisé de 6,3 millions d'euros, dont les échéances sont indiquées ci-dessous :

ÉCHÉANCIER DES BAUX DU SECTEUR AUTRES ACTIFS (en millions d'euros)

Années	Par date de fin de bail	En % du total	Par date de prochaine option de sortie	En % du total
2008	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
2009	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
2010	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
2011	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
2012	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
2013	2,0	31,6 %	2,0	31,6 %
2014	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
2015	1,3	20,7 %	1,3	20,7 %
2016	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
> 2016	3,0	47,7 %	3,0	47,7 %
Total	6,3	100 %	6,3	100 %

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à – 65,8 millions d'euros au 31 décembre 2007, contre – 51,2 millions d'euros au 31 décembre 2006.

Le résultat financier du groupe Compagnie La Lucette correspond principalement aux intérêts sur les emprunts bancaires, – 66,2 millions d'euros, aux intérêts sur le prêt d'actionnaire, – 2,1 millions d'euros et aux produits de placement de trésorerie, – 3,7 millions d'euros.

Résultat net

Au 31 décembre 2007 en k€	Total	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Non affecté
Revenus locatifs	110 184	87 571	17 296	5 317	–
Charges sur terrains	(549)	(287)	(262)	–	–
Charges nettes d'exploitation	(3 059)	(2 384)	(671)	(3)	(1)
Charges locatives non récupérées	(1 954)	(1 357)	(594)	(3)	–
Charges sur immeubles (propriétaire)	(1 105)	(1 027)	(77)	–	(1)
Loyers nets	106 576	84 900	16 363	5 314	(1)
Autres revenus liés aux actifs	312	312	–	–	–
Frais de gestion des actifs	(3 885)	(2 382)	(394)	(286)	(823) ⁽¹⁾
Frais de structure	(8 254)	–	–	–	(8 254) ⁽¹⁾
Frais de développement	(1 173)	–	–	–	(1 173) ⁽¹⁾
Dotations et reprises aux amortissements et provisions	(2 104)	(213)	(381)	(1 151)	(359) ⁽¹⁾
Frais de fonctionnement	(15 416)	(2 595)	(775)	(1 437)	(10 609)
Autres produits et charges	721	(1)	1	786	(65)
Résultat de cession des actifs	–	–	–	–	–
Solde net des ajustements de valeur	109 376	91 981	12 977	4 418	–
Résultat opérationnel	201 568	174 596	28 566	9 079	(10 675)
Résultat financier	(65 826)	(63 611)	(7 363)	(3 715)	8 863
Impôts	1 088	1 257	–	1	(170)
Résultat net	136 830	112 242	21 203	5 365	(1 982)
Résultat net par action	6,15 €				
Résultat net par action dilué	6,00 €				

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

Après prise en compte d'un produit net d'impôt de 1,1 million d'euros, le résultat net consolidé après impôts au 31 décembre 2007 ressort à 136,8 millions d'euros, dont 109,4 millions d'euros proviennent du solde net des ajustements de valeurs.

Ainsi, le résultat net par action s'établit à 6,15 euros au 31 décembre 2007 contre 10,43 euros au 31 décembre 2006. Le résultat net par action dilué s'établit quant à lui à 6,00 euros au 31 décembre 2007, contre 10,10 euros au 31 décembre 2006.

Résultat récurrent

Le résultat récurrent de l'exercice 2007 comparé à celui de l'exercice 2006 se décline comme suit :

	31/12/2007			31/12/2006		
	Total (en k€)	Nombre moyen d'actions	Par action (en €)	Total (en k€)	Nombre moyen d'actions	Par action (en €)
Résultat du Groupe	136 830	22 255 382	6,1	105 403	10 149 881	10,4
Dotations aux amortissements	1 188			114		
Dotations aux provisions	916			368		
Frais de développement sur projets non aboutis	543			301		
Résultat des autres activités	65			(296)		
Autres revenus non récurrents liés aux actifs	(312)			(1 628)		
Charges diverses liées aux variations de périmètre	815					
Résultat de cession des immeubles de placement	–			29		
Solde net des ajustements de valeur des actifs immobiliers	(109 376)			(90 657)		
Impôts différés et impôts courants	(1 088)			1 837		
Charges liées aux actions gratuites et aux stock-options	345			122		
Travaux de relocation des immeubles	794			–		
Commissions de relocation	522			101		
Résultat récurrent	31 242	22 255 382	1,4	15 694	10 149 881	1,5
Résultat récurrent dilué	31 242	22 820 517	1,4	15 694	10 483 792	1,5

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

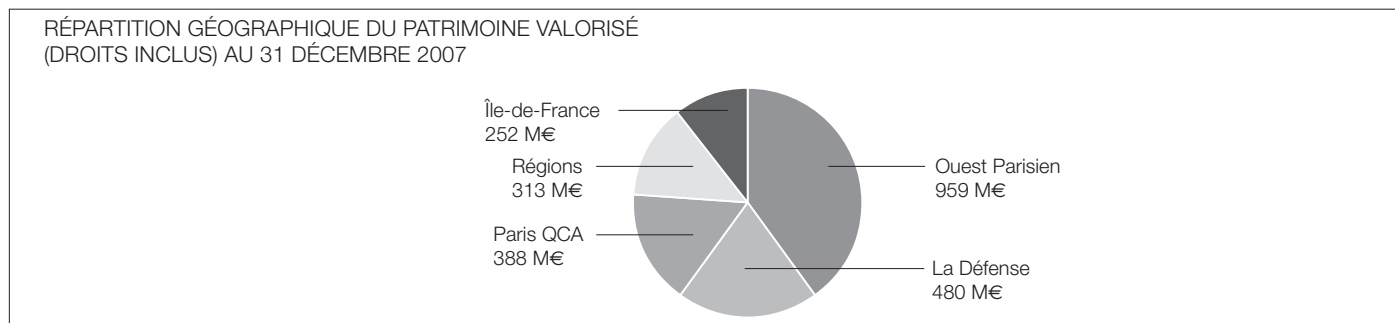
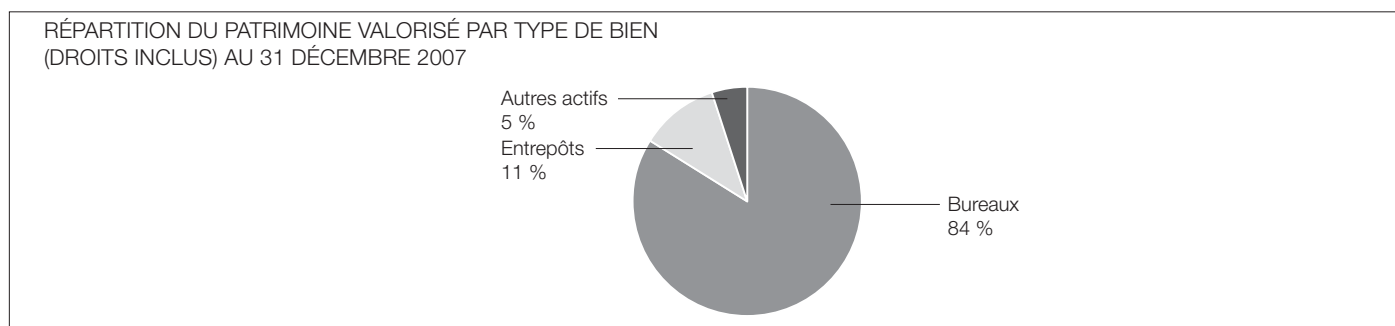
2. Patrimoine et actif net réévalué

2.1 Patrimoine

2.1.1 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2007, le patrimoine du groupe Compagnie la Lucette s'élève à 2 392 millions d'euros droits inclus, contre 2 126 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2006. Cette évolution de 13 % est due, d'une part, aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice (l'immeuble Atrium et le projet en VEFA situé à Clichy) et, d'autre part, à l'impact de l'asset management et de l'indexation. Le rendement sur actifs (rapport des loyers annualisés, y compris baux prenant effet en 2008 sur la valorisation droits inclus du patrimoine) est passé de 5,0 % à 5,1 % au 31 décembre 2007.

Au 31 décembre 2007, le groupe Compagnie la Lucette dispose d'un patrimoine de 46 actifs, qui se décompose de la manière suivante :



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

2.1.2 EXPERTISE DU PATRIMOINE

Le patrimoine du Groupe fait l'objet d'une évaluation semestrielle réalisée par des experts indépendants. Au 31 décembre 2007, les projets en développement sont comptabilisés à leur prix de revient ; le patrimoine de bureaux, d'entrepôts et des autres actifs a été expertisé par CB Richard Ellis et DTZ Eurexi.

Ces derniers utilisent notamment les méthodes de valorisation suivantes :

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

Patrimoine Bureaux

Le patrimoine Bureaux du Groupe s'élève, au 31 décembre 2007, à 2 012 millions d'euros droits inclus et tient compte d'une partie des opérations de développement du Groupe à Clichy (projet Urbia) et à Saint-Ouen (projet Foris).

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

en M€	31/12/2007	%	31/12/2006	%
Paris QCA	388	19 %	249	14 %
La Défense	480	24 %	466	26 %
Ouest Parisien	898	45 %	885	50 %
Île-de-France	246	12 %	169	10 %
Total	2 012	100 %	1 769	100 %

Les actifs "Ouest Parisien" sont principalement situés à Neuilly.

La valorisation du patrimoine Bureaux a principalement été réalisée par DTZ Eurexi, à l'exception de cinq actifs évalués par CB Richard Ellis et du projet Urbia, comptabilisé à son coût de construction.

Patrimoine Entrepôts

Le patrimoine Entrepôts du Groupe s'élève, au 31 décembre 2007, à 268 millions d'euros droits inclus.

Sa répartition géographique se décompose de la manière suivante :

en M€	31/12/2007	%	31/12/2006	%
Île-de-France	6	2 %	6	2 %
Régions	262	98 %	246	98 %
Total	268	100 %	252	100 %

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

Patrimoine Autres actifs

Le patrimoine Autres actifs du Groupe s'élève, au 31 décembre 2007, à 111 millions d'euros droits inclus.

Il est principalement composé de quatre hôtels, dont trois sont situés en régions et un dans l'Ouest Parisien, comme le montre le tableau suivant :

en M€	31/12/2007	%	31/12/2006	%
Ouest Parisien	61	55 %	56	53 %
Régions	51	45 %	49	47 %
Total	111	100 %	105	100 %

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

2.2 Actif net réévalué

2.2.1 MÉTHODOLOGIE DE CALCUL DE L'ANR

L'actif net réévalué est déterminé en ajoutant aux capitaux propres consolidés, étant précisé que ceux-ci incluent le gain ou la perte de juste valeur, les retraitements sur les droits de mutation, l'ajustement à la valeur de marché de la dette à taux fixe ainsi que la mise à la juste valeur des actifs valorisés au coût au bilan.

Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2007, les capitaux propres consolidés part du Groupe s'élèvent à 894,7 millions d'euros, y compris les variations de juste valeur.

Valeur de marché de la dette

La dette bancaire à taux fixe contractée par le groupe Compagnie la Lucette n'étant pas en juste valeur au bilan, il est nécessaire d'évaluer l'impact que sa mise à la juste valeur aurait sur la dette consolidée. Au 31 décembre 2007, cet impact est positif compte tenu de l'évolution positive des taux d'intérêt et s'élève à 33,5 millions d'euros. Pour mémoire, les instruments financiers de couverture des taux d'intérêt sont comptabilisés à leur juste valeur dans les comptes consolidés.

Il est précisé que l'emprunt contracté auprès de l'actionnaire majoritaire du Groupe, d'un montant de 36 millions d'euros, n'a pas fait l'objet d'une valorisation dans la mesure où les remboursements sont au gré de l'emprunteur.

2.2.2 TABLEAU DE CALCUL

Actif net réévalué de reconstitution

Pour le calcul de l'actif net réévalué de reconstitution, les droits déduits des valeurs d'actifs figurant au bilan et réintégrés au calcul de l'ANR s'élèvent à 128,3 millions d'euros au 31 décembre 2007.

L'actif net réévalué de reconstitution par action diluée s'établit ainsi à 42,2 euros par action, soit une augmentation de 17 % par rapport à la valeur de 36,0 euros au 31 décembre 2006.

en M€	31/12/ 2007	
	Global	Par action en €
Capitaux propres	894,7	
Retraitement des droits de mutation (droits déduits au bilan)	128,3	
Ajustement de la dette à sa valeur de marché	33,5	
Autres ajustements ⁽¹⁾	3,6	
Actif net réévalué de reconstitution	1 060,1	43,2
Nombre d'actions ⁽²⁾	24 554 404	
Actif net réévalué de reconstitution après dilution	1 060,1	42,2
Nombre d'actions diluées ⁽³⁾	25 119 539	

(1) Les autres ajustements correspondent à l'impact de la mise à la juste valeur d'actifs comptabilisés au coût au bilan. Cela concerne principalement l'immeuble du siège, l'immeuble d'exploitation hôtelière ainsi que les projets en développement.

(2) Le nombre d'actions correspond au nombre de titres au 31 décembre 2007, augmenté des actions gratuites attribuées et diminué des actions autodétenues.

(3) Le nombre d'actions diluées correspond au nombre de titres au 31 décembre 2007, augmenté des actions gratuites attribuées et diminué des actions autodétenues. Il tient compte également de l'impact de la dilution lié aux bons de souscriptions d'actions et aux stock-options selon la méthode du rachat d'actions.

Actif net réévalué de liquidation

Le calcul de l'actif net réévalué de liquidation nécessite le retraitement des droits et frais de mutation. Ces derniers sont estimés, soit à 6,2 % de la valeur de l'actif, soit à 5 % de la valeur des parts de la société détentrice de l'actif (selon l'hypothèse de cession retenue).

L'économie de droits, ajoutée aux capitaux propres, correspond à la différence entre les droits sur les actifs (128,3 millions d'euros) et les droits estimés selon le mode de cession le plus probable (87,8 millions d'euros).

Au 31 décembre 2007, l'actif net réévalué de liquidation par action diluée s'élève à 38,7 euros, soit une augmentation de 23 % par rapport à la valeur de 31,5 euros au 31 décembre 2006.

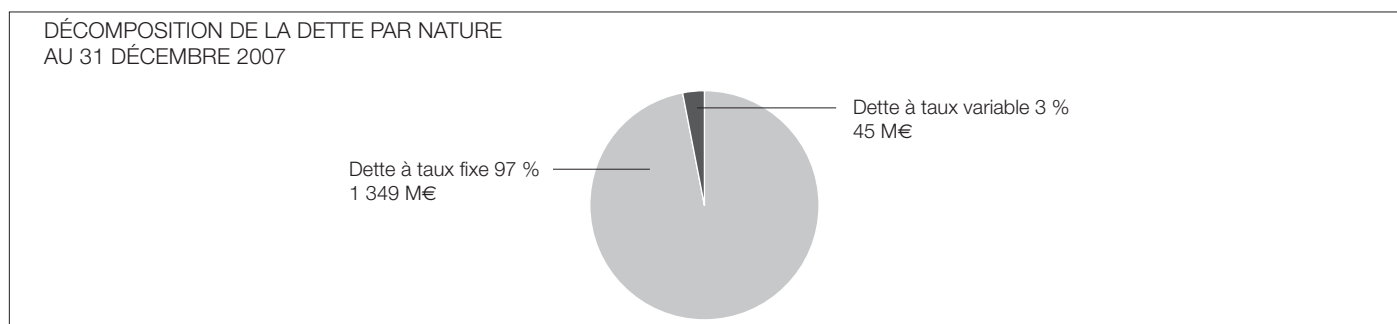
3. Ressources financières

3.1 Structure de l'endettement

La dette bancaire consolidée au 31 décembre 2007 s'élève à 1 395 millions d'euros, dont 13 millions d'euros d'intérêts courus non échus. Parallèlement à la dette bancaire, Compagnie la Lucette dispose d'un prêt de son actionnaire majoritaire d'un montant de 36 millions d'euros, dont 2 millions d'euros d'intérêts courus non échus. Le remboursement de cet emprunt s'effectue au gré de Compagnie la Lucette.

3.1.1 DETTE PAR NATURE

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



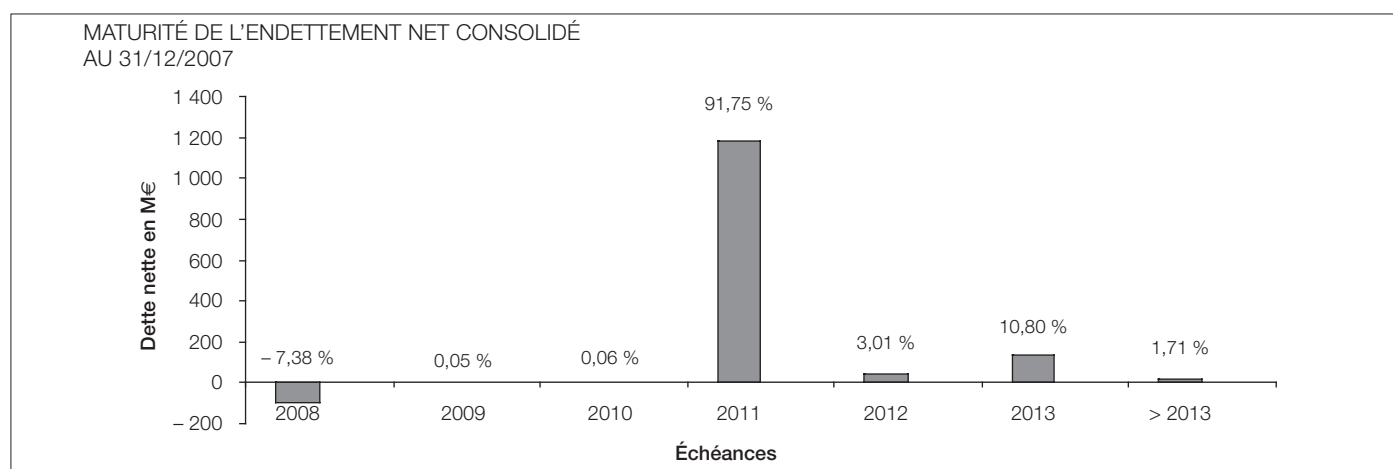
L'endettement net bancaire du Groupe au 31 décembre 2007 se décompose comme suit :

en M€	31/12/2007	31/12/2006
Emprunts bancaires	1 382	1 394
Intérêts courus non échus	13	12
Concours bancaires	ns	ns
Trésorerie	(106)	(34)
Trésorerie non disponible	(4)	(8)
Endettement net	1 285	1 364

Au 31 décembre 2007, l'intégralité de la dette bancaire est garantie par des sûretés sur les biens immobiliers du Groupe.

3.1.2 DETTE PAR MATURITÉ

La maturité de l'endettement net bancaire du Groupe au 31 décembre 2007 est représentée dans le graphique ci-dessous selon la durée de vie résiduelle des emprunts :



La durée de vie moyenne de l'endettement bancaire du Groupe au 31 décembre 2007 s'élève à 3,7 années.

Par ailleurs, le ratio LTV « dette nette/patrimoine réévalué hors droits » ressort à 56,3 % au 31 décembre 2007, les droits sur la valeur du patrimoine dépendant du mode de cession envisagé : vente de l'actif immobilier ou des parts sociales des sociétés détenant ce dernier.

3.1.3 COÛT MOYEN DE LA DETTE

Le coût moyen de la dette sur l'exercice est de 4,5 %, en ligne avec le niveau de l'exercice précédent.

En cas de hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base, la hausse des frais financiers en année pleine serait limitée à 0,5 million d'euros.

3.2 Structure financière

3.2.1 RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE ET COVENANTS BANCAIRES

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

Le ratio LTV « dette nette/patrimoine réévalué hors droits », considéré comme le meilleur indicateur du levier du Groupe, tient compte de la trésorerie qui pourrait être utilisée pour rembourser la dette, ainsi que des droits sur la valeur du patrimoine selon le mode de cession le plus probable. Cependant, les ratios demandés par les principaux partenaires financiers diffèrent de ce dernier et sont les suivants :

- ratio bancaire (« dette financière/valeur du patrimoine expertisée hors droits calculés forfaitairement à 6,2 % ») : inférieur à des ratios compris entre 70 et 80 % ;
- ratio « revenus locatifs nets/frais financiers » (RCI) : supérieur à des ratios compris entre 1,2 et 1,4.

Au 31 décembre 2007, le ratio bancaire s'établissait à 63,8 % et le RCI à 1,72.

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

Gestion des risques – politique de couverture

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

Dette à taux fixe	Dette couverte par des swaps	Dette couverte par des collars	Dette à taux variables	Total
1 184 M€	124 M€	30 M€	45 M€	1 382 M€

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

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

Le Groupe estime que le risque de liquidité est faible, notamment en raison des éléments suivants :

- le Groupe garde un bon niveau de trésorerie disponible, 110 millions d'euros au 31 décembre 2007 et 42 millions d'euros au 31 décembre 2006, placée en produits monétaires réguliers (OPCVM monétaires) ;
- le Groupe conserve la possibilité de mettre en place des lignes « corporate » ;
- le Groupe s'est doté d'un outil de gestion des décaissements futurs (logiciel XRT) qui permet d'appréhender avec précision ses prévisions de trésorerie court terme.

Le Groupe n'est pas exposé au risque actions, à l'exception des actions autodétenues.

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

4. Résultat social de la société mère**4.1 Chiffres clés**

Au 31 décembre 2007, le résultat net de Compagnie la Lucette SA est bénéficiaire pour un montant de 3,3 millions d'euros et se décompose comme suit :

	Total	31/12/07			Non affecté	31/12/06 Total
		Gestion immobilière				
		Bureaux	Entrepôts	Autres		
Loyers	60 082	42 881	15 920	1 281	–	41 378
Refacturation de charges	7 418	5 235	1 748	202	232	6 920
Chiffre d'affaires	67 500	48 116	17 668	1 483	232	48 298
Résultat d'exploitation	29 514	30 186	6 126	448	(7 246)	19 425
Résultat financier	(25 635)	(28 811)	(6 857)	(480)	10 512	(26 631)
Résultat exceptionnel	(549)	–	–	(348)	(201)	507
Résultat avant impôt	3 329	1 375	(731)	(380)	3 065	(6 700)
Impôt sur les bénéfices	–	–	–	–	–	–
Résultat net	3 329	1 375	(731)	(380)	3 065	(6 700)

Les charges d'exploitation s'élèvent à – 39,6 millions d'euros et sont principalement composées des éléments suivants :

- dotations aux amortissements et provisions de l'exercice pour un montant de – 22,9 millions d'euros ;
- prestations de services extérieurs – 12,3 millions d'euros ;
- charge d'impôts – 3,8 millions d'euros.

Le résultat financier de – 25,6 millions d'euros est principalement composé des intérêts bancaires sur emprunts pour un montant de – 32,9 millions d'euros, des produits de prêts intragroupe d'un montant de 10,1 millions d'euros et des produits de placement de trésorerie d'un montant de 2,7 millions d'euros.

4.2 Liste des filiales et participations

Filiales et participations	Capital en €	Capitaux propres autres que le capital détenu en €	Quote-part du capital détenu en %
Renseignements détaillés concernant les filiales			
SNC VAILLANT PEUPLIERS – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 448 913 871 00027	10 000	(888 687)	99,90
SARL LANDES – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 483 205 572 00020	4 257 500	4 578 885	100
SAS LA LUCETTE MANAGEMENT – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 485 079 420 00017	37 500	161 560	100
SARL BRETON – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 487 557 720 00017	3 750	(12 219)	100
SAS MILU INVESTISSEMENTS – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 487 557 589 00016	37 500	750 637	100
SARL GARONNE – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 108 242 00014	3 750	(9 571)	100
SARL ODET – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 103 813 00017	15 503 750	15 491 286	100
SCI DOROGNE – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 101 296 00017	1 000	(6 346)	100
SCI LOIRE – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 107 889 00013	1 000	(6 351)	100
SCI SEINE – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 090 796 00019	1 000	(6 558)	100
SCI CHAMBOLLE – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 874 371 00013	1 000	(670 637)	100
SCI CHASSAGNE – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 873 928 00011	1 000	(529 088)	100
SCI CHOREY – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 871 559 00016	1 000	(5 731)	100
SCI CONTI – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 873 886 00011	1 000	(1 954 045)	100
SCI MOREY – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 871 583 00016	1 000	(5 731)	100
SCI VOLNAY – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 873 860 00016	1 000	(429 341)	100
SCI VOSNE – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 873 845 00017	1 000	(5 716)	100
SCI SAVIGNY – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 487 723 967 00021	1 000	(8 217)	100
SARL LIBOURNE – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 489 254 177 00012	18 003 750	141 879 639	100
SCI 21 – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 440 153 427 00024	200	5 533 409	95
SAS HVP – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 500 040 365 00016	37 500	–	100

Compagnie la Lucette SA détient directement ou indirectement 100 % des titres et des droits de vote de ses filiales. Les nouvelles prises de participation au cours de l'exercice 2007 concernent les sociétés : SCI Savigny, initialement détenue par la SARL Breton, et SAS HVP, créée en septembre 2007.

Valeur comptable des titres détenus brut en €	Valeur comptable des titres détenus net en €	Prêts et avances consenties par la Société en €	Montants des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos en €	Résultat du dernier exercice clos en €	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice	Observations
9 990	-	15 328 678	-	2 972 598	(780 022)	-	
8 507 500	8 507 500	41 235	-	-	344 967	-	
37 500	37 500	1 530 574	-	8 753 951	282 132	-	
7 500	7 500	114 036 968	-	1 875 793	(3 543 166)	-	
37 500	37 500	353 212	-	-	(55 764)	-	
7 500	7 500	3 794	-	-	(19 694)	-	
31 007 500	31 007 500	3 794	-	-	101 910	-	
2 000	2 000	7 294	-	-	(9 227)	-	
2 000	2 000	7 294	-	-	(9 227)	-	
2 000	2 000	10 644	-	-	(9 322)	-	
2 000	2 000	34 312 008	-	8 384 120	(226 527)	-	
2 000	2 000	10 596 355	-	5 464 019	(759 874)	-	
2 000	2 000	6 294	-	-	(9 226)	-	
2 000	2 000	35 337 274	-	11 571 375	(1 959 310)	-	
2 000	2 000	6 294	-	-	(9 226)	-	
2 000	2 000	50 250 423	-	11 181 851	(4 240 735)	-	
2 000	2 000	6 294	-	-	(9 226)	-	
2 000	2 000	9 544	-	-	(9 419)	-	
36 007 500	36 007 500	-	-	-	1 807 359	-	
6 103 225	6 103 225	118 301	-	1 463 831	343 637	-	
37 500	37 500	5 462 163	-	2 699 285	(213 733)	-	Premier exercice clos le 31/12/2007

4.3 Distribution et suivi des obligations de distribution

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

Cette option entraîne :

- une obligation de distribution minimale de 85 %, pour chaque exercice, des bénéfices réalisés dans le cadre de la location d'immeubles et de 100 % des dividendes reçus des filiales ayant elles-mêmes opté pour le régime des SIIC ;
- la distribution de 50 % des plus-values de cessions réalisées, dans un délai de deux ans.

L'objectif de Compagnie la Lucette étant d'assurer un rendement à ses actionnaires, il sera proposé lors de l'assemblée générale mixte du 6 mai 2008, la distribution d'un dividende unitaire de 1,30 euro, prélevé sur les primes d'émission.

Il sera également proposé d'affecter en report à nouveau :

- le résultat bénéficiaire de l'exercice 2007 pour 3 329 milliers d'euros ;
- les réserves distribuables sur l'écart de réévaluation SIIC pour 608 milliers d'euros.

Ces affectations porteront ce dernier à un montant débiteur de - 4 205 milliers d'euros.

4.4 Informations relatives au capital social

4.4.1 RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL ET MODIFICATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'EXERCICE

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

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

(1) Dans le cadre du contrat de liquidité souscrit le 1^{er} septembre 2006 auprès de Fortis Banque (voir chapitre 4.4.4).

Au cours de l'exercice 2007, il a été procédé à différentes opérations sur le capital mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Date	Nature de l'opération	Actions créées	Augmentation de capital (en €)	Montant cumulé du capital (en €)	Nombre d'actions cumulées
31/12/2006				287 197 720	19 146 528
du 01/01/2007 au 10/06/2007	Exercice de 36 756 BSA	10 160	152 400	287 350 320	9 156 688
11/06/2007	Émission d'actions nouvelles en numéraire	5 473 306	82 099 590	369 449 910	24 629 994
du 11/06/2007 au 31/12/2007	Exercice de 2 916 BSA ⁽¹⁾	847	12 705	369 462 615	24 630 841

(1) BSA : bons de souscription d'actions.

Ainsi, au 31 décembre 2007, le capital, composé de 24 630 841 actions d'une valeur nominale de 15 euros, s'élève à 369 462 615 euros.

4.4.2 FRANCHISSEMENT DE SEUILS

Au cours de l'exercice, aucune opération relevant de l'article L. 233-13 du Code de commerce n'a été réalisée.

4.4.3 VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Au 31 décembre 2007, les valeurs mobilières émises donnant accès au capital de Compagnie la Lucette autres que les actions existantes sont les suivantes :

Options de souscription ou d'achat d'actions

Date d'attribution	Nombre d'options attribuées	Date de début d'exercice	Prix de souscription	Ajustements ⁽¹⁾	Annulations	Nombre d'options exercées	Nombre total d'options
21/08/2006	55 660	21/08/2008	29,02 €	2 684	-	-	58 344
Total	55 660			2 684	-	-	58 344

(1) Ajustements consécutifs aux distributions de dividende prélevées sur les primes d'émission et de l'augmentation de capital de 219 millions d'euros réalisée en juin 2007.

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

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre d'actions attribuées	Date de début d'exercice	Ajustements ⁽¹⁾	Annulations	Nombre d'options exercées	Nombre total d'actions
27/04/2006	18 850	27/04/2008	4 087	–	–	22 937
18/01/2007	2 826	18/01/2009	136	–	–	2 962
06/06/2007	2 000	06/06/2009	–	–	–	2 000
07/12/2007	34 465	07/12/2009	–	–	–	34 465
Total	58 141		4 223	–	–	62 364

(1) Ajustements consécutifs aux distributions de dividende prélevées sur les primes d'émission et de l'augmentation de capital de 219 millions d'euros réalisée en juin 2007.

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

Bons de souscription d'actions

Au 31 décembre 2007, 5 372 892 bons de souscription d'actions exerçables jusqu'au 30 juin 2008 au prix de 24 euros engendrant l'émission de 1 564 108 actions ⁽¹⁾ n'ont pas encore été exercés.

4.4.4 CONTRAT DE LIQUIDITÉ

Le 1^{er} septembre 2006, Compagnie la Lucette a confié la mise en œuvre d'un contrat de liquidité à Fortis Bank Succursale France conforme à la Charte de déontologie de l'AFEI approuvée par l'AMF par décision du 11 septembre 2006. La Société a affecté au compte de liquidité la somme de 150 000 euros, et ce montant a été porté à 520 000 euros au cours de l'exercice 2007.

Au cours de l'exercice 2007, et dans le cadre de l'exercice du contrat de liquidité, 32 548 titres ont été achetés au prix moyen de 35,35 euros, et 21 043 titres ont été vendus au prix moyen de 36,98 euros.

Au 31 décembre 2007, 14 073 actions valorisées pour un montant de 373 milliers d'euros sont autodétenues par le Groupe dans le cadre de son contrat de liquidité.

Le 28 janvier 2008 après clôture des marchés, Compagnie la Lucette a décidé de mettre fin au contrat de liquidité souscrit auprès de Fortis et de mettre en œuvre un nouveau contrat de liquidité avec la société Exane conforme à la Charte de déontologie de l'AFEI approuvée par l'AMF. Un versement complémentaire de 200 000 euros a été réalisé lors de la mise en œuvre de ce nouveau contrat de liquidité.

4.4.5 PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

L'assemblée générale mixte du 24 mai 2007 a autorisé le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pour une durée de dix-huit mois, à opérer sur les titres de la Société, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, le programme de rachat de titres initié par le conseil d'administration ne pouvant excéder 10 % du capital social de la Société et un prix unitaire maximal d'achat de 80 euros.

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

Au 31 décembre 2007, cette autorisation n'a pas été mise en œuvre.

5. Ressources humaines

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

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

5.1 La Lucette Management

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

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

5.1.1 EFFECTIFS DE LA LUCETTE MANAGEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2007

Catégorie professionnelle	Sexe	Effectifs au 31/12/2006	CDI		CDD		Autres (intérimaires, stagiaires,...)		Effectifs au 31/12/2007
			Entrants	Sortants	Entrants	Sortants	Entrants	Sortants	
Cadres	H	11	12	2	0	0	2	3	21
	F	11	12	3	0	0	0	0	20
Employés administratifs	H	0	0	0	0	0	6	8	0
	F	3	0	3	0	0	13	12	0
Total		25	24	8	0	0	21	23	41

5.1.2 ORGANISATION DU TRAVAIL, GESTION DES CARRIÈRES ET DES COMPÉTENCES

L'organisation du temps de travail au sein de La Lucette Management, relevant de la convention collective nationale Syntec, s'inscrit dans le cadre légal et réglementaire de l'annualisation du temps de travail sous forme de jours de réduction du temps de travail (JRJT) octroyés en sus des congés légaux et conventionnels.

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

Cette évaluation recouvre le double objectif suivant :

- réalisation d'un bilan de l'exercice écoulé ;
- mise en place des objectifs à atteindre pour l'exercice suivant.

En effet, elle regroupe en partie l'évaluation des objectifs à réaliser durant l'année civile à venir mais permet également d'identifier les éventuels besoins de formation formulés par les salariés et/ou leurs supérieurs dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions.

5.1.3 POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

5.2 SAS HVP

5.2.1 EFFECTIFS DE LA SAS HVP AU 31 DÉCEMBRE 2007

Catégorie professionnelle	Sexe	Effectifs au 31/12/2007
Cadres	H	7
	F	2
Employés administratifs	H	16
	F	10
Agents de maîtrise	H	3
	F	6
Total		44

5.2.2 ORGANISATION DU TRAVAIL, GESTION DES CARRIÈRES ET DES COMPÉTENCES

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

Le temps de travail s'organise de la façon suivante :

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

6. Mandataires sociaux

Le conseil d'administration de Compagnie la Lucette est composé au 31 décembre 2007 des personnes physiques ou morales suivantes :

- M. Francis Berthomier ;
- M. Pascal Duhamel ;
- M. Robert Falls ;
- M. Stéphane Theuriau, président-directeur général ;
- MSREF Turque SARL, représentée par M. Adrien Blanc.

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

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

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

L'assemblée générale du 24 mai 2007 a fixé le montant total des jetons de présence à 100 milliers d'euros. Au cours de l'exercice 2007, un montant de 56 milliers d'euros a été versé.

	Total en k€
Stéphane Theuriau	
Président du conseil d'administration	
Jetons de présence	30
Directeur général	
Rémunération fixe	400
Rémunération variable (1)	0
Total	430
Francis Berthomier	
Administrateur	
Jetons de présence	26
Total	26

(1) Le conseil d'administration, en date des 18 janvier et 7 décembre 2007, a décidé de l'attribution de 19 701 actions gratuites au profit du président-directeur général de Compagnie la Lucette.

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

En cas de révocation pour toute raison autre qu'une faute grave ou lourde qui interviendrait avant le 6 septembre 2008, M. Stéphane Theuriau percevrait une indemnité égale à deux années de sa rémunération telle que perçue au cours des douze mois précédant ladite révocation. Cet avantage est conditionné par une progression d'au moins 5 % par an de l'actif net réévalué de reconstitution par action sur une base diluée entre une base de référence au 30 juin 2006 et la date effective de révocation.

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

7. Conséquences sociales et environnementales de l'activité du Groupe

Le groupe Compagnie la Lucette accorde une importance particulière aux conséquences sociales et environnementales de son activité. L'ensemble des mesures nécessaires au respect de la réglementation, notamment en termes de détection et de traitement des problématiques d'amiante, sont mises en œuvre par le Groupe. Enfin, les activités minières de la Société ayant cessé, aucune conséquence environnementale ou sociale n'a été identifiée à ce titre.

8. Assurance – couverture des risques

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

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

9. Événements récents

Cession de la société Conti

Les conditions suspensives concernant la vente des titres de la société Conti par Compagnie la Lucette (confirmation du non-exercice de son droit de préemption par la commune d'Asnières et accord des organismes prêteurs sur les modalités de la transaction au travers d'un avenant à la convention de prêt) ont été entièrement levées le 31 janvier 2008.

10. Perspectives d'avenir

Compagnie la Lucette a fortement développé en 2007 son portefeuille de projets en développement. Le pipeline, d'un montant d'environ 180 millions d'euros au 31 décembre 2006, a été porté à plus de 370 millions d'euros au 31 décembre 2007 (dont plus de 160 millions d'euros de projets ayant obtenu leurs permis de construire). Composé de projets d'immeubles de bureaux à Paris ou en région parisienne, totalisant une surface de plus de 60 000 m², il assurera une croissance des revenus locatifs, et par conséquent une augmentation du résultat récurrent, pour la période 2009-2010, années prévisionnelles de livraison.

Compagnie la Lucette entend intensifier ses actions d'asset management en termes de commercialisation et d'arbitrage. Il est envisagé de céder 300 à 400 millions d'euros d'actifs matures en 2008. La trésorerie disponible (environ 220 millions d'euros prévus au 31 mars 2008) et celle résultant de cette politique d'arbitrage permettra soit de saisir des opportunités d'investissement dans des immeubles de bureaux en région parisienne, soit d'améliorer les distributions aux actionnaires.

Régime SIIC 4

La part de l'associé majoritaire dans la SIIC à la date d'enregistrement du présent document excède le seuil de 60 %. À la connaissance des dirigeants de la Société, aucune décision n'a été prise quant à la possibilité ou aux modalités de respect de cette condition au 1^{er} janvier 2009.

Aux termes du paragraphe IV de l'article 208 C. du Code général des impôts, et pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009, la Société serait soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de chacun des exercices durant lesquels le plafond de 60 % n'aurait pas été respecté.

Du fait d'une rédaction peu précise des textes et de l'absence d'instructions administratives afférentes à ceux-ci, une incertitude existe au niveau des conséquences du non-respect de ce plafond.

Régime fiscal des distributions à compter du 1^{er} juillet 2007

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

Ce dispositif, applicable à partir du 1^{er} juillet 2007, est néanmoins sans incidence sur l'éventuelle distribution qui aurait été opérée au titre des résultats 2007 pour lesquels aucune obligation distributive n'aurait été constatée.

7. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 FÉVRIER 2008

Le 19 février 2008, Monsieur Pascal Duhamel, administrateur de la Société, a fait part de sa démission, avec prise d'effet immédiate à l'issue du conseil d'administration qui s'est tenu le même jour.

Le conseil a pris acte de cette démission et a décidé de coopter Monsieur Marco Polenta en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Pascal Duhamel, et pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011.

Le 6 mars 2008, Compagnie la Lucette a cédé l'intégralité des titres de la société Conti détenant l'actif River Plaza situé à Asnières.

Le 18 mars 2008, le groupe Compagnie la Lucette a acquis un immeuble de bureaux en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), d'une surface de 10 500 m², situé boulevard de Grenelle dans le XV^e arrondissement de Paris.

RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Rapport du président du Conseil relatif aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, aux éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du directeur général et aux procédures de contrôle mises en place par le groupe Compagnie la Lucette

Exercice clos le 31 décembre 2007

En application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, le présent rapport du président du conseil d'administration de Compagnie la Lucette (la « Société ») vous est soumis en vue de vous rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration de la Société (le « Conseil »), ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Aux termes du présent rapport, il vous est présenté les règles et les méthodes de travail, ainsi que la description et la répartition des pouvoirs des organes dirigeants de la Société qui ont conduit aux décisions présentées et débattues par ces derniers au cours de l'exercice écoulé, et, enfin, les procédures de contrôle interne.

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

1. Préparation et organisation des travaux du Conseil

1.1 Fonctionnement du Conseil

1.1.1 RÈGLEMENT INTÉRIEUR

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

1.1.2 DÉLAIS MOYENS DE CONVOCATION

Les statuts prévoient que les convocations aux réunions du Conseil soient faites par tous moyens, y compris verbalement, à l'initiative du président du Conseil. Le délai de convocation tient compte de la nature et/ou de l'importance des questions figurant à l'ordre du jour afin de permettre aux administrateurs de préparer les questions à l'ordre du jour et, notamment, d'intégrer, le cas échéant, l'intervention d'un expert. Les délais moyens de convocation du Conseil constatés sont de cinq jours environ.

1.1.3 REPRÉSENTATION DES ADMINISTRATEURS

Les administrateurs ont la possibilité de se faire représenter aux séances du Conseil par un autre administrateur. Le mandat doit être donné par écrit. Au cours de l'exercice 2007, aucun administrateur n'a utilisé la faculté de représentation.

1.1.4 PRÉSIDENTE DES SÉANCES DU CONSEIL

Les séances du Conseil sont présidées par le président ou, en son absence, par un vice-président ou un administrateur délégué par le Conseil. Sur 19 séances du Conseil tenues au cours de l'exercice, le Conseil a toujours été présidé par son président.

1.1.5 VISIOCONFÉRENCE OU AUTRES MOYENS DE TÉLÉCOMMUNICATION

Conformément aux statuts, tout membre du Conseil peut assister et participer aux réunions du Conseil par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication ou de télétransmission, y compris Internet, dans les limites des conditions fixées par la réglementation en vigueur et par le Règlement intérieur. Le Règlement intérieur prévoit notamment que les administrateurs participant aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou tous moyens de télécommunication et télétransmission sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, sauf pour l'adoption des décisions suivantes : l'établissement des comptes sociaux annuels et du rapport de gestion ainsi que l'établissement des comptes consolidés ainsi que du rapport sur la gestion du Groupe. La faculté de participation par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication ou télétransmission a été utilisée régulièrement en 2007, sauf lors de l'examen des comptes, et a concerné en moyenne deux administrateurs par Conseil.

1.2 Missions du Conseil

Le Conseil a pour missions de déterminer les orientations stratégiques de la Société, de veiller à leur mise en œuvre et de se saisir de toute question intéressant la bonne marche de la Société. Il détermine ou initie notamment les procédures à mettre en œuvre, dont celles relatives au contrôle de gestion et au contrôle interne, et s'assure de la qualité de l'information financière fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés financiers. Conformément à la loi, il arrête les comptes, examine les projets portant sur des investissements et/ou des désinvestissements et oriente la politique financière de la Société.

Par ailleurs, le Conseil, au moins une fois par an, examine et approuve le business plan relatif à chacun des actifs immobiliers du groupe Compagnie la Lucette et le business plan relatif aux coûts internes de fonctionnement.

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

1.3 Activité du Conseil au cours de l'exercice

1.3.1 RÉUNIONS DU CONSEIL AU COURS DE L'EXERCICE

Le Conseil s'est réuni dix-neuf fois au cours de l'exercice 2007, et le taux moyen de participation a atteint 76,84 %.

TABLEAU DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COMPAGNIE LA LUCETTE - ANNÉE 2007

Date	Certains points portés à l'ordre du jour des réunions du conseil d'administration	Taux de présence des administrateurs
18/01/2007	Projet d'investissement	80 %
02/02/2007	Projet d'investissement	80 %
22/02/2007	Projet d'investissement	60 %
06/03/2007	Comptes de l'exercice 2006 Convocation de l'assemblée générale et fixation de son ordre du jour	100 %
09/03/2007	Projet d'investissement	80 %
26/03/2007	Modification de l'ordre du jour de l'assemblée générale	60 %
04/04/2007	Augmentation de capital en numéraire Projet d'investissement	80 %
23/04/2007	Projet d'investissement Comptes prévisionnels	80 %
26/04/2007	Insertion d'une résolution complémentaire à l'ordre du jour de l'assemblée générale	60 %
03/05/2007	Augmentation de capital en numéraire	100 %
14/05/2007	Projet d'investissement	80 %
24/05/2007	Projet d'investissement	60 %
06/06/2007	Modalités d'ajustement des valeurs mobilières	80 %
13/07/2007	Projets d'investissement	60 %
26/07/2007	Comptes consolidés premier trimestre 2007 Projet d'investissement	80 %
10/09/2007	Projets d'investissement	80 %
27/09/2007	Programme de rachat d'actions	80 %
23/10/2007	Projet d'investissement	100 %
07/12/2007	Projet d'investissement	60 %

1.3.2 CONVENTIONS DE L'ARTICLE L. 225-38 DU CODE DE COMMERCE

Au cours de l'exercice, le Conseil a poursuivi des conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce et a également approuvé plusieurs nouvelles conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, conventions qui ont été communiquées aux commissaires aux comptes.

1.3.3 CONVENTIONS DES ARTICLES L. 225-38 ET L. 225-42-1 DU CODE DE COMMERCE

Au titre des conventions réglementées visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce et en application de l'article L. 225-42-1 du même code, le Conseil a autorisé, le 7 décembre 2007, le versement au profit du président du conseil d'administration et directeur général d'une indemnité égale à deux années de rémunération globale brute (rémunération fixe et variable) perçue au cours des douze mois précédant sa révocation, en cas de révocation de celui-ci pour toute raison autre qu'une faute grave ou lourde, qui surviendrait au cours des deux premières années suivant sa nomination, et sous condition que l'actif net réévalué de reconstitution par action sur une base diluée figurant dans le plus récent document de référence déposé auprès de l'AMF à la date de révocation ait progressé d'au moins 5 % par an entre une base de référence au 30 juin 2006 (à savoir 29,70 euros) et la date effective de révocation. Il est précisé que cet engagement deviendra caduc le 6 septembre 2008.

1.3.4 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES EN NATURE ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Le Conseil a décidé d'allouer au président du conseil d'administration et directeur général une rémunération spéciale annuelle fixe de 400 000 euros, avec une faculté d'allouer également une rémunération variable.

Cette rémunération a été déterminée sur la base d'une comparaison avec les pratiques de marché à poste équivalent.

Le Conseil n'a pas alloué de rémunération variable au président du conseil d'administration et directeur général. Néanmoins, par décisions en date des 18 janvier et 7 décembre 2007, 19 701 actions gratuites lui ont été attribuées.

À ce jour, il détient 19 837 actions gratuites correspondant aux attributions précitées et à un ajustement réalisé selon la décision du Conseil du 6 juin 2007.

1.3.5 DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE DE CAUTIONS, AVALS ET GARANTIES – ARTICLE L. 225-35 DU CODE DE COMMERCE

Au cours de l'exercice 2007, le Conseil a autorisé le président-directeur général à consentir des engagements lors de la réalisation de différentes opérations d'investissement. Par ailleurs, le Conseil a autorisé le président-directeur général à consentir des cautions, avals et garanties au profit de sociétés du groupe Compagnie la Lucette, cette autorisation étant valable pour une durée de un an et dans la limite d'un plafond maximum de 500 millions d'euros.

1.4 Composition du Conseil

Les statuts stipulent que le Conseil comprend entre trois et dix-huit membres. Au 31 décembre 2007, il est composé de cinq membres dont les mandats sont d'une durée de trois à six années.

Il est précisé qu'il n'existe aucun administrateur élu par les salariés, par application de l'article L. 225-27 du Code de commerce, et que les statuts ne prévoient pas la nomination de censeurs siégeant aux côtés des administrateurs.

Depuis le conseil d'administration du 6 septembre 2006, les fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général sont exercées par une seule et même personne : M. Stéphane Theuriau.

Administrateur	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat (AG qui statuera sur les comptes de l'exercice)
M. Stéphane Theuriau	3 avril 2006 (administrateur)	2008
Président-directeur général	6 septembre 2006 (président-directeur général)	
M. Francis Berthomier	15 juin 2005	2012
M. Robert Falls	15 juin 2005	2007
M. Pascal Duhamel	27 juin 2006	2011
MSREF Turque SARL	27 juin 2006	2012
Représentant permanent :		
M. Adrien Blanc		

Outre leur capacité à prendre en compte les intérêts de tous les actionnaires, les administrateurs sont également nommés pour leurs compétences, leur expérience et leur maîtrise des enjeux stratégiques du secteur immobilier.

Dans le cadre de la mise en place de règles de gouvernement d'entreprise, le Conseil, aux termes de son Règlement Intérieur, a repris les critères du rapport de travail AFEP-MEDEF de 2002 pour l'amélioration du gouvernement d'entreprise des sociétés cotées définissant la notion d'administrateur indépendant.

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

Le renouvellement du mandat de l'un des administrateurs, M. Robert Falls, est porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

1.5 Comités du Conseil

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

1.5.1 LE COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Le Comité d'Investissement ainsi institué a notamment pour mission :

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

Le Comité d'Investissement est saisi :

- à l'effet d'émettre un avis consultatif préalable sur des projets d'investissement ou de désinvestissement entrant dans le champ des prérogatives de décision du directeur général ;
- à l'effet d'émettre un avis consultatif préalable sur des projets portant sur des investissements ou des désinvestissements, quelle que soit la nature de l'opération visée, le recours à des financements ou la modification de business plans ayant fait l'objet d'une approbation antérieure par le Conseil, entrant dans le champ exclusif des prérogatives de décision du Conseil.

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

Les membres du Comité d'Investissement sont MM. Stéphane Theuriau, président-directeur général et également président du Comité d'Investissement, Adrien Blanc, représentant permanent d'une personne morale administrateur, Pascal Duhamel, administrateur, Thomas Guyot, directeur des acquisitions au sein d'une filiale de la Société, Éric Pinon, directeur financier du Groupe.

Le Comité d'Investissement s'est réuni dix fois au cours de l'année 2007. Le taux effectif de présence de ses membres à ces réunions a été de 100 %.

1.5.2 LE COMITÉ D'AUDIT

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

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

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

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

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

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

Le Comité d'Audit s'est réuni deux fois au cours de l'année 2007. Le taux effectif de présence de ses membres à ces réunions a été de 100 %.

1.6 Charte de l'administrateur

Chaque administrateur doit être actionnaire à titre personnel et détenir au minimum 20 actions Compagnie la Lucette.

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

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

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

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

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

Le Conseil de la Société a opté pour le cumul des fonctions de président du Conseil et de directeur général.

Lors de l'institution d'un cadre de gouvernement d'entreprise, le Conseil, aux termes du Règlement intérieur, a apporté certaines limites aux pouvoirs du directeur général en prévoyant notamment l'approbation préalable du Conseil pour certaines opérations portant notamment sur des acquisitions, cessions, prises de participation ou emprunts, dès lors qu'elles excèdent certains seuils financiers significatifs. Dans ce cadre, les délibérations du Conseil se font au regard de l'avis consultatif rendu par le Comité d'Investissement.

1.8 Évaluation du fonctionnement du Conseil

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

2. Contrôle interne

Depuis le début de l'année, le groupe Compagnie la Lucette a réorienté ses travaux et a procédé à une analyse des préconisations du cadre de référence et du guide d'application de l'AMF publié le 22 janvier 2007.

Selon ce référentiel, le contrôle interne est un dispositif du Groupe, défini et mis en œuvre sous sa responsabilité, qui vise à assurer :

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

D'une façon générale, il contribue à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

Le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que les objectifs du Groupe seront atteints.

Le dispositif de contrôle interne comptable du Groupe ainsi que les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière constituent un processus qui a fait l'objet d'un investissement et d'une attention particulière au cours de l'exercice 2007 dans la continuité des efforts initiés en 2006. Le Groupe s'appuie sur les préconisations dudit cadre de référence et du guide d'application de l'AMF pour poursuivre l'amélioration de ses processus internes avec l'objectif d'être conforme à ses dispositions à horizon de deux ans.

Le dispositif de contrôle interne et les procédures y afférentes présentées ci-après n'ont pas vocation à s'appliquer à l'activité hôtelière. En effet, l'exploitation du fonds de commerce de l'hôtel sis à Boulogne-Billancourt (92), logé dans la société HVP et acquise en fin d'année 2007, est assurée par le groupe Rezidor (enseigne Radisson) au travers d'un contrat de management.

2.1 Organisation générale des procédures de contrôle interne

2.1.1 LES ACTEURS DU CONTRÔLE INTERNE

Le cadre de référence de l'AMF précise que « le contrôle interne est l'affaire de tous, des organes de gouvernance à l'ensemble des collaborateurs de la société ».

La direction générale a rendu compte au Conseil des caractéristiques essentielles du dispositif de contrôle interne qui a été mis en place par la Société et qui est détaillé ci-après.

Le Comité d'Investissement, dont la mission est reprise ci-dessus (voir paragraphe 1.5.1), s'est réuni à neuf reprises depuis le 18 janvier 2007 afin d'examiner les projets d'investissement ou de désinvestissement du Groupe.

Le Comité d'Audit, dont la mission est reprise en détail ci-dessus (voir paragraphe 1.5.2), s'est réuni à deux reprises depuis le 28 février 2007 afin d'examiner les comptes sociaux et consolidés établis au titre de l'année écoulée et au cours du premier semestre 2007.

La direction du Groupe est assurée par un collège de cinq directeurs opérationnels qui rendent compte directement au président-directeur général de la Société lors de la tenue de comités exécutifs hebdomadaires.

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

Enfin, lors de réunions plénières, l'ensemble des collaborateurs du Groupe est régulièrement sensibilisé sur le dispositif de contrôle interne mis en place.

2.1.2 ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE VISANT À L'ÉLABORATION DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

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

- définit le cadre et le calendrier de production de l'information comptable et financière ;
- s'assure du respect des normes et méthodes comptables en vigueur ;

– met en place les processus de contrôle destinés à fiabiliser cette information.

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

2.2 Recensement des risques

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

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

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

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

2.3 Principaux risques et procédures opérationnels du Groupe

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

2.3.1 ACQUISITIONS

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

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

Les projets d'acquisition d'actifs d'un montant supérieur à 5 millions d'euros sont obligatoirement présentés pour avis au Comité d'Investissement et pour approbation au Conseil, dès lors que le montant concerné atteint le seuil fixé par le règlement intérieur.

À l'occasion de la tenue de ces comités, les différentes analyses techniques, juridiques, financières et commerciales concernant le projet d'acquisition sont présentées.

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

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

S'agissant de la prévention des risques liés à l'acquisition, le Groupe utilise, autant que faire se peut, l'ensemble des clauses juridiques et financières de couverture applicables au projet (conditions suspensives, déclarations et garanties, garanties de passif, paiements différés, etc.).

2.3.2 EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Le Groupe procède deux fois par an à la valorisation de la totalité de ses actifs immobiliers par des experts indépendants.

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

2.3.3 ASSET MANAGEMENT (GESTION DE PATRIMOINE)

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

Les objectifs de l'asset management (prix, délais et cibles) sont définis avec la direction générale lors de comités mensuels au cours desquels sont présentés les situations locatives actualisées des actifs détenus par le Groupe, les nouvelles acquisitions, ainsi que les ratios clés de l'activité.

Au cours de l'année 2007, les activités de promotion immobilière pour compte propre et de rénovation du patrimoine se sont développées, avec la signature de plusieurs projets et le lancement de travaux de grande ampleur. Un département Promotion et risques dédié à cette activité a donc été créé

avec l'arrivée, le 1^{er} mars 2007, de Janick Dupessey. Ce dernier, de par son savoir-faire et son expérience, a permis de compléter les compétences immobilières et financières des équipes du Groupe. Il a mis en place des procédures de contrôle interne notamment au travers du suivi des travaux.

Dans le cadre de sa stratégie de création de valeur, le Groupe a mis en place diverses procédures de contrôle interne relatives notamment au suivi des travaux réalisés sur son patrimoine. En effet, chaque plan de travaux fait l'objet d'une formalisation, d'un accord ainsi que d'un suivi par la personne en charge de la gestion de l'actif concerné.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la gestion de patrimoine, notamment au regard de la situation locative, la direction de l'asset management est conseillée et assistée par la direction juridique, qui contribue à s'assurer du bon déroulement de la conclusion des contrats et notamment des baux.

2.3.4 PROPERTY MANAGEMENT (GESTION LOCATIVE ET ADMINISTRATIVE DES BIENS)

Les activités de property management sont externalisées auprès des prestataires de services suivants : Nexity, Yxime, Constructa et Sudeco. Ces derniers sont en charge de la gestion opérationnelle et administrative quotidienne des actifs détenus par le Groupe sous la supervision directe et constante des asset managers et de la direction financière.

Au cours de l'exercice 2007, le Groupe a réorganisé son service en affectant une personne dédiée aux activités de property management afin d'améliorer son processus de contrôle interne.

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

2.3.5 RISQUES FINANCIERS

Les règles d'intervention sur les marchés financiers, dans le cadre d'opérations de couvertures comme dans le cadre d'opérations sur titres Compagnie la Lucette, assurent une correcte séparation des fonctions de contrôle et d'exécution.

Les principaux prêts accordés au Groupe sont accompagnés de dispositions contractuelles déterminant des ratios financiers que le Groupe s'attache à respecter et qui font l'objet de suivis et de reportings réguliers. Il s'agit de ratios dépendant soit de la valorisation du patrimoine du Groupe (ratio LTV *Loan To Value* bancaire), soit de la qualité des locataires, ainsi que de l'échéancier des baux (ratio ICR – Interest Covering Ratios).

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

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

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

2.3.6 RISQUES INFORMATIQUES

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

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

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

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

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

Enfin, un plan de continuation de l'activité en cas de sinistre majeur a été mis en place au cours de l'exercice 2007.

2.3.7 RISQUES JURIDIQUES

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

- assurent le suivi de l'activité sociétaire du Groupe et l'élaboration de la documentation correspondante ;
- interviennent lors de l'établissement, et le cas échéant, de l'exécution de la documentation contractuelle du Groupe, notamment en matière immobilière.

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

2.3.8 GESTION DES LITIGES

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

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

2.3.9 ASSURANCE

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

Le suivi des couvertures et risques d'assurances est effectué par la direction juridique.

2.3.10 LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT

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

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

Concernant l'activité d'asset management (« gestion de patrimoine »), le Groupe loue son patrimoine immobilier, principalement composé de bureaux au cœur des quartiers d'affaires d'Île-de-France, à des entreprises de premier rang.

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

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

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

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

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

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

De plus, deux cabinets d'expertise comptable indépendants interviennent ponctuellement et participent à la préparation des comptes semestriels et annuels, sociaux et consolidés du Groupe.

2.4.1 PROCÉDURE D'ARRÊTÉ

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

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

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

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

2.4.2 CONSOLIDATION DES COMPTES

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

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

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

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

Engagements hors bilan

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

Reporting financier

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

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

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

2.4.3 OPÉRATIONS DE TRÉSORERIE

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

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

Afin d'éviter ou de limiter toute fraude, le Groupe a mis en place des moyens de paiement sécurisés. Le Groupe a établi un protocole de sécurisation de l'intégralité de ses moyens de paiement (sous le protocole ETEBAC 5).

Les autorisations de signatures bancaires sont réglementées par des procédures établies par la direction générale du Groupe. Les fonctions d'ordonnancement et de paiement ont été clairement scindées afin de prévenir les éventuels risques de fraude, les délégataires devant agir deux par deux. La mise en place de placements à court ou à moyen terme est soumise à l'approbation préalable du directeur financier et fait l'objet de reportings hebdomadaires au président-directeur général.

2.4.4 OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

La stratégie du Groupe repose sur un recours à l'endettement hypothécaire à hauteur de 65 % de la valeur des actifs. Dans ce cadre, la mise en place de toute ligne de crédit est soumise à l'approbation préalable de la direction financière et de la direction juridique dans le cadre des directives de la direction générale. Le Groupe met systématiquement en concurrence au moins deux établissements de crédit.

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

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

2.4.5 REPORTING ET CONTRÔLE BUDGÉTAIRE

Des business plans précisant les hypothèses de croissance du Groupe sur dix ans sont revus semestriellement et, le cas échéant, en présence d'un événement modifiant de façon significative les hypothèses retenues, sont présentés au Conseil pour approbation.

Des reportings de gestion sont établis trimestriellement. Ils sont réconciliés avec les informations contenues dans le dernier business plan validé et avec les résultats comptables.

2.4.6 COMMUNICATION FINANCIÈRE

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

Les projets de rapports annuels et de communiqués de presse font également l'objet d'une validation par les responsables des directions fonctionnelles et d'une vérification par les commissaires aux comptes.

2.5 Poursuite du processus d'amélioration du contrôle interne

La démarche générale entreprise en matière de contrôle interne se poursuivra en 2008 notamment au travers de :

- l'actualisation et la formalisation de procédures ;
- l'analyse et l'actualisation régulière de la liste des risques recensés au cours de l'exercice précédent.

2.6 Standards de qualité

Les démarches concernant la (les) certification(s) de type ISO et la référence à des standards professionnels (chartes, code de déontologies, affiliation de la Société à des groupements, etc.) n'ont pas été diligentées à ce jour. Des précisions sont données dans le rapport de gestion sur les activités du Groupe.

Stéphane Theuriau
Président-directeur général

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil d'administration de la société Compagnie la Lucette, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Compagnie La Lucette et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 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 contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 19 mars 2008

Les commissaires aux comptes

RSM RSA
Stéphane Coutsoloucas

ERNST & YOUNG Audit
Marie-Henriette Joud

RAPPORT D'ACTIVITÉ DU COMITÉ D'AUDIT

Rapport du président du Comité d'Audit tenu en date du 15 février 2008

Le 15 février 2008, à 9h30, le Comité d'Audit de Compagnie la Lucette (« la Société ») et de ses filiales (ensemble, le « Groupe »), s'est réuni au siège social situé 7, rue Scribe, 75009 Paris.

Étaient présents

M. Francis Berthomier, administrateur et président du Comité d'Audit ;
M. Adrien Blanc, représentant de MSREF Turque SARL (par téléphone) ;
M. Éric Pinon, directeur financier du groupe Compagnie la Lucette ;
M^{me} Marie-Henriette Joud, représentant la société Ernst & Young Audit, co-commissaire aux comptes ;
M. Stéphane Coutsoloucas, représentant la société RSM-RSA, co-commissaire aux comptes ;
M. Stéphane Theuriau, président-directeur général du groupe Compagnie la Lucette ;
M. Emmanuel Gey, directeur financier adjoint du groupe Compagnie la Lucette ;
M. Pascal Le Meur, responsable des comptabilités du groupe Compagnie la Lucette et désigné comme secrétaire du Comité d'Audit.

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

Objet

Le Comité d'Audit (institué par le conseil d'administration en date du 19 décembre 2006) réuni le 15 février 2008 a pour objet d'apporter son assistance au conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels 2007 de la Société et de ses filiales (ensemble, le « Groupe »). À cet effet ont été fournis par le Groupe les documents suivants :

- le rapport de gestion ;
- les comptes annuels consolidés du Groupe ;
- le rapport du président sur le contrôle interne ;
- les comptes annuels de Compagnie la Lucette SA.

Ont été fournis à titre d'information :

- le projet du procès-verbal des délibérations du Comité d'Audit ;
- le détail de la valorisation du patrimoine.

Avis du Comité d'Audit

Le Comité d'Audit a examiné les états financiers annuels décrits ci-dessus. Les questions qui ont été soulevées à la suite de cet examen ont fait l'objet de réponses satisfaisantes. Le Comité d'Audit n'a pas d'observation particulière à apporter susceptible de remettre en cause les comptes annuels présentés par le groupe Compagnie la Lucette dans le cadre de l'arrêté du 31 décembre 2007. Il émet donc un avis favorable pour l'approbation des comptes annuels présentés au conseil d'administration le 19 février 2008.

M. Francis Berthomier

COMPTES CONSOLIDÉS

Au 31 décembre 2007

SOMMAIRE

72	I. Compte de résultat consolidé	92	Notes sur le résultat
73	II. Bilan consolidé	92	Revenus locatifs
74	III. Tableaux de variation des capitaux propres	92	Charges sur terrain
75	IV. Tableau des flux de trésorerie	92	Charges locatives non récupérées
76	V. Annexes aux comptes consolidés	92	Charges sur immeubles (propriétaire)
76	Contexte général de présentation	92	Autres revenus liés aux actifs
76	Entité présentant les états financiers	92	Frais de fonctionnement
76	Déclaration de conformité	93	Résultat des autres activités
76	Comptes consolidés : base de préparation et méthodes de consolidation	93	Résultat de cession des immeubles
76	Principales méthodes comptables	93	Solde net des ajustements de valeur
77	Règles d'évaluation et de comptabilisation	93	Résultat financier
80	Jugements et recours à des estimations	93	Charge d'impôt sur le résultat
80	Faits significatifs de l'exercice 2007	94	Effectif et charges de personnel
82	Périmètre de consolidation au 31 décembre 2007	94	Information sectorielle
83	Notes sur le bilan	97	Parties liées
83	Variation des actifs non courants	97	Événements postclôture
84	Clients et autres créances nettes		
85	Trésorerie et équivalent de trésorerie		
85	Évolution du capital		
86	État des passifs non courants		
86	État des passifs courants		
87	Dettes financières		
87	Objectifs et politiques de gestion des risques financiers		
89	Informations sur les instruments financiers		
89	Impôts		
90	Avantages au personnel		
90	Engagements hors bilan		

I. Compte de résultat consolidé

en k€	Notes	2007	2006
Revenus locatifs	V.4.1	110 184	74 523
Charges sur terrains	V.4.2	(549)	(344)
Charges locatives non récupérées	V.4.3	(1 954)	(248)
Charges sur immeubles (propriétaire)	V.4.4	(1 105)	(251)
Loyers nets		106 576	73 680
Autres revenus liés aux actifs	V.4.5	312	1 646
Frais de gestion des actifs		(3 885)	(1 648)
Frais de structure		(8 254)	(5 353)
Variation des provisions		(916)	(368)
Frais de développement		(1 173)	(351)
Amortissements des biens d'exploitation		(1 188)	(114)
Frais de fonctionnement	V.4.6	(15 416)	(7 835)
Autres produits		2 601	298
Autres charges		(1 880)	(2)
Résultat des autres activités	V.4.7	721	296
Résultat opérationnel avant gains et pertes de valeur		92 193	67 787
Produits de cession d'immeubles de placement		–	5 848
VNC d'immeubles de placement cédés		–	(5 877)
Résultat de cessions des actifs	V.4.8	–	(29)
Solde net des ajustements de valeurs	V.4.9	109 376	90 657
Résultat opérationnel		201 568	158 415
Charges financières		(68 320)	(51 808)
Produits financiers		3 709	948
Coût de l'endettement net	V.4.10	(64 611)	(50 860)
Variation de valeur des instruments financiers		126	188
Autres produits et charges financiers		(1 341)	(503)
Résultat financier	V.4.10	(65 826)	(51 175)
Résultat avant impôt		135 742	107 239
Impôt sur les sociétés	V.4.11	(9 315)	(83)
Impôts différés	V.4.11	10 403	(1 753)
Résultat net des entreprises intégrées		136 830	105 403
Résultat net de l'ensemble consolidé		136 830	105 403
Dont intérêts minoritaires		–	–
Dont part du Groupe		136 830	105 403
Nombre moyen d'actions non dilué		22 255 382	10 149 881
Résultat par action (en euros)		6,15	10,38
Nombre moyen d'actions dilué		22 820 517	10 483 791
Résultat dilué par action (en euros)		6,00	10,05

II. Bilan consolidé

ACTIF

en k€	Notes	2007	2006
Immobilisations incorporelles	V.3.1.b	6 508	284
Immeubles de placement	V.3.1.a	1 983 689	1 998 580
Immobilisations corporelles en cours	V.3.1.b {	33 076	4 437
Autres immobilisations corporelles		70 204	397
Prêts et créances à long terme		189	187
Autres actifs financiers		4 390	1 781
Total des actifs non courants		2 098 056	2 005 667
Immeubles destinés à la vente	V.3.1.a	166 525	–
Clients et autres créances nettes	V.3.2	64 898	54 372
Trésorerie non disponible	V.3.3	4 318	8 281
Trésorerie et équivalents de trésorerie	V.3.3	105 755	33 871
Total des actifs courants		341 496	96 524
Total de l'actif		2 439 552	2 102 191

PASSIF

en k€	Notes	2007	2006
Capital	V.3.4	369 463	287 198
Primes	V.3.4	272 311	160 669
Réserves consolidées		116 089	8 226
Résultat consolidé		136 830	105 403
Part des minoritaires		–	–
Capitaux propres	III	894 693	561 495
Prêt d'actionnaire	V.3.7b	33 478	31 250
Dettes financières à long et moyen terme	V.3.7b	1 256 083	1 378 074
Dépôts et cautionnements reçus	V.3.5	20 657	19 416
Autres passifs financiers	V.3.5	18 449	18 622
Impôts différés passifs	V.3.5	–	10 388
Dettes fiscales d'impôt sur les sociétés à long et moyen terme	V.3.10.b	4 786	760
Total des passifs non courants		1 333 453	1 458 510
Part courante des dettes financières	V.3.6 {	14 561	30 178
Dettes financières liées à un groupe d'actifs destiné à être cédé		126 554	–
Dettes fournisseurs et autres dettes		67 203	50 855
Part courante des dettes fiscales d'impôt sur les sociétés	V.3.10.b	3 088	693
Total des passifs courants		211 406	82 186
Total du passif		2 439 552	2 102 191

III. Tableaux de variation des capitaux propres

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

(1) Cf. V.3.4.

en k€	Capital social	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total capitaux propres
Situation au 31/12/2005	23 243	2 872	–	1 715	4 911	32 740
– Couverture de flux de trésorerie				1 593		1 593
Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres	–	–	–	1 593	–	1 593
– Résultat net (part du Groupe)					105 403	105 403
Total des produits et charges de l'exercice	–	–	–	1 593	105 403	106 996
– Affectation du résultat N-1				4 911	(4 911)	–
– Augmentation de capital numéraire ⁽¹⁾	205 205	123 123				328 329
– Augmentation de capital par voie d'apports ⁽¹⁾	58 750	35 250				94 000
– Imputation de frais d'émission ⁽¹⁾		(576)				(576)
– Paiement en actions				122		122
– Rachats d'actions propres			(89)			(89)
– Autres				(27)		(27)
Situation au 31/12/2006	287 198	160 669	(89)	8 315	105 403	561 495

(1) Cf. V.3.4.

IV. Tableau des flux de trésorerie

en k€	Notes	2007	2006
Résultat opérationnel		201 568	158 415
Dotations nettes aux amortissements et provisions	V.4.6	2 115	458
Variations de juste valeur des actifs	V.4.9	(109 376)	(90 657)
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	V.3.11	346	122
Autres produits et charges calculés ⁽¹⁾		(792)	-
Plus ou moins-value de cession			32
Capacité d'autofinancement opérationnelle avant éléments financiers et impôts		93 862	68 370
Charges financières versées et produits financiers reçus		(66 280)	(38 702)
Charges d'impôts versées de la période		(3 239)	(487)
Capacité d'autofinancement opérationnelle après éléments financiers et impôts		24 343	29 182
Variation des créances clients		(4 091)	(5 681)
Variation des dettes fournisseurs		2 229	3 403
Variation des autres dettes et autres créances		6 457	(2 860)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		4 595	(5 138)
Flux net de trésorerie généré par l'activité		28 938	24 043
Opérations d'investissement			
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles ⁽²⁾		(5 566)	(296)
Cession des immobilisations corporelles et incorporelles		3	5 715
Travaux et VEFA ⁽³⁾		(31 437)	-
Acquisition des immeubles de placement ⁽⁴⁾		(5 584)	(1 441 772)
Cession des immeubles de placement		-	-
Acquisition de titres de filiales et trésorerie nette acquise ⁽⁵⁾		(84 403)	(36 965)
Cession de titres de filiales		-	-
Acquisition des autres actifs financiers		(2)	(150)
Cession des autres actifs financiers		-	1 982
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(126 989)	(1 471 485)
Opérations de financement			
Augmentation de capital	V.3.4	218 811	327 752
Actions propres		(339)	(89)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	V.1.6.d	(24 904)	-
Avances actionnaires	V.3.7.b	2 228	22 750
Encaissements provenant d'emprunts	V.3.7.b	7 739	1 253 559
Remboursement d'emprunts	V.3.7.b	(38 786)	(129 611)
Acquisition et cession des autres actifs financiers		-	9 951
Variation des dépôts et cautionnements reçus	V.3.5	1 243	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		165 992	1 484 314
Variation de trésorerie		67 941	36 871
Trésorerie à l'ouverture	V.3.3	42 132	5 261
Trésorerie à la clôture	V.3.3	110 073	42 132
<i>Trésorerie non disponible</i>		<i>4 318</i>	<i>8 281</i>
<i>Trésorerie disponible</i>		<i>105 755</i>	<i>33 871</i>
<i>Découvert bancaire</i>		<i>-</i>	<i>(19)</i>

(1) Il s'agit principalement de l'étalement de franchises de loyers.

(2) Dont 3,2 millions d'euros d'immobilisations incorporelles et 2,4 millions d'euros d'autres immobilisations corporelles (cf. note V.3.1.b), principalement liées à l'acquisition du fonds de commerce Radisson le 1er octobre 2007.

(3) Dont 26 millions d'euros liés à l'acompte de 30 % versé en novembre 2007 et aux coûts consécutifs à la signature de la VEFA du projet Urbia à Clichy, et 5,4 millions d'euros liés aux travaux sur les immeubles de bureaux (cf. note V.3.1.a).

(4) Il s'agit principalement de l'acquisition en direct, le 18 avril 2007, par la SARL Breton, des parkings de l'immeuble Atrium.

(5) L'acquisition des titres de la SCI Atrium par la SARL Breton a été réalisée le 18 avril 2007 pour 86,8 millions d'euros, le montant de la trésorerie acquise étant de l'ordre de 2 millions d'euros. La valeur sous-jacente de l'immeuble était de 100 millions d'euros hors droits et hors parkings acquis en direct par la SARL Breton.

Une partie de la trésorerie est non disponible au 31 décembre 2007 (cf. note V.3.3).

V. Annexes aux comptes consolidés

V.1 Contexte général de présentation

V.1.1 ENTITÉ PRÉSENTANT LES ÉTATS FINANCIERS

Compagnie la Lucette S.A., anciennement Mines de la Lucette S.A. (la « Société »), est une société anonyme (« SA ») domiciliée en France. Au 31 décembre 2006, le siège social de la Société était situé 61, rue de Monceau – 75008 Paris. Il a été transféré au 7, rue Scribe – 75009 Paris le 1^{er} janvier 2007. La nouvelle dénomination sociale de la Société, Compagnie la Lucette, a été approuvée par l'assemblée générale mixte du 24 mai 2007.

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

Les états financiers consolidés de la Société pour l'exercice allant du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2007 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme le « Groupe »). Ils sont présentés en milliers d'euros et ont été arrêtés par le conseil d'administration du 19 février 2008.

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

V.1.2 DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers consolidés de Compagnie La Lucette S.A. ont été préparés en conformité avec les normes IFRS en vigueur au sein de l'Union européenne.

V.1.3 COMPTES CONSOLIDÉS : BASE DE PRÉPARATION ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Société et de ses filiales au 31 décembre de chaque année. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes. Tous les soldes et transactions intragroupe ainsi que les produits, les charges et les résultats latents qui sont compris dans la valeur comptable d'actifs, provenant de transactions internes, sont éliminés en totalité.

Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe en a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse. Toutes les sociétés détenues par Compagnie la Lucette sont contrôlées à 100 % et sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Aucun intérêt minoritaire n'est à constater au 31 décembre 2007.

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

V.1.4 PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

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

Par ailleurs, il est précisé que les options retenues lors de la première application des normes IFRS n'ont aucun impact sur les comptes au 31 décembre 2007.

V.1.4.a Application de nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union européenne au 31 décembre 2007 et application obligatoire à cette date

Les nouvelles normes, amendements IFRS ainsi que les nouvelles interprétations IFRIC qui sont d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007 et qui ont un impact sur les états financiers consolidés sont :

- la norme IFRS 7 « Instruments financiers – informations à fournir » : le Groupe a mis en œuvre la norme IFRS 7, qui requiert que les notes annexes permettent aux utilisateurs des états financiers d'évaluer le caractère significatif des instruments financiers du Groupe ainsi que la nature et l'étendue des risques liés à ces instruments financiers. Les nouvelles informations à présenter sont incluses dans les états financiers;
- la norme IAS 1 « Présentation des états financiers » : cet amendement requiert que le Groupe présente des nouvelles informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les objectifs, politiques et procédures de gestion du capital du Groupe.

Les nouvelles normes, amendements IFRS ainsi que les nouvelles interprétations IFRIC qui sont d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007 et qui n'ont pas d'impact sur les états financiers consolidés sont :

- la norme IFRS 4 « Contrat d'assurances » : cette norme ne concerne pas l'activité du Groupe ;
- l'interprétation IFRIC 7 « Modalités de retraitement des états financiers selon IAS 29 » : le Groupe n'intervient pas dans un environnement hyperinflationniste ;
- l'interprétation IFRIC 8 « Champ d'application d'IFRS 2 » : le Groupe n'a pas conclu de transactions dans lesquelles les biens ou services reçus en contrepartie d'instruments de capitaux propres émis ne sont pas expressément identifiables ;
- l'interprétation IFRIC 9 « Réexamen des dérivés incorporés » : le Groupe n'a pas identifié de transactions impliquant des dérivés incorporés ;

- l'interprétation IFRIC 10 « Information financière intermédiaire et perte de valeur » : le Groupe, utilisant la méthode de la juste valeur pour ses principaux actifs que sont les immeubles de placement, n'est pas concerné par ces dispositions ;
- l'interprétation IFRIC 11 « IFRS 2 – Actions propres et transactions intragroupe » : ce texte n'a pas modifié la comptabilisation des actions gratuites et des stock-options accordées aux membres du personnel.

V.1.4.b Application de normes, amendements de normes et d'interprétations de normes par anticipation de la date d'application obligatoire

Le Groupe a choisi de n'appliquer par anticipation aucune norme, aucun amendement ni aucune interprétation dont la date d'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2007, à savoir :

- la norme IFRS 8 « Segments opérationnels » : publiée par l'IASB le 30 novembre 2006 et applicable à compter du 1^{er} janvier 2009, cette norme a été approuvée par l'Union européenne le 21 novembre 2007. Le principe d'IFRS 8 est d'aligner la présentation de l'information sectorielle sur celle utilisée en interne par le management. Le Groupe étudiera les impacts de la norme IFRS 8 au cours de l'année 2008. Le Groupe continue par conséquent d'appliquer la norme IAS 14 dans les comptes consolidés au 31 décembre 2007 ;
- la norme IAS 23 révisée « Coûts d'emprunt » publiée par l'IASB le 29 mars 2007 et applicable à compter du 1^{er} janvier 2009 : cet amendement n'a pas encore été approuvé par l'Union européenne. Le Groupe applique déjà la méthode optionnelle consistant à capitaliser les intérêts financiers encourus pendant la période de construction et d'acquisition des actifs corporels et incorporels ;
- la norme IAS 1 révisée « Présentation des états financiers » publiée par l'IASB le 6 septembre 2007 et applicable à compter du 1^{er} janvier 2009 : cet amendement n'a pas encore été approuvé par l'Union européenne. La révision d'IAS 1 : a pour but de faciliter l'analyse et la comparaison par les utilisateurs de l'information donnée dans les états financiers. Le Groupe étudiera les impacts de la norme IAS 1 révisée au cours de l'année 2008. Le Groupe continue par conséquent d'appliquer la norme IAS 1 non révisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2007.

Le Groupe, de par son activité immobilière, n'est pas concerné par l'IFRIC 12 « Accords de concession de services », texte publié le 30 novembre 2006, applicable à compter du 1^{er} janvier 2008 et non encore approuvé par l'Union européenne.

De même, il n'est pas concerné par l'interprétation IFRIC 13 « Programmes de fidélisation des clients », texte publié le 28 juin 2007, applicable au 1^{er} juillet 2008 et non encore approuvé par l'Union européenne.

Enfin, le Groupe n'est pas concerné par l'interprétation IFRIC 14 « IAS 19 – Limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction », texte publié le 5 juillet 2007, applicable au 1^{er} janvier 2008 et non encore approuvé par l'Union européenne, compte tenu de l'âge, de l'ancienneté du personnel et des schémas de pensions en vigueur au sein du Groupe.

V.1.4.c Options ouvertes par le référentiel comptable international et retenues par le Groupe

Certaines normes comptables internationales prévoient des options en matière d'évaluation et de comptabilisation des actifs et passifs. Dans ce cadre, le Groupe a choisi :

- la méthode d'évaluation de ses immeubles de placement à la juste valeur, comme la possibilité en est offerte par l'IAS 40 ;
- de capitaliser les intérêts financiers encourus pendant la période de construction et d'acquisition des actifs corporels et incorporels, comme prévu par la norme IAS 23 « Coûts d'emprunt ».

V.1.5 RÈGLES D'ÉVALUATION ET DE COMPTABILISATION

V.1.5.a Immeubles de placement (IAS 40)

La Société a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, à compter du 1^{er} janvier 2006, qui consiste, conformément à l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris coûts de transactions. La valeur comptable inclut les coûts de remplacement d'une partie de l'immeuble, lorsqu'ils sont supportés et si les critères de comptabilisation sont satisfaits. Elle n'intègre pas les coûts d'entretien courant de l'immeuble de placement. Les immeubles de placement sont ultérieurement évalués à leur juste valeur.

Juste valeur

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non à une date passée ou future, mais ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages futurs liés à ces dépenses à venir.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes fournissant des évaluations droits inclus, en prenant en compte une décote de 6,2 % correspondant aux frais et droits de mutation au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2006.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variations de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = valeur de marché à la clôture de l'exercice – valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2007 par deux experts indépendants. La majorité du patrimoine Bureaux est expertisée par DTZ Eurexi, qui utilise la méthode des *discounted cash-flows* ainsi que la méthode par le rendement.

La méthode d'évaluation par les *discounted cash-flows* consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné.

La méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) consiste à capitaliser un revenu annuel, qu'il s'agisse d'un loyer constaté ou d'un revenu potentiel (valeur locative, loyer de renouvellement), les écarts entre loyers effectifs et revenu potentiel étant pris en compte par l'intermédiaire de pertes de revenu ou d'éléments spécifiques à chaque actif.

L'intégralité du patrimoine Entrepôts et du patrimoine Autres actifs (principalement des hôtels) est évaluée par CB Richard Ellis, qui utilise la méthode de capitalisation des revenus ainsi que la méthode des *discounted cash-flows*.

Un arbitrage entre les deux méthodes est ensuite réalisé par l'expert afin de retenir la méthode la plus appropriée à la situation de l'actif.

Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus, et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Méthodes de comptabilisation

Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Jusqu'à l'achèvement d'un immeuble en construction, en rénovation ou en cours d'aménagement, en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement, les dispositions de la norme IAS 16 s'appliquent (cf. paragraphe V.1.5.c). Après l'achèvement des travaux, l'immeuble est qualifié comptablement d'immeuble de placement, sous réserve qu'il réponde aux définitions de la norme IAS 40.

Changements de destination

Des transferts vers la catégorie « immeubles de placement » sont effectués si, et seulement si, un changement d'utilisation est observé, lorsque le propriétaire n'occupe plus l'immeuble, lors de la mise en place d'un contrat de location simple au profit d'un tiers ou à la fin de la construction ou de l'aménagement de l'immeuble. Des transferts depuis la catégorie « immeubles de placement » sont effectués si, et seulement si, un changement d'utilisation est observé, lorsque le propriétaire commence à occuper l'immeuble ou à l'aménager en vue de la vente.

V.1.5.b Immeubles destinés à être cédés

Un immeuble dont le processus de vente est engagé entre dans le champ d'application de la norme IFRS 5. La disponibilité à la vente s'apprécie en fonction de la décision formelle de mise en vente prise par l'organe compétent, et la vente doit être hautement probable dans un délai de douze mois. Dans le cadre de l'IFRS 5, l'immeuble valorisé à la juste valeur (IAS 40) reste évalué selon les dispositions de l'IAS 40. La juste valeur correspond à la valeur d'expertise ou, le cas échéant, au montant résultant de la promesse de vente. Par ailleurs, il est identifié séparément au bilan comme les passifs liés.

V.1.5.c Immobilisations corporelles (IAS 16)

En application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 16, les immeubles d'exploitation sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immeubles en cours de construction sont comptabilisés initialement au coût, et font l'objet de tests de perte de valeur à chaque arrêté. Dès lors qu'un immeuble en cours de construction est achevé, il est comptabilisé en immeuble de placement (IAS 40) pour sa juste valeur ; la variation est enregistrée au compte de résultat dans les ajustements de juste valeur.

V.1.5.d Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Les actifs comptabilisés en immobilisations incorporelles peuvent être séparés, vendus, transférés, concédés par licence, loués ou échangés, soit de façon individuelle, soit dans le cadre d'un contrat, avec un actif ou un passif lié. Ils peuvent également résulter de droits contractuels ou autres droits légaux, que ces droits soient cessibles ou séparables. Après leur comptabilisation initiale, les immobilisations incorporelles sont comptabilisées pour leur coût diminué du cumul des amortissements éventuels et des pertes de valeur.

Les immobilisations à durée d'utilité définie font l'objet d'un amortissement linéaire pratiqué sur ladite durée. Les durées d'utilité sont examinées chaque année, et un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur.

V.1.5.e Dépréciation d'actifs (IAS 36)

Conformément aux dispositions des normes IAS 16 et 36, les actifs corporels et incorporels font l'objet de tests de dépréciation lorsque, à la date de clôture, des indices de perte de valeur (relatifs notamment à la valeur de marché de l'actif, à des modifications dans l'utilisation ou l'environnement économique du bien) sont identifiés.

La détermination de la valeur recouvrable est alors effectuée immeuble par immeuble et s'appuie sur des expertises externes.

Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le Groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

V.1.5.f Actifs et passifs financiers (IAS 32/39)

L'application des normes IAS 32 et 39 induit les règles d'évaluation et de comptabilisation suivantes :

Actifs financiers

Les actifs financiers courants correspondant à des valeurs mobilières de placement qui sont présentées au bilan sur la ligne « Trésorerie et équivalents de trésorerie » sont évalués à leur juste valeur à la clôture de chaque exercice (valeur probable de négociation). La variation de juste valeur est comptabilisée en résultat financier sans déduction des coûts de transaction qui pourraient être encourus lors de leur vente. Les valeurs mobilières de placement sont des actifs financiers détenus à des fins de transaction. Le Groupe détient d'autres actifs financiers tels que des créances clients, d'autres créances, et des prêts dont la valeur nominale est considérée comme étant la juste valeur.

Passifs financiers

Tous les emprunts sont initialement comptabilisés à la juste valeur, nette des coûts directement attribuables. Ultérieurement, ils sont comptabilisés au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif (TIE). La variation de l'écart entre la valeur comptable et le coût amorti à l'ouverture et à la clôture d'un exercice est comptabilisée en résultat financier, « Coût de l'endettement net ». Les dépôts de garantie versés par les locataires, dont l'échéance est constamment renouvelée, ne sont pas actualisés.

Comptabilité de couverture des flux de trésorerie futurs

Le Groupe a mis en place une politique de gestion du risque de taux d'intérêt pour lequel il utilise des instruments financiers dérivés tels que des swaps de taux d'intérêt, des caps ou des collars. Ces instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur dès que le contrat est négocié et sont ultérieurement évalués à la juste valeur. Les dérivés sont comptabilisés en tant qu'actifs lorsque la juste valeur est positive et en tant que passifs lorsque la juste valeur est négative. La valorisation des instruments dérivés est opérée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs, modèle de Black and Scholes).

Le Groupe a opté pour la comptabilisation de couverture prévue par la norme IAS 39. Au commencement d'une relation de couverture, le Groupe désigne de manière formelle et documente la relation de couverture à laquelle le Groupe souhaite appliquer la comptabilité de couverture. Le Groupe s'attend à ce que la couverture soit hautement efficace dans la compensation des variations de juste valeur ou de flux de trésorerie et le vérifie sur toute la durée de la relation par des tests prospectifs et rétrospectifs.

Tous gains et pertes provenant des variations de juste valeur de dérivés qui ne sont pas qualifiés d'instruments de couverture sont comptabilisés directement dans le compte de résultat.

Le profit ou la perte correspondant à la partie efficace de l'instrument de couverture est comptabilisé directement en capitaux propres, alors que la partie inefficace est comptabilisée en résultat.

V.1.5.g Impôts

Les sociétés du Groupe qui ont opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) sont exonérées d'impôt sur le résultat courant et sur les plus-values de cession.

Les dettes correspondant au paiement de l'exit tax étalée sur quatre ans sont actualisées. L'impact de cette actualisation est comptabilisé en résultat financier.

V.1.5.h Créances locataires

Elles sont inscrites pour leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une perte de valeur est constituée à hauteur du risque évalué pour chacune d'elles.

V.1.5.i Coûts d'emprunt

Le Groupe a choisi d'appliquer la méthode alternative prévue par l'IAS 23, c'est-à-dire l'incorporation aux actifs éligibles des coûts d'emprunt qui leur sont attribuables.

V.1.5.j Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des bons de souscription d'actions. L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions » telle que prévue par l'IAS 33. Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des bons ou des options sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action pondérée des volumes échangés.

Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

Ainsi, le détail du calcul du nombre moyen d'actions, avant et après impact de la dilution des bons de souscription d'actions et stock-options, est le suivant :

en k€	2007	2006
Nombre moyen d'actions	22 199 020	10 087 517
Ajustement lié aux actions propres	(6 002)	(422)
Ajustement lié aux actions gratuites ⁽¹⁾	62 364	18 850
Nombre moyen d'actions retraité	22 255 382	10 105 945
Impact de la dilution liée aux bons de souscription d'actions	552 423	330 747
Impact de la dilution liée aux stock-options	12 712	3 164
Nombre moyen d'actions dilué	22 820 517	10 439 856

(1) Conformément à l'IAS 33-28, les actions gratuites sont retraitées dans le nombre d'actions à l'ouverture du premier exercice présenté.

V.1.5.k Paiement en actions

La norme IFRS 2 impose de refléter dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions.

Le coût des transactions réglées en instruments de capitaux propres avec les salariés pour les rémunérations attribuées après le 7 novembre 2002 est valorisé à la juste valeur des instruments attribués à la date d'attribution.

Le coût des transactions réglées en instruments de capitaux propres est comptabilisé, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres équivalente, sur la période durant laquelle les conditions de performance et/ou de services sont remplies. Cette période se termine à la date à laquelle les employés concernés obtiennent un droit inconditionnel aux instruments (la « Date d'acquisition des droits »). La charge cumulée enregistrée pour ces transactions à chaque fin d'exercice jusqu'à la date d'acquisition des droits est le reflet de l'écoulement de cette période

d'acquisition et de la meilleure estimation du Groupe, à cette date, du nombre d'instruments qui vont être acquis. La charge ou le produit reconnu au compte de résultat de la période (au sein du poste « Frais de structure ») correspond à la différence entre charges cumulées à la fin de la période et charges cumulées au début de la période. L'effet dilutif des options en circulation est reflété dans le calcul du résultat par action dilué.

V.1.5.l Actions propres

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du Groupe.

V.1.5.m Contrats de location

Les contrats de location immobilière sont de deux types :

- des baux à construction (ou emphytéotiques) dont Compagnie la Lucette est preneuse ;
- des baux consentis aux occupants des immeubles détenus par le Groupe.

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements.

La norme IAS 17 distingue deux catégories de contrats de location :

- un contrat de location-financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine ;
- un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement.

L'analyse de ces contrats conduit à considérer ceux-ci comme des contrats de location simple au regard des définitions de l'IAS 17.

Les revenus et charges locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

Ainsi, les paliers et les franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement qui vient en réduction ou en augmentation des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence est la première période ferme du bail.

V.1.5.n Information sectorielle

Le groupe Compagnie la Lucette a retenu comme premier niveau d'information sectorielle la décomposition par type d'activité, en distinguant :

- Bureaux ;
- Entrepôts ;
- Autres actifs.

Le second niveau d'information sectorielle du Groupe est le secteur géographique, déterminé en fonction de la localisation des immeubles, en distinguant :

- Paris QCA ;
- Ouest Parisien ;
- La Défense ;
- Île-de-France ;
- Régions.

V.1.6 JUGEMENTS ET RECOURS À DES ESTIMATIONS

Pour préparer des états financiers conformes aux méthodes comptables du Groupe, le management a fait des hypothèses en plus de celles qui nécessitent le recours à des estimations.

La préparation des états financiers implique que la direction du Groupe procède à des estimations et retienne des hypothèses qui affectent les montants présentés au titre des éléments d'actifs et de passifs inscrits au bilan consolidé, ainsi que les informations relatives aux actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et les montants présentés au titre des produits et des charges de l'exercice. Il s'agit principalement d'évaluations concernant :

- la juste valeur des immeubles de placement ;
- la valorisation des paiements en action ;
- la valorisation des instruments financiers.

La direction revoit ses estimations et appréciations de manière constante sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actifs et de passifs. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations en fonction d'hypothèses ou de conditions différentes.

Par ailleurs, le Groupe a conclu des contrats de baux commerciaux sur les immeubles de placement en portefeuille. Le Groupe a considéré qu'il conservait la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des immeubles de placement et, en conséquence, les comptabilise comme des contrats de location simple.

V.1.7 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2007

V.1.7.a Acquisitions et cessions de l'exercice

Le 18 avril 2007, le Groupe a acquis la totalité des parts de la SCI Atrium portant sur un immeuble de bureaux situé dans le XII^e arrondissement de Paris loué au ministère des Finances, d'une surface d'environ 11 000 m², avec un bail arrivant à échéance le 31 décembre 2007. Un nouveau bail prenant effet au 1^{er} janvier 2008 a été signé avec le même locataire le 22 novembre 2007. La valeur convenue de l'actif sous-jacent à la date d'acquisition s'élève à 111 millions d'euros droits inclus. Cette opération a été comptabilisée comme une acquisition d'actif.

Afin de pérenniser les loyers perçus liés aux murs de l'hôtel Radisson, le 1^{er} octobre 2007, le Groupe a acquis le fonds de commerce de l'hôtel situé à Boulogne-Billancourt, dont les murs sont détenus par le Groupe. Dans le cadre de ce regroupement d'activité, les éléments incorporels ont été évalués à 5,8 millions d'euros. Cet incorporel fait l'objet d'un « impairment test » à la clôture de chaque exercice. Au 31 décembre 2007, aucune dépréciation n'a été constatée. Les murs de l'hôtel ont été transférés du poste « Immeubles de placement » au poste « Autres immobilisations corporelles » pour leur valeur à la date du transfert et sont amortis suivant les principes de Groupe. Les produits et les charges liés au contrat de gestion hôtelière sont enregistrés sur les lignes « Autres produits » et « Autres charges » du compte de résultat. Cette opération a été comptabilisée comme un regroupement d'entreprises.

Le 29 novembre 2007, le Groupe a acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) une opération d'un montant d'environ 78 millions d'euros située au cœur de la ZAC Entrée de ville à Clichy. Cette opération, Urbia, de 17 500 m² environ, devrait être livrée au second semestre 2009.

Le 13 décembre 2007, une promesse de vente de l'intégralité des titres de la société Conti détenant l'immeuble de bureaux River Plaza à Asnières a été signée sous conditions suspensives. La vente effective est prévue au cours du premier trimestre 2008. Au 31 décembre 2007, l'immeuble ainsi que la dette liée ont été classés sur une ligne spécifique dans les éléments courants du bilan.

V.1.7.b Prêt participatif

Le 8 mars 2006, MSREF Grillet BV et Compagnie la Lucette ont conclu un prêt participatif de 350 millions d'euros. Ce prêt acquis par MSREF Turque SARL en 2006 a fait l'objet de plusieurs tirages et remboursements pendant l'exercice 2007. Les intérêts de 2006 ont été intégrés au prêt en 2007, le principal du prêt est porté à 33,5 millions d'euros à fin 2007.

V.1.7.c Opération sur le capital

Au mois de juin 2007, Compagnie la Lucette a procédé à une augmentation de capital immédiate de 219 millions d'euros, prime d'émission incluse, avec maintien du droit préférentiel de souscription.

Les principales modalités de l'augmentation de capital immédiate sont :

- nombre d'actions émises : 5 473 306 ;
- prix d'émission des actions nouvelles : 40 euros par action nouvelle ;
- montant de l'augmentation de capital, prime d'émission incluse : 218 932 240 euros.

Cette opération a porté le capital social de Compagnie la Lucette, au 31 décembre 2007, à 369 462 615 euros pour 24 630 841 actions. Le pourcentage de détention de MSREF Turque SARL représente, à cette date, 93,6 % du capital de Compagnie la Lucette. À la clôture de l'exercice, il reste 5 372 892 BSA émis en 2006 et non exercés, représentant 1 564 108 actions à créer.

V.1.7.d Distribution de dividendes

L'assemblée générale mixte du 24 mai 2007 a approuvé le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2006 de 1,30 euro prélevé sur les primes d'émission. Cette distribution, d'un montant de 24,9 millions d'euros, a été réalisée le 7 juin 2007.

V.1.7.e Opérations maîtrisées

Le Groupe a conclu des promesses sous conditions suspensives, pour entreprendre des opérations de développement pour compte propre à Paris et dans l'Ouest Parisien selon le détail suivant :

Projet	Surface (en m ²)	Date prévisionnelle de livraison
Grenelle Saint-Charles, Paris XV ^e	12 227	2 ^e semestre 2009
Mistral, Paris XII ^e	7 106	2010
Foris, Saint-Ouen	7 500	2010
Belvédère, Boulogne-Billancourt	15 074	2 ^e semestre 2010
Villa Blanche, Boulogne-Billancourt	2 000	1 ^{er} semestre 2010
Total	43 907	

V.1.7.f Changement de dénomination sociale

L'assemblée générale mixte du 24 mai 2007 a adopté la résolution proposant le changement de dénomination de Mines de la Lucette en Compagnie la Lucette.

V.2 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2007

Sociétés consolidées ⁽¹⁾	SIREN	Date de création ou d'acquisition	Segment	Actifs détenus	Nom du portefeuille à l'acquisition
Société mère					
Compagnie la Lucette	582 061 727	-	Bureaux	Crystal Park – 92200 Neuilly-sur-Seine Tour Scor – 92200 Puteaux-La Défense 31, rue des Peupliers – 92100 Boulogne-Billancourt 93, av. C.-de-Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine 22, rue J.-Dulud – 92200 Neuilly-sur-Seine	Kanam 1 Kanam 1 Historique Firmenich Firmenich
			Entrepôts	12 entrepôts Casino – régions 3 entrepôts rue Denis-Papin – 91380 Chilly-Mazarin	Casino Historique
			Autres actifs	Hotel Latitudes Seilh – 31840 Toulouse Projet Villa Blanche, 92100 Boulogne-Billancourt	Longueville Historique
Société de moyens					
SAS La Lucette Management	485 079 420	17/11/2005	-	-	-
Sociétés opérationnelles					
SCI Gascogne	483 334 652	13/07/2005	Bureaux	Maisons-Alfort – 94700 Maisons-Alfort	Longueville
			Bureaux	Les Espaces de Torcy – 77200 Torcy	Longueville
			Entrepôts	Entrepôt de Moreuil – 80110 Moreuil (Somme)	Longueville
			Autres actifs	Cap Club Hôtel et CERS – 40130 Capbreton	Longueville
SCI Conti	488 873 886	07/03/2006	Bureaux	River Plaza – 92600 Asnières	Kanam 2
SCI Chambolle	488 874 371	08/03/2006	Bureaux	7/9 Messine – 75008 Paris	Kanam 2
SCI Chassagne	488 873 928	08/03/2006	Bureaux	5/7 Scribe – 75009 Paris	Kanam 2
SCI Volnay	488 873 860	08/03/2006	Bureaux	Colisée – 92400 La Défense-Courbevoie	Kanam 2
SCI Saint-Ouen Biron	421 986 860	29/09/2006	Bureaux	Biron – 93400 Saint-Ouen Projet Coris – 93400 Saint-Ouen Projet Foris – 93400 Saint-Ouen	Francilien Francilien Francilien
SCI Charenton De Gaulle	424 114 312	29/09/2006	Bureaux	Charenton-le-Pont – 94220 Saint-Ouen	Francilien
SCI Évry Mozart	423 528 132	29/09/2006	Bureaux	Mozart – 91000 Évry Champs – 91080 Courcouronnes	Francilien Francilien
SCI Antony Renaissance	423 528 819	29/09/2006	Bureaux	Antony Renaissance – 91160 Antony	Francilien
SCI Évry Européen	421 389 313	29/09/2006	Bureaux	Européen – 91080 Courcouronnes	Francilien
SCI Nanterre Park	423 525 237	29/09/2006	Bureaux	Étoile Park – 92000 Nanterre	Francilien
SCI 21	440 153 427	10/05/2006	Entrepôts	Entrepôt de Longvic – 21600 Longvic (Dijon)	Longvic
SNC Vaillant Peupliers	448 913 871	10/06/2003	Autres actifs	Murs de l'hôtel Radisson 92100 Boulogne-Billancourt	Historique
SARL Breton ⁽²⁾	487 557 720	15/12/2005	Bureaux	Atrium 75012 Paris	Atrium
SCI Chinon	490 388 535	07/06/2006	Bureaux	Projet Urbia – 92110 Clichy	Clichy
SAS HVP	500 040 365	19/09/2007	Exploitation hôtelière	Fonds de commerce de l'hôtel Radisson 92100 Boulogne-Billancourt	Fonds de commerce
Sociétés sans activité					
SCI Dordogne	488 101 296	24/01/2001	-	-	-
SCI Loire	488 107 889	24/01/2001	-	-	-
SCI Savigny	487 723 967	20/12/2005	-	-	-
SCI Seine	488 090 796	25/01/2006	-	-	-
SCI Chorey	488 871 559	08/03/2006	-	-	-
SCI Vosne	488 873 845	09/03/2006	-	-	-
SCI Mondotte	489 406 355	31/03/2006	-	-	-
SCI Morey	488 871 583	08/03/2006	-	-	-
Sociétés holding					
SARL Libourne	489 254 177	27/03/2006	-	-	-
SNC Trois Fontanot	423 525 344	29/09/2006	-	-	-
SNC Saint-Ouen Évry	421 388 976	29/09/2006	-	-	-
SARL Landes	483 205 720	13/07/2005	-	-	-
SARL Garonne	488 108 242	27/01/2006	-	-	-
SARL Odet	488 103 813	27/01/2006	-	-	-
SAS Milu Investissements	487 557 589	15/12/2005	-	-	-

(1) Les sociétés du groupe Compagnie la Lucette sont toutes consolidées en intégration globale avec des pourcentages d'intérêt et de contrôle de 100 %. Leurs sièges sociaux se situent tous à Paris. Il n'y a pas eu de modification au cours de l'exercice sur les méthodes de consolidation utilisées pour les sociétés consolidées au 31 décembre 2007.

(2) La SCI Atrium acquise le 18 avril 2007 et qui portait l'immeuble de bureaux Atrium a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation en date du 30 septembre 2007. La transmission universelle de patrimoine a été effectuée vers sa société mère, la SARL Breton, qui porte au 31 décembre 2007 à la fois l'immeuble de bureaux et les parkings qui y sont attachés.

V.3 Notes sur le bilan

V.3.1 VARIATION DES ACTIFS NON COURANTS

V.3.1.a Immeubles de placement et immeubles destinés à la vente

en k€	Immeubles de placement	Immeubles destinés à la vente
Au 31 décembre 2005 retraité	114 356	1 093
Acquisition	1 796 334	–
Cession	(4 785)	(1 093)
Ajustement de juste valeur	90 657	–
Reclassement	2 018	–
Au 31 décembre 2006	1 998 580	0
Acquisition	110 587	–
Travaux	5 476	–
Cession	–	–
Ajustement de juste valeur	109 376	–
Autres variations	220	–
Reclassement	(240 550)	166 525
Au 31 décembre 2007	1 983 689	166 525

- La principale acquisition de l'exercice 2007, en date du 18 avril 2007, est relative à l'immeuble de bureaux Atrium (loué au ministère des Finances).
- Les variations de juste valeur s'élèvent à 109,4 millions d'euros et sont principalement générées par les immeubles de bureaux pour 92,0 millions d'euros (cf. V.4.9).
- En 2007, les travaux concernent principalement les rénovations de Charenton (2,9 millions d'euros), Antony (1,0 million d'euros), Colisée (0,6 million d'euros), et Saint-Ouen Dieumegard (0,5 million d'euros).
- Les reclassements sur les immeubles de placement de l'exercice 2007 concernent :
 - l'immeuble de bureaux River Plaza, destiné à la vente, pour 166,5 millions d'euros (cf. paragraphe V.1.7.a) ;
 - l'hôtel Radisson (cf. paragraphe V.1.7.a) et les trois étages du siège social situé au 7, rue Scribe Paris IX^e, reclassés en immeubles d'exploitation pour 71,0 millions d'euros ;
 - le terrain du projet Foris (à Saint-Ouen Dieumegard) reclassé en immobilisations en cours pour 3,0 millions d'euros.

V.3.1.b Autres actifs non courants

en k€	01/01/2007	Augmentations	Diminutions	Reclassements	Juste valeur	31/12/2007
Immobilisations incorporelles	357	3 156	(33)	3 328		6 808
Immobilisations corporelles en cours	4 767	26 797	(327)	2 350		33 587
Autres immobilisations corporelles	509	2 368	(76)	68 405		71 206
Prêts et créances à long terme	187	2				189
Autres actifs financiers	1 781				2 609	4 390
Valeur brute des autres actifs non courants (1)	7 601	32 323	(436)	74 083	2 609	116 180
Immobilisations incorporelles	(73)	(220)	24	(31)		(300)
Immobilisations corporelles en cours	(330)	(483)	302			(511)
Autres immobilisations corporelles	(112)	(967)	78	(1)		(1 002)
Amortissements des autres actifs non courants (2)	(515)	(1 670)	404	(32)		(1 813)
Immobilisations incorporelles	284	2 936	(9)	3 297		6 508
Immobilisations corporelles en cours	4 437	26 314	(25)	2 350		33 076
Autres immobilisations corporelles	397	1 401	2	68 404		70 204
Prêts et créances à long terme	187	2				189
Autres actifs financiers	1 781				2 609	4 390
Valeur nette des autres actifs non courants (1) – (2)	7 086	30 653	(32)	74 051	2 609	114 367

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement le fonds de commerce de l'hôtel Radisson situé à Boulogne-Billancourt, acquis le 1^{er} octobre 2007 et inscrit dans les comptes consolidés pour 5,8 millions d'euros. Cet incorporel fait l'objet d'un « *impairment test* » à la clôture de chaque exercice, et, au 31 décembre 2007, aucune dépréciation n'a dû être constatée (cf. V.1.6.a).

Les immobilisations corporelles en cours sont principalement constituées par :

- le projet Urbia à Clichy, acquis le 29 novembre 2007 en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) et dont la livraison est prévue au second semestre 2009, pour un montant à la clôture de l'exercice de 25,0 millions d'euros (premier acompte en novembre 2007) ;
- les projets en développement, Villa Blanche à Boulogne-Billancourt, rue du Fief, et Foris à Saint-Ouen, rue Dieumegard, pour un montant total à fin 2007 de 7,3 millions d'euros.

Les autres immobilisations corporelles augmentent principalement par le transfert d'immeubles de placement à immeubles d'exploitation des trois étages du siège du Groupe au 7, rue Scribe à leur juste valeur au 1^{er} janvier 2007, ainsi que les murs de l'hôtel Radisson à Boulogne-Billancourt suite à l'acquisition du fonds de commerce de l'hôtel le 1^{er} octobre 2007 et reclassé à sa juste valeur à cette date (cf. V.1.6.a et V.3.1.a).

Les autres actifs financiers correspondent aux instruments financiers dérivés évalués à la juste valeur au 31 décembre 2007 (cf. V.3.9).

V.3.2 CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES NETTES

en k€	À un an au plus	À plus de un an	31/12/2007	31/12/2006
Clients et comptes rattachés	39 007	–	39 007	37 564
Créances fiscales	13 749	–	13 749	14 681
Créances sur cession d'immobilisations	–	–	–	130
Débiteurs divers	11 949	–	11 949	1 650
Charges constatées d'avance	227	–	227	394
Valeurs brutes	64 932	–	64 932	54 419
Dépréciations clients et comptes rattachés	(34)	–	(34)	(47)
Valeur nette comptable	64 898		64 898	54 372

Les créances clients concernent essentiellement les loyers et charges du premier trimestre 2008 facturés d'avance.

Le Groupe estime que son risque de crédit est faible, principalement en lien avec les éléments suivants :

- les dépôts de garantie versés par les clients peuvent venir, sous certaines conditions, en déduction du montant des loyers dus en cas d'impayés ;
- le renom et la qualité des principaux locataires (à titre d'exemple, les trois premiers, PricewaterhouseCoopers, Scor et Axa, qui représentent 36 % du revenu locatif, ne présentent pas de risque de solvabilité) ;
- le montant des impayés clients a toujours été faible, y compris en 2007.

Les mouvements de provisions des créances se détaillent comme suit en 2007 :

en k€	2007
1^{er} janvier	47
Entrée de périmètre	16
Dotations de l'année	6
Diminution liée aux pertes sur créances irrécouvrables	(34)
Montants non utilisés repris	
Ajustement lié au taux d'actualisation	
31 décembre	34

Au 31 décembre, l'analyse des créances échues mais non dépréciées est résumée ci-après :

en k€	Total	Échues et non dépréciées			
		< 90 jours	91 à 180 jours	181 à 270 jours	> 270 jours
2007	35 281	35 162	39	5	74
2006	30 600	30 117	41	434	8

Les créances fiscales pour 13,7 millions d'euros sont principalement constituées de :

- 3,0 millions d'euros de droits d'enregistrement en cours de remboursement des actifs Kanam ;
- 4,7 millions d'euros de TVA sur l'acquisition de la VEFA à Clichy ;
- de la TVA déductible en attente et des crédits de TVA en fin d'exercice.

Les débiteurs divers comprennent notamment 8,6 millions d'euros relatifs à un versement à titre de garantie remis par le cessionnaire entre les mains du notaire dépositaire du séquestre dans le cadre de la promesse de vente de l'intégralité des titres de la société Conti par Compagnie la Lucette (signée le 13 décembre 2007 sous conditions suspensives).

V.3.3 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE

en k€	Coût	Juste valeur	Variation de la juste valeur
Au 1^{er} janvier 2007			
Placement financier à court terme	23 436	23 436	–
Banque	10 434	10 434	–
Trésorerie non disponible	8 281	8 281	–
Total	42 152	42 152	–
Au 31 décembre 2007			
Placement financier à court terme	103 143	103 143	–
Banque	2 612	2 612	–
Trésorerie non disponible ⁽¹⁾	4 318	4 318	–
Total	110 073	110 073	–

(1) Trésorerie non disponible

À l'occasion du financement mis en place pour l'acquisition des actifs Kanam et des entrepôts Casino par les banques Lehman Brothers Bankhaus AG et Morgan Stanley Bank International Ltd, une délégation de paiement des loyers a été mise en place à leur profit. Les revenus sont gagés sur un compte ouvert à leur nom et reversés au Groupe à chaque échéance des prêts, soit les 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 octobre, déduction faite des montants d'intérêts et du principal qui leur sont dus. Ces comptes font l'objet d'une rémunération. La trésorerie non disponible présentée au bilan du 31 décembre 2007, diminuée du service de la dette, a ainsi été rendue disponible le 16 janvier 2008.

Une partie des excédents de trésorerie est rémunérée entre EONIA – 0,30 % et – 0,50 %. La partie restante est placée sur des OPCVM de la classe d'actif monétaire régulier, dont l'horizon de placement est inférieur à trois mois. Ces OPCVM ont un niveau de volatilité très faible et offrent une performance très proche de celle de l'EONIA.

V.3.4 ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nature de l'opération	Nombre de titres			En euros			
		Au début de l'exercice	Augmentation	En fin d'exercice	Capital	Primes	Imputation frais émission	Total
31/12/2005		1 549 503			23 242 545	2 871 544		26 114 089
03/04/2006	Rémunération d'apports		3 916 665	5 466 168	58 749 975	35 250 025	(107 805)	93 892 195
20/07/2006	Augmentation de capital		13 665 420	19 131 588	204 981 300	122 988 780	(468 384)	327 501 696
du 18/08/2006 au 15/12/2006	Exercice de BSA		14 940	19 146 528	224 100	134 460	–	358 560
31/12/2006				19 146 528	287 197 920	161 244 809	(576 189)	447 866 540
du 15/01/2007 au 10/05/2007	Exercice de BSA		10 160	19 156 688	152 400	91 440	–	243 840
05/06/2007	Distribution de primes		–	–	–	–	–	(24 903 694)
11/06/2007	Augmentation de capital		5 473 306	24 629 994	82 099 590	136 832 650	(391 306)	218 540 934
20/06/2007	Exercice de BSA		172	24 630 166	2 580	1 341	–	3 921
31/07/2007	Exercice de BSA		183	24 630 349	2 745	1 439	–	4 184
21/09/2007	Exercice de BSA		492	24 630 841	7 380	3 872	7 029	18 281
31/12/2007				24 630 841	369 462 615	273 271 857	(960 466)	641 774 005

La Société a procédé à une augmentation de capital en juin 2007 pour 219 millions d'euros dont les conditions sont décrites au paragraphe V.1.6.

Gestion du capital

Le Groupe gère la structure de son capital de façon connexe avec la gestion de sa dette et de ses liquidités. Le Groupe suit attentivement ses ratios financiers et cherche à optimiser notamment son ratio d'endettement LTV *Loan To Value* et ses liquidités cibles, dont les niveaux sont ajustés en fonction de la conjoncture. Le Groupe peut également choisir par exemple d'ajuster le paiement des dividendes aux actionnaires, de rembourser une partie du capital ou d'émettre de nouvelles actions en fonction de sa LTV cible, de ses liquidités et de ses opportunités d'investissement.

V.3.5 ÉTAT DES PASSIFS NON COURANTS

en k€	Montants bruts 31/12/2007	Entre 1 an et 5 ans	À plus de 5 ans	31/12/2006
Prêt d'actionnaire	33 478	–	33 478	31 250
Dettes financières à long et moyen terme	1 256 083	1 095 165	160 918	1 378 074
Total part non courante des dettes financières	1 289 561	1 095 165	194 396	1 409 324
Dépôts et cautionnements reçus	20 657	–	20 657	19 416
Autres passifs financiers	18 449	13 670	4 779	18 622
Impôts différés passifs	–	–	–	10 388
Dettes fiscales d'impôt sur les sociétés à long et moyen terme ⁽¹⁾	4 786	4 786	–	760
Total	1 333 453	1 113 621	219 832	1 458 510

(1) Cf. V.3.10.b.

Les autres passifs financiers sont essentiellement composés :

- des dettes actualisées relatives à des engagements de travaux sur les entrepôts acquis auprès du groupe Casino en mars 2006 pour 8,4 millions d'euros à fin 2007 pour la partie non courante. Le montant total de ces engagements s'élève à 14 millions d'euros (la part courante s'élevant à 5 millions d'euros, cf. paragraphe V.3.6) ;
- du différé de paiement actualisé sur l'acquisition de huit immeubles de bureaux auprès du fonds Westbrook Partners pour 9,7 millions d'euros.

V.3.6 ÉTAT DES PASSIFS COURANTS

en k€	31/12/2007	31/12/2006
Part courante des dettes bancaires en principal	884	15 902
Dettes bancaires liées à des actifs destinés à être cédés	125 389	–
Intérêts courus non échus sur dette bancaire	11 380	12 489
Intérêts courus non échus liés à des actifs destinés à être cédés	1 165	–
Intérêts courus non échus sur prêt d'actionnaire	2 295	2 228
Concours bancaires courants	2	19
Total part courante des dettes financières	141 115	30 638
Fournisseurs et comptes rattachés	6 827	4 662
Dettes sur immobilisations	4 072	256
Autres dettes	17 106	3 747
Produits constatés d'avance	28 951	32 074
Dettes fiscales et sociales	10 247	10 116
Total dettes fournisseurs et autres dettes	67 203	50 855
Part courante des dettes fiscales d'impôt sur les sociétés	3 088	693
Total des passifs courants	211 406	82 186

Les dettes fournisseurs et les dettes sur immobilisations ne portent pas intérêts et sont en principe payables entre trente et soixante jours.

Les autres dettes (17,1 millions d'euros) ne portent pas intérêts, elles correspondent principalement à :

- 8,6 millions d'euros relatifs au séquestre représenté par le notaire de Compagnie la Lucette SA et versés par le cessionnaire dans le cadre de la promesse de vente des titres de la société Conti (détenant l'immeuble de bureaux River Plaza) ;
- 5,6 millions d'euros de dette courante actualisée sur les travaux Casino ;
- 1,7 million d'euros d'avoirs à établir sur redditions locataires.

Les produits constatés d'avance, qui ne portent pas intérêts, sont pour leur quasi-totalité composés des loyers du premier trimestre 2008 quittancés fin 2007.

Les dettes fiscales et sociales, qui ne portent pas intérêts, se décomposent ainsi :

- dettes fiscales, principalement de TVA collectée : 7,8 millions d'euros ;
- dettes sociales : 1,9 million d'euros.

V.3.7 DETTES FINANCIÈRES

V.3.7.a Emprunts bancaires portant intérêts

Actifs / portefeuilles d'actifs	Prêteur	Type	Taux d'intérêt après couverture	Échéance	Dettes consolidées 31/12/2007 en k€ ⁽²⁾	Dettes consolidées 31/12/2006 en k€ ⁽²⁾
Historique	CFF	Dettes à taux fixe	5,10 %	déc. 2011 à août 2018	12 560	13 565
Radisson	Eurohypo	Dettes à taux fixe	5,70 %	juin 2017	23 122	24 122
Neuilly	HSBC	Dettes couvertes par un collar	5,00 %	nov. 2013	21 040	23 602
Francilien	Ixis-CIB	Dettes couvertes par des swaps	4,52 %	sept. 2011	127 915	123 435
Casino	Lehman Brothers	Dettes à taux fixe	4,52 %	avril 2013	106 278	105 547
Kanam 1	Lehman Brothers	Dettes à taux fixe	4,38 %	avril 2011	599 622	598 446
Kanam 2	Lehman Brothers	Dettes à taux fixe	4,43 %	avril 2011	453 640	465 653
Longvic	Lehman Brothers	Dettes couvertes par un collar	5,53 %	juill. 2013	9 387	9 095
Longueville	SAAR	Dettes à taux variable	5,83 %	déc. 2012	41 306	42 542
Clichy	Natixis	Dettes couvertes par swap et cap ⁽¹⁾		nov. 2014	33	-
					1 394 901	1 406 005

(1) Premier tirage de l'emprunt en 2008 ; la dette 2007 correspond au coût de non-utilisation.

(2) Intérêts courus non échus inclus.

V.3.7.b Variation des emprunts portant intérêts

en k€	01/01/2007	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2007
Prêt d'actionnaire	31 250	2 228	-	-	33 478
Intérêts courus non échus sur prêt d'actionnaire	2 228	67	-	-	2 295
Total prêt d'actionnaire	33 478	2 295	-	-	35 773
Dettes bancaires à long et moyen terme	1 378 074	7 680	(23 351)	(106 320)	1 256 083
Part courante des dettes bancaires	15 442	-	(15 436)	878	884
Dettes bancaires courantes liées à des actifs destinés à être cédés	-	-	-	125 389	125 389
Intérêts courus non échus	12 489	56	-	(1 165)	11 380
Intérêts courus liés aux actifs destinés à la vente	-	-	-	1 165	1 165
Concours bancaires courants	19	-	-	(17)	2
Total dettes bancaires	1 406 024	7 736	(38 787)	19 930	1 394 903
Total dettes financières	1 439 502	10 031	(38 787)	19 930	1 430 676

• Le prêt d'actionnaire de 33,5 millions d'euros contracté auprès de l'actionnaire majoritaire est remboursable au gré de la Société. La variation nette sur la période est de 2,2 millions d'euros, en raison de l'incorporation des intérêts 2006.

• L'augmentation des dettes bancaires à long et moyen terme provient essentiellement des tirages réalisés au cours de l'exercice des lignes de crédit travaux (4,9 millions d'euros) pour financer les travaux.

• Le montant total des remboursements de 38,8 millions d'euros est principalement lié à l'échéance des emprunts de TVA sur Colisée et Dulud (12,8 millions d'euros et 2,7 millions d'euros), ainsi que de la dette acquise auprès de la SCI Atrium et remboursée (19,9 millions d'euros).

• Les autres variations nettes des dettes bancaires à long et moyen terme sont liées à l'entrée de périmètre de la SCI Atrium (19,9 millions d'euros).

• La totalité de la dette attachée à l'immeuble River Plaza est classée à court terme à la clôture de l'exercice, cette dette devant être remboursée en totalité au premier trimestre 2008 lors de la cession de l'actif.

V.3.8 OBJECTIFS ET POLITIQUES DE GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les passifs financiers du Groupe sont principalement constitués d'emprunts bancaires et d'un prêt d'actionnaire dont l'objectif est de financer les actifs immobiliers du Groupe. Le Groupe détient d'autres actifs financiers tels que des créances clients, des parts sur des OPCVM de trésorerie régulière et des dépôts à court terme.

La politique du Groupe est, et a été en 2006 et en 2007, de ne pas souscrire d'instruments dérivés à des fins spéculatives.

Les risques principaux attachés aux passifs financiers du Groupe sont le risque de taux d'intérêt, le risque de contrepartie et le risque de liquidité.

V.3.8.a Risque lié à l'évolution des taux d'intérêt

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêt de marché est liée à l'endettement financier à taux variable, à long terme, du Groupe. La dette bancaire est, dans la mesure du possible, souscrite à taux fixe et, le cas échéant, souscrite à taux variable, la variation du taux faisant l'objet d'une couverture quasi systématique par le recours à des instruments financiers. Au 31 décembre 2007, après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 97 % de la dette du Groupe est à taux d'intérêt fixe (2006 : 96 %).

Le tableau ci-dessous présente la sensibilité du résultat avant impôt du Groupe à une variation raisonnable dans les taux d'intérêt, toutes autres variables étant constantes par ailleurs (impact sur les emprunts à taux variable).

	Augmentation / diminution (en points de base)	Effet sur les capitaux propres (en k€)	Effet sur le résultat avant impôt (en k€)
2007			
	+ 100	+ 62	+ 417
	(100)	(245)	(417)
2006			
	+ 100	+ 254	+ 430
	(100)	(70)	(430)

V.3.8.b Risque de contrepartie

Les principaux locataires des actifs du Groupe sont des entreprises de premier rang sur lesquels le Groupe n'identifie pas de risque d'insolvabilité. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au Groupe des garanties financières, soit sous forme de dépôt de garantie, soit sous forme de caution bancaire.

Concernant le risque de crédit relatif aux autres actifs financiers du Groupe, c'est-à-dire notamment la trésorerie et les équivalents de trésorerie et les instruments de couverture, l'exposition du Groupe est liée aux défaillances éventuelles des tiers concernés, avec une exposition maximale égale à la valeur comptable de ces instruments.

V.3.8.c Risque de liquidité

Le Groupe estime que le risque de liquidité est faible, notamment en raison des éléments suivants :

- le Groupe garde un bon niveau de trésorerie disponible, 110 millions d'euros au 31 décembre 2007 et 42 millions d'euros au 31 décembre 2006 ;
- le Groupe conserve la possibilité de mettre en place des lignes « corporate » ;
- le Groupe s'est doté d'un outil de gestion des décaissements futurs (logiciel XRT) qui permet d'appréhender avec précision ses prévisions de trésorerie à court terme.

Le tableau suivant présente le profil de maturité des passifs financiers du Groupe au 31 décembre 2007, sur la base des paiements contractuels non actualisés, ainsi que l'estimation des intérêts futurs.

en k€	Échu	Moins de 3 mois	3 à 12 mois	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
31/12/2007						
Emprunts portant intérêt	–	11 602	664	1 095 165	160 918	1 268 349
Prêt d'actionnaire portant intérêt	–	2 295	–	–	33 478	35 773
Prêts, emprunts et intérêts liés à des actifs destinés à être cédés	–	126 554	–	–	–	126 554
Dépôts et cautionnements reçus	–	–	–	20 657	–	20 657
Dettes fournisseurs et autres dettes	–	75 897	3 088	14 496	45	93 526
	–	216 348	3 752	1 130 318	194 441	1 544 859
Estimation des intérêts futurs						
– Intérêts sur emprunts	–	15 067	43 435	152 988	11 123	222 613
– Intérêts sur prêt d'actionnaire	–	393	1 189	7 044	1 958	10 584
	–	231 809	48 376	1 290 350	207 522	1 778 057

Les hypothèses retenues pour l'estimation des intérêts futurs sont les suivantes :

- les intérêts sont calculés après prise en compte des instruments de couverture pour la dette à taux variable ;
- le taux d'intérêt retenu pour la dette à taux variable non couverte est l'Euribor 3 mois du 31 décembre 2007, soit 4,684 % ;
- pour les besoins de cette projection, le calcul des intérêts qui sont capitalisés sur le prêt d'actionnaire (celui-ci étant remboursable au gré de la Société), a été effectué en retenant une maturité positionnée à plus de cinq ans à compter de la date de clôture des comptes 2007.

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

Les obligations que doit respecter le Groupe envers ses principaux partenaires financiers sont les suivantes :

- ratio « dette financière/valeur du patrimoine expertisée (hors droits calculés forfaitairement à 6,2 %) » (LTV bancaire) : inférieur à des ratios compris entre 70 % et 80 % ;
- ratio « revenus locatifs nets/frais financiers » (RCI) : supérieur à des ratios compris entre 1,2 et 1,4.

Au 31 décembre 2007, le ratio LTV bancaire s'établissait à 63,8 % et le RCI à 1,72.

V.3.9 INFORMATIONS SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS**V.3.9.a Juste valeur**

Le tableau ci-dessous présente une comparaison, par catégorie, des valeurs comptables et justes valeurs de tous les instruments financiers du Groupe :

en k€	Valeur comptable		Juste valeur		Écart	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Actifs financiers						
Trésorerie	110 073	42 152	110 073	42 152	-	-
Autres actifs financiers (non courants)	189	187	189	187	-	-
Instruments financiers dérivés	4 390	1 781	4 390	1 781	-	-
Passifs financiers						
Découverts bancaires	2	19	2	19	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	20 657	19 414	20 657	19 414	-	-
Prêts et emprunts portant intérêts :						
Emprunts et intérêts courus non échus à taux fixe	1 068 703	1 348 622	1 039 014	1 332 355	29 689	16 267
Emprunts et intérêts courus non échus sur actifs destinés à la vente	126 554	-	122 726	-	3 828	-
Emprunts et intérêts courus non échus auprès de l'actionnaire à taux fixe	35 773	33 478	35 773	33 478	-	-
Emprunts et intérêts courus non échus à taux variable	199 644	57 376	199 644	57 376	-	-

Les justes valeurs des dérivés et des emprunts ont été calculées par actualisation des flux futurs de trésorerie attendus aux taux forward. La juste valeur des actifs financiers a été calculée en utilisant les taux d'intérêt du marché.

Les intérêts sur les instruments financiers à taux variables sont réévalués semestriellement. Les intérêts sur les instruments financiers à taux fixe sont fixes jusqu'à l'échéance de l'instrument.

V.3.9.b Instruments financiers de couverture

Dans le cadre de sa politique de gestion du risque de taux (cf. V.1.4.e), Compagnie la Lucette a souscrit des swaps et un collar en 2006. Grâce à ces instruments, les dettes souscrites à taux fixe (y compris dettes variables après couverture) représentent 97 % de l'endettement financier. Au 31 décembre 2007, les contrats de swaps du Groupe sont au nombre de six. Ils ont pour objectif de couvrir le risque de taux sur les emprunts contractés pour l'acquisition de huit immeubles de bureaux auprès du fonds Westbrook Partners en septembre 2006.

Payeur du taux fixe	Relation de couverture des flux de trésorerie			
	Échéance	Montant (en k€)	Taux échangé	Valorisation au 31/12/2007 (en k€)
Nanterre Étoile Park	29/09/2013	24 330	3,7640 %	835 312
Charenton de Gaulle	29/09/2013	26 880	3,7640 %	922 860
Antony Renaissance	29/09/2013	23 790	3,7640 %	816 773
Saint-Ouen Biron	29/09/2011	26 600	3,7225 %	623 618
Évry Européen	29/09/2011	11 350	3,7225 %	266 093
Évry Mozart	29/09/2011	12 050	3,7225 %	282 504
Total		125 000		3 747 160

Par ailleurs, Compagnie la Lucette a contracté un collar en novembre 2006 dont le montant notionnel est de 21 millions d'euros, composé d'un floor à 3,49 % et d'un cap à 4,25 %, à échéance novembre 2013. Ce dérivé doit permettre de couvrir la dette relative à l'acquisition de deux actifs auprès du groupe Firmenich (22, rue Dulud et 93, rue Charles-de-Gaulle à Neuilly). Au 31 décembre 2007, ce collar est valorisé à 426 milliers d'euros.

Le collar « incorporé » à l'emprunt inscrit dans la société SCI 21 (portant l'entrepôt de Longvic) dont le montant notionnel est de 9 945 milliers d'euros ne donne pas lieu à une comptabilisation séparée. En effet, il n'y a pas de relation tripartite et le tunnel ne fait pas l'objet d'un contrat propre.

Enfin, la SCI Chinon a contracté, en novembre 2007, une couverture composée d'un swap et d'un cap à échéance novembre 2014. Ce dérivé permet de couvrir l'emprunt relatif à l'opération de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de Clichy. Le premier tirage de la dette et le montant initial de la couverture n'interviennent qu'en janvier 2008. La valeur de ce dérivé au 31 décembre 2007 est de 246 milliers d'euros.

Le taux d'efficacité des instruments de toutes nos couvertures étant très proche de 100 %, les flux de trésorerie associés aux instruments de couverture de flux de trésorerie impactant le résultat sont non significatifs.

V.3.10 IMPÔTS

Le régime d'imposition est décrit dans le paragraphe « Charge d'impôt sur le résultat » de la note sur le résultat en V.4.11.

V.3.10.a Fiscalité différée

La dette d'impôts différés de 10,4 millions d'euros constatée en 2006 concernant le portefeuille « Francilien » a entièrement été reprise en 2007, les sociétés concernées ayant opté pour le régime fiscal des SIIC. Une dette d'exit tax de 9 millions d'euros a été comptabilisée, dont un quart a été décaissé le 15 décembre 2007.

Le secteur taxable de Compagnie la Lucette a généré un déficit fiscal qui n'a pas été activé du fait de l'absence de plan de retournement fiable.

V.3.10.b Dettes fiscales d'impôts sociétés

en k€	Part courante	Part non courante	Total
Exit tax	2 985	4 786	7 771
Impôt sur les sociétés	103	–	103
Total	3 088	4 786	7 874

La dette d'exit tax de 7,8 millions d'euros est composée de :

- 0,5 million d'euros pour la SCI 21 correspondant à deux annuités résiduelles ;
- 0,3 million d'euros pour Compagnie la Lucette correspondant à une annuité résiduelle ;
- 7,0 millions d'euros pour le portefeuille d'actifs « Franciliens » acquis en septembre 2006, correspondant à trois annuités résiduelles.

V.3.11 AVANTAGES AU PERSONNEL**V.3.11.a Attribution d'actions gratuites**

Date d'attribution	Nombre d'actions attribuées	Date de début d'exercice	Ajustements ⁽¹⁾	Annulations	Nombre d'actions exercées	Nombre total d'actions
27/04/2006	18 850	27/04/2008	4 087	–	–	22 937
18/01/2007	2 826	18/01/2009	136	–	–	2 962
06/06/2007	2 000	06/06/2009	–	–	–	2 000
07/12/2007	34 465	07/12/2009	–	–	–	34 465
Total	58 14		4 223	–	–	62 364

(1) Ajustements consécutifs aux distributions de dividende prélevées sur les primes d'émission et l'augmentation de capital de 219 millions d'euros réalisée en juin 2007.

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

La charge de personnel résultant de ces attributions est comptabilisée sur la période d'acquisition des droits, soit 261 milliers d'euros au 31 décembre 2007, contre 94 milliers d'euros au 31 décembre 2006.

V.3.11.b Options de souscription ou d'achat d'actions

Date d'attribution	Nombre d'options attribuées	Date de début d'exercice	Prix de souscription	Ajustements ⁽¹⁾	Annulations	Nombre d'options exercées	Nombre total d'options
21/08/2006	55 660	21/08/2008	29,02 €	2 684	–	–	58 344
Total	55 660			2 684	–	–	58 344

(1) Ajustements consécutifs aux distributions de dividende prélevées sur les primes d'émission et l'augmentation de capital de 219 millions d'euros réalisée en juin 2007.

La durée du plan d'option est de six ans, avec une faculté pour les bénéficiaires de lever par fraction de un quart par année à partir de la troisième année les options ainsi attribuées, sous réserve des restrictions de cession. Les options peuvent, toutefois, être exercées par anticipation en cas de changement de contrôle, à la date anniversaire de ce changement de contrôle ou à la date du sixième anniversaire de l'attribution des options. La charge de personnel est comptabilisée sur la période d'acquisition des droits, soit 85 milliers d'euros au 31 décembre 2007, contre 28 milliers d'euros au 31 décembre 2006. Les options sont valorisées selon la méthode Black and Scholes. Aucune option n'a été levée ni annulée durant l'exercice 2007.

V.3.11.c Indemnités de fin de carrière

Compte tenu des caractéristiques de l'effectif de Compagnie la Lucette (âge, ancienneté...), les engagements de la Société ne représentent que 44 milliers d'euros à fin 2007.

V.3.12 ENGAGEMENTS HORS BILAN**V.3.12.a Engagements donnés****Nantissements**

Dans le cadre de la réalisation de différentes acquisitions au cours de l'exercice 2006, des concours bancaires ont été octroyés moyennant la constitution de nantissements de parts sociales par les associés, notamment Compagnie la Lucette et Milu Investissements, au profit des établissements de crédit, principalement Lehman Brothers Bankhaus Aktiengesellschaft, Morgan Stanley Bank International Ltd, IXIS Corporate and Investments, Eurohypo et Landesbank Saar, Natixis.

Les sociétés visées par ces nantissements de parts sont la SNC Vaillant Peupliers, la SCI Gascogne, la SCI 21, la SCI Chambolle, la SCI Chassagne, la SCI Conti, la SCI Volnay, la SARL Libourne, la SNC Trois Fontanot, la SCI Charenton De Gaulle, la SCI Nanterre Étoile Park, la SCI Antony Renaissance, la SNC Saint-Ouen Évry, la SCI Saint-Ouen Biron, la SCI Évry Mozart, la SCI Évry Européen, la SCI Chinon.

D'autre part, ces sociétés ont été amenées à consentir à ces banques des nantissements de solde de comptes courants bancaires.

Enfin, des nantissements de prêts d'associés au profit des SCI Conti, SCI Chassagne, SCI Chambolle, SCI Volnay, SARL Odet, ont été consentis au bénéfice des banques par Compagnie la Lucette.

Sûretés réelles

en k€	Montant du capital restant dû	Sûretés réelles	Valeur vénale hors droits au 31/12/2007 des biens donnés en garantie
Hypothèque conventionnelle		309 737	420 050
Privilège du prêteur de deniers et promesse d'affectation hypothécaire		1 149 090	1 697 093
Dettes bancaires garanties	1 382 355	1 458 827	2 117 143
Dettes bancaires non garanties	0		
Dette bancaire totale	1 382 355		

V.3.12.b Engagements reçus**Concessions minières**

En août 2007, Compagnie la Lucette a cédé les terrains servant à l'exploitation des concessions minières. La procédure administrative d'abandon des concessions situées en Corse suit son cours. En novembre 2007, l'administration a confirmé la réception et l'enregistrement de la demande d'acceptation de renonciation. Il n'est pas prévu d'engager des coûts significatifs supplémentaires.

Garantie de passif et de TVA

Suite au rachat, le 9 mai 2006, des parts sociales de la SCI 21, le vendeur a consenti à Compagnie la Lucette et à Milu Investissements une garantie de passif portant sur l'exactitude de ses déclarations, sur la survenance d'un supplément de passif postérieurement à la cession et sur d'éventuels redressements fiscaux.

Suite au rachat des parts sociales des SNC Trois Fontanot et SNC Saint-Ouen Évry, le 29 septembre 2006, le vendeur a consenti à la SARL Libourne des garanties de passif portant sur l'exactitude de ses déclarations, sur une diminution du poste d'actif ou sur une augmentation du poste passif et sur d'éventuels redressements fiscaux.

Dans le cadre des acquisitions réalisées en 2006, les sociétés concernées ont obtenu une garantie de TVA de la part du vendeur des biens dont elles sont devenues les propriétaires.

La SARL Breton, filiale à 100 % du groupe Compagnie La Lucette, a acquis en avril 2007 la SCI Atrium. Elle a obtenu une garantie de passif jusqu'en janvier 2011 pour les risques fiscaux et sociaux, et jusqu'en avril 2018 pour les autres risques. Le montant maximum garanti est de 5 millions d'euros. Au 30 septembre 2007, la SCI Atrium a fait l'objet d'un transfert universel de patrimoine avec sa maison mère, la SARL Breton.

V.3.12.c Engagements réciproques

Comme indiqué au paragraphe 1.7.a, une promesse de vente de la totalité des titres de la société Conti a été signée sous conditions suspensives entre Compagnie la Lucette et un investisseur.

V.3.12.d Autres engagements

La SNC Vaillant Peupliers a conclu un bail commercial avec la Société Hôtelière Boulonnaise, à compter de l'achèvement de l'hôtel Radisson situé à Boulogne, pour une durée de douze ans ferme avec un loyer minimum annuel garanti de 2,6 millions d'euros. Ce bail a été transféré au 1^{er} octobre à la SAS HVP, société filiale à 100 % de Compagnie la Lucette, créée en septembre 2007 pour exploiter le fonds de commerce de cet hôtel.

Compagnie la Lucette s'est engagée envers la SAS Hôtels A/S Danmark (gestionnaire de l'hôtel) à ce que la SNC Vaillant Peupliers maintienne le bail commercial pendant toute la durée du contrat de gestion (soit vingt ans) entre la SAS Hôtels A/S Danmark et la SAS HVP (soit jusqu'en 2025). Cet engagement est justifié par la garantie de rentabilité conférée par la SAS Hôtels A/S Danmark à la SAS HVP, elle-même transférée à la SNC Vaillant Peupliers (au titre d'une garantie locative) et à Eurohypo en garantie du prêt.

Le groupe Compagnie la Lucette a conclu des promesses d'acquisition sous conditions suspensives. Il s'agit d'opérations de développement (VEFA) pour compte propre à Paris et dans l'Ouest Parisien. Ces opérations porteront sur environ 43 907 m² d'actifs de bureaux. Une partie de ces opérations reste soumise notamment à l'obtention de permis de construire.

Compagnie la Lucette a signé avec la SNCF en date du 20 octobre 2006 une promesse synallagmatique de vente concernant un ensemble immobilier de bureaux d'environ 7 100 m², le projet Mistral. L'acte prévoit une indemnité versée par l'acquéreur, la Compagnie la Lucette SA, au vendeur, la SNCF, en cas de non-réalisation de la vente, pour un montant de 1,9 million d'euros. Une garantie autonome à première demande (GAPD) a été signée entre le vendeur, la SNCF, l'acquéreur, Compagnie la Lucette SA, et le garant, Calyon SA, en date du 18 octobre 2006, concernant cet engagement.

Le Groupe a signé, par l'intermédiaire de sa filiale la SCI Mondotte, en date du 25 avril 2007 (modifié par un avenant en date du 6 novembre 2007), une promesse d'achat en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) d'un ensemble immobilier de bureaux dans le XV^e arrondissement de Paris, le projet Grenelle, d'environ 12 200 m². La SCI Mondotte s'est engagée à verser une indemnité réparatrice au vendeur en cas de non-réalisation de son engagement pour un montant de 5,1 millions d'euros. Une garantie autonome à première demande (GAPD) a été signée entre le vendeur, Pitch Promotion SA, l'acquéreur, SCI Mondotte, et le garant, Natixis SA, en date du 6 novembre 2007, concernant cet engagement.

Au 31 décembre 2007, l'ensemble des baux représentait un montant cumulé de loyer en année pleine de 117,7 millions d'euros, dont les échéances sont indiquées ci-dessous :

Années	Par date de fin de bail (en M€)	En % du total	Par date de prochaine option de sortie (en M€)	En % du total
2008	5,3	4,5 %	7,9	6,7 %
2009	3,5	3,0 %	16,0	13,6 %
2010	0,3	0,2 %	5,3	4,5 %
2011	3,2	2,7 %	5,8	4,9 %
2012	21,3	18,1 %	18,0	15,3 %
2013	12,9	10,9 %	20,3	17,2 %
2014	5,1	4,3 %	0,4	0,4 %
2015	18,6	15,8 %	14,8	12,6 %
2016	35,6	30,3 %	22,6	19,2 %
> 2016	11,8	10,1 %	6,6	5,6 %
Total	117,7	100 %	117,7	100,0 %

V.4 Notes sur le résultat

V.4.1 REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables (droits d'entrées, recettes de parkings...) facturés pour les immeubles de bureaux, les entrepôts et les hôtels (hors Radisson) au cours de la période. Les franchises de loyers, paliers et droits d'entrée sont étalés sur la durée du bail (cf. « Règles d'évaluation et de comptabilisation », paragraphe V.1.4.). Les refacturations de charges et les charges récupérées sont également intégrées aux revenus locatifs.

V.4.2 CHARGES SUR TERRAIN

Les charges sur terrain (549 milliers d'euros) correspondent aux redevances versées lorsque le terrain fait l'objet d'un bail à construction. C'est notamment le cas des entrepôts situés à Chilly-Mazarin (262 milliers d'euros).

V.4.3 CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES

Ces charges, d'un montant de 1 954 milliers d'euros, sont présentées nettes des refacturations aux locataires et correspondent en majorité aux charges relatives aux locaux vacants. Elles concernent principalement l'entrepôt de Moreuil (548 milliers d'euros) et l'immeuble de Charenton (603 milliers d'euros).

V.4.4 CHARGES SUR IMMEUBLES (PROPRIÉTAIRE)

Ces charges, d'un montant de 1 105 milliers d'euros, correspondent essentiellement aux charges locatives qui incombent au propriétaire, aux charges liées à des travaux, aux frais liés à la gestion, aux contentieux.

V.4.5 AUTRES REVENUS LIÉS AUX ACTIFS

Ces revenus, d'un montant de 312 milliers d'euros, proviennent essentiellement de refacturations faites auprès d'anciens locataires pour la remise en état des locaux (Antony, Biron, Colisée).

V.4.6 FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les frais de fonctionnement, d'un montant de 15 416 milliers d'euros, se répartissent de la façon suivante :

- 3 885 milliers d'euros de frais de gestion d'actifs (honoraires de gestion d'actifs, d'audit technique, de relocation et d'expertises, et charges de personnel du département Asset Management) ;
- 8 254 milliers d'euros de frais de structure (honoraires divers de fonctionnement, frais administratifs et frais de personnel) ;
- 1 173 milliers d'euros de frais de développement (honoraires sur projets non aboutis et frais de personnel) ;
- 1 187 milliers d'euros de dotations aux amortissements, dont 223 milliers d'euros au titre des murs des locaux du siège du Groupe, situé 7, rue Scribe Paris IX^e, 317 milliers d'euros pour les aménagements et mobiliers de La Lucette Management, 456 milliers d'euros au titre des murs de l'hôtel Radisson, reclassé le 1^{er} octobre 2007 en immobilisations corporelles, et 191 milliers d'euros au titre des immobilisations de la SAS HVP, détentrice du fonds de commerce de l'hôtel Radisson depuis le 1^{er} octobre 2007 ;
- 917 milliers d'euros de dotations nettes aux provisions (terrain Fief, Moreuil, clients douteux).

V.4.7 RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS

Les revenus des autres activités proviennent principalement de l'exploitation, par la SAS HVP, de l'hôtel Radisson à Boulogne-Billancourt depuis le 1^{er} octobre 2007.

V.4.8 RÉSULTAT DE CESSIION DES IMMEUBLES

Il n'y a pas eu de cession d'immeubles en 2007. En 2006, les cessions correspondaient aux derniers appartements situés à Boulogne-Billancourt, pour 1,0 million d'euros, et à l'entrepôt situé à Chambéry, pour 4,8 millions d'euros.

V.4.9 SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEUR

Ce poste enregistre les variations de juste valeur constatées sur les immeubles de placement et les immeubles destinés à la vente (cf. V.3.1.a).

en k€	2007	2006
Bureaux	91 981	77 659
Entrepôts	12 977	(2 168)
Autres actifs	4 418	15 166
Solde net des ajustements de valeurs	109 376	90 657

V.4.10 RÉSULTAT FINANCIER

en k€	2007	2 006
Produits de placement de trésorerie	220	313
Produit de cession de VMP	3 489	635
Variation de valeur des VMP	-	(49)
Intérêts sur emprunts auprès d'établissements financiers	(66 174)	(46 294)
Intérêts sur prêt d'actionnaire	(2 146)	(5 465)
Coût de l'endettement net	(64 611)	(50 860)
Variation de valeur des instruments financiers	126	188
Autres produits et charges financières	(1 341)	(503)
Résultat financier	(65 826)	(51 175)

Conformément à l'application de l'option retenue par le Groupe sur l'incorporation des coûts d'emprunts aux actifs éligibles (cf. V.1.4.h), en 2007, des frais liés aux emprunts dédiés pour 0,2 million d'euros ont été incorporés au prix de revient des encours du projet Urbia signé le 29 novembre 2007, date à laquelle un acompte de 30 % a été réglé.

V.4.11 CHARGE D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

en k€	2007	2006
Impôt sur les sociétés	(9 315)	(83)
Impôts différés	10 403	(1 753)
Impôts	1 088	(1 837)

Compagnie la Lucette a opté le 26 avril 2005 pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») visé à l'article 208 C. du Code général des impôts (CGI), avec effet à compter du 1^{er} janvier 2005, après autorisation du conseil d'administration du 25 avril 2005. La SCI 21 a opté pour le régime des SIIC, avec effet à compter d'août 2006, et les sociétés du portefeuille « Francilien » ont opté pour ce même régime, avec effet à compter du 1^{er} janvier 2007.

L'impôt sur les sociétés comptabilisé au 31 décembre 2007 correspond principalement aux activités non exonérées du Groupe, soit principalement le résultat de l'activité des prestations de services de la société de moyens La Lucette Management réalisées avec les autres sociétés du Groupe, la SARL Odet et la Sas HVP. La charge de l'exercice représente 0,2 million d'euros.

Au 31 décembre 2006, un impôt différé passif de 10,4 millions d'euros avait été constaté sur la mise à la juste valeur des huit immeubles de bureaux acquis auprès du fonds d'investissement Westbrook Partners. Cet impôt différé passif a entièrement été repris en 2007, et une charge d'exit tax de 9,1 millions d'euros a été constatée suite à l'option pour le régime fiscal des SIIC effectué en février 2007 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2007.

en k€	Secteur SIIC	Secteur imposable	Total
Résultat avant impôts	135 436	306	135 742
Charge d'impôt théorique à 16,5 %	(22 346)	(50)	(22 396)
Écart de taux entre 16,5 % et 33,33 %	-	(51)	(51)
Secteur exonéré	23 605	-	23 605
Autres éléments non fiscalisés	-	(70)	(70)
Charge d'impôt effective	1 259	(171)	1 088

V.4.12 EFFECTIF ET CHARGES DE PERSONNEL

L'effectif du personnel salarié au 31 décembre 2007 comprend 41 cadres et aucun employé (contre 22 cadres et 2 employés au 31 décembre 2006) pour La Lucette Management, et un cadre dirigeant pour Compagnie la Lucette. Dans ce périmètre, les charges de personnel s'établissent à 5,4 millions d'euros en 2007 contre 1,8 million d'euros en 2006.

Au 1^{er} octobre 2007, le Groupe a acquis le fonds de commerce d'exploitation de l'hôtel Radisson à Boulogne-Billancourt, par l'intermédiaire de sa filiale, la SAS HVP. L'effectif de cette entité, au 31 décembre 2007, comprend 9 cadres, 9 agents de maîtrise et 26 employés.

V.4.13 INFORMATION SECTORIELLE

Les informations bilantielles sont les suivantes :

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2007
Actifs non courants					
Immobilisations incorporelles	–	–	6 207	301	6 508
Immeubles de placement	1 683 251	252 708	47 730	–	1 983 689
Immobilisations en cours	28 576	–	3 731	769	33 076
Autres actifs corporels	19 286	240	49 276	1 402	70 204
Actifs financiers	4 469	47	–	63	4 579
Total	1 735 582	252 995	106 944	2 535	2 098 056
En %	82,72	12,06	5,10	0,12	100,00

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2006
Actifs non courants					
Immobilisations incorporelles	–	–	–	284	284
Immeubles de placement	1 666 376	237 254	94 950	–	1 998 580
Immobilisations en cours	–	–	3 785	652	4 437
Autres actifs corporels	–	–	–	397	397
Actifs financiers	–	–	–	1 968	1 968
Total	1 666 376	237 254	98 735	3 302	2 005 667
En %	83,08	11,83	4,92	0,16	100,00

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2007
Actifs courants					
Immeubles destinés à la vente	166 525	–	–	–	166 525
Créances clients nettes	35 466	1 247	2 033	177	38 924
Autres créances nettes	17 664	156	880	7 274	25 974
Trésorerie non disponible	–	–	–	4 318	4 318
Trésorerie et équivalents de trésorerie	–	–	–	105 755	105 755
Total	219 655	1 403	2 913	117 524	341 495
En %	64,32	0,41	0,85	34,41	100,00

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2006
Actifs courants					
Créances clients nettes	30 687	5 019	1 841	13	37 560
Autres créances nettes	15 535	546	84	648	16 813
Trésorerie non disponible	–	–	–	8 281	8 281
Trésorerie et équivalents de trésorerie	–	–	–	33 871	33 871
Total	46 222	5 565	1 925	42 812	96 524
En %	47,89	5,77	1,99	44,35	100,00

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2007
Passifs non courants					
Prêt actionnaire	-	-	-	33 478	33 478
Dettes financières à long et moyen terme	1 073 491	130 520	52 072	-	1 256 083
Dépôts et cautionnement reçus	19 131	222	1 304	-	20 657
Autres passifs financiers	9 710	8 410	274	55	18 449
Impôts différés passifs	-	-	-	-	-
Dettes fiscales d'impôt sur les sociétés à long et moyen terme	4 560	-	-	226	4 786
Total	1 106 892	139 152	53 650	33 759	1 333 453
En %	83,01	10,44	4,02	2,53	100,00

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2006
Passifs non courants					
Prêt actionnaire	-	-	-	31 250	31 250
Dettes financières à long et moyen terme	1 190 240	122 070	65 763	-	1 378 074
Dépôts et cautionnement reçus	18 115	33	1 268	-	19 416
Autres passifs financiers	9 337	7 127	-	2 158	18 622
Impôts différés passifs	10 388	-	-	-	10 388
Dettes fiscales d'impôt sur les sociétés à long et moyen terme	312	448	-	-	760
Total	1 228 393	129 678	67 031	33 408	1 458 510
En %	84,22	8,89	4,60	2,29	100,00

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2007
Passifs courants					
Part courante des dettes financières	8 288	1 713	2 268	2 292	14 561
Dettes bancaires courantes liées à des actifs destinés à être cédés	126 554	-	-	-	126 554
Dettes fournisseurs et autres dettes	51 840	7 129	2 674	5 560	67 203
Part courante des dettes fiscales d'impôt sur les sociétés	2 423	-	-	665	3 088
Total	189 105	8 842	4 942	8 517	211 406
En %	89,45	4,18	2,34	4,03	100,00

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2006
Passifs courants					
Part courante des dettes financières	25 297	1 473	1 866	2 003	30 638
Dettes fournisseurs et autres dettes	39 559	7 988	1 251	2 057	50 855
Part courante des dettes fiscales d'impôt sur les sociétés	368	320	-	5	693
Total	65 223	9 781	3 117	4 065	82 186
En %	79,36	11,90	3,79	4,95	100,00

En matière de résultat, la répartition sectorielle est la suivante :

en k€	2007			2006				
	Revenus locatifs	%	Loyers nets	%	Revenus locatifs	%	Loyers nets	%
Paris QCA	14 950	14 %	14 614	14 %	9 135	12 %	9 059	12 %
Ouest Parisien	42 276	38 %	42 051	39 %	28 587	38 %	28 401	39 %
La Défense	22 727	21 %	22 551	21 %	14 192	19 %	14 145	19 %
Île-de-France	7 618	7 %	5 684	5 %	2 326	3 %	2 212	3 %
Bureaux	87 571	79 %	84 900	80 %	54 241	73 %	53 817	73 %
Île-de-France	700	1 %	344	0 %	675	1 %	331	0 %
Régions	16 596	15 %	16 019	15 %	13 947	19 %	13 900	19 %
Entrepôts	17 296	16 %	16 363	15 %	14 622	19 %	14 231	19 %
Ouest Parisien	2 068	2 %	2 065	2 %	2 614	4 %	2 590	4 %
Régions	3 249	3 %	3 248	3 %	3 047	4 %	3 043	4 %
Autres actifs	5 317	5 %	5 313	5 %	5 661	8 %	5 632	8 %
Total sectoriel	110 184		106 576		74 523		73 680	
Total non affecté								
Total	110 184		106 576		74 523		73 680	

Au 31 décembre 2007 (en k€)	Total	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Non affecté
Revenus locatifs	110 184	87 571	17 296	5 317	-
Charges sur terrains	(549)	(287)	(262)	-	-
Charges locatives non récupérées	(1 954)	(1 357)	(594)	(3)	-
Charges sur immeubles (propriétaire)	(1 105)	(1 027)	(77)	(1)	-
Loyers nets	106 576	84 900	16 363	5 313	-
Autres revenus liés aux actifs	312	312	-	-	-
Frais de gestion des actifs	(3 885)	(2 382)	(394)	(286)	(823) ⁽¹⁾
Frais de structure	(8 254)	-	-	-	(8 254)
Frais de développement	(1 173)	-	-	-	(1 173)
Dotations et reprises d'amortissements et provisions	(2 104)	(213)	(381)	(1 151)	(359)
Frais de fonctionnement	(15 416)	(2 595)	(775)	(1 437)	(10 609)
Autres produits et charges	721	(1)	1	786	(65)
Résultat de cession des actifs	-	-	-	-	-
Solde net des ajustements de valeur	109 376	91 981	12 977	4 418	-
Résultat opérationnel	201 569	174 596	28 566	9 080	(10 674)
Résultat financier	(65 826)	(63 611)	(7 363)	(3 715)	8 863
Impôts	1 088	1 257		1	(170)
Résultat net	136 830	112 242	21 203	5 366	(1 981)
Résultat net par action non dilué	6,15 €				
Résultat net par action dilué	6,00 €				

(1) Dont 650 milliers d'euros de charges de personnel du pôle asset management.

Au 31 décembre 2006 en k€	Total	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Non affecté
Revenus locatifs	74 524	54 241	14 622	5 661	-
Charges sur terrains	(345)	(85)	(258)	(2)	-
Charges locatives non récupérées	(248)	(113)	(127)	(8)	-
Charges sur immeubles (propriétaire)	(251)	(225)	(7)	(19)	-
Loyers nets	73 680	53 818	14 230	5 632	-
Autres revenus liés aux actifs	1 646	-	1 628	18	-
Frais de gestion des actifs	(1 648)	(230)	(786)	(263)	(369)
Frais de structure	(5 353)	-	-	-	(5 353)
Frais de développement	(351)	-	-	-	(351)
Dotations et reprises d'amortissements et provisions	(483)	(25)	(10)	(273)	(174)
Frais de fonctionnement	(7 835)	(255)	(797)	(536)	(6 247)
Autres produits et charges	297	19	15	5	258
Résultat de cession des actifs	(29)	-	74	(103)	-
Solde net des ajustements de valeur	90 657	77 659	(2 168)	15 166	-
Résultat opérationnel	158 415	131 240	12 983	20 182	(5 989)
Résultat financier	(51 175)	(38 148)	(5 662)	(2 786)	(4 579)
Impôts	(1 837)	-	-	-	(1 837)
Résultat net	105 403	93 092	7 321	17 396	(12 405)
Résultat net par action non dilué	10,38 €				

V.5 Parties liées

Il a été décidé par l'assemblée générale des actionnaires du 24 mai 2007 de fixer à 100 milliers d'euros le montant global des jetons de présence alloués annuellement au conseil d'administration pour l'exercice 2007 et pour chacun des exercices suivants jusqu'à l'intervention d'une nouvelle décision. Le montant des jetons de présence effectivement versé en 2007 s'élève à 56 milliers d'euros.

Rémunérations allouées aux membres (en k€)	2007	2006
- des organes de direction ou de gérance	430	133
- des organes d'administration	26	21
Total	456	154

Aucun autre type de rémunération n'a été alloué au titre de l'exercice 2007.

Les autres transactions conclues avec les parties liées concernent principalement le prêt d'actionnaire conclu le 8 mars 2006, entre MSREF Grillet BV et Compagnie la Lucette. Un prêt participatif de 350 millions d'euros tiré à hauteur de 303,3 millions d'euros au 30 juin 2006 a eu pour objet de financer les acquisitions du portefeuille Kanam et pour partie, l'immeuble le Colisée.

Ce prêt a été acquis par MSREF Turque SARL lors de la reprise par cette dernière de la participation de MSREF Grillet BV dans Compagnie la Lucette. Ce prêt a été intégré au capital lors de l'augmentation effectuée en juillet 2006. Le 21 juillet 2006, un nouveau tirage a eu lieu pour 31,2 millions d'euros. Les intérêts de 2006 ont été intégrés au prêt en 2007, portant son principal à 33,5 millions d'euros à fin 2007.

V.6 Événements postclôture

Les conditions suspensives concernant la vente des titres de la SCI Conti par Compagnie la Lucette (confirmation du non-exercice de son droit de préemption par la commune d'Asnières et accord des organismes prêteurs sur les modalités de la transaction au travers d'un avenant à la convention de prêt) ont été entièrement levées le 31 janvier 2008.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Compagnie la Lucette relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes 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.

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans la note V.1.5 « Règles d'évaluation et de comptabilisation » de l'annexe, dans le cadre de l'application du modèle de la juste valeur, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance de ces évaluations, à examiner les données utilisées, à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses retenues et à vérifier que la méthode de valorisation décrite dans cette note a été correctement appliquée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, 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.

Paris et Paris-La Défense, le 19 mars 2008

Les commissaires aux comptes

RSM RSA
Stéphane Coutsoloucas

ERNST & YOUNG Audit
Marie-Henriette Joud

COMPTES SOCIAUX

Au 31 décembre 2007

SOMMAIRE

100	I. Compte de résultat
101	II. Bilan
102	III. Résumé des notes annexes
102	Méthodes comptables et comparabilité des exercices
102	Faits caractéristiques de l'exercice
104	Engagements hors bilan
106	Renseignements sur les filiales et participations
108	Distribution et suivi des obligations de distribution
108	Résultats financiers des cinq derniers exercices

I. Compte de résultat

en k€	31/12/2007	31/12/2006
Chiffre d'affaires	67 500	48 298
Dont loyers	60 082	41 378
Dont refacturations de charges	7 418	6 920
Production immobilisée	954	18
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	629	353
Autres produits	3	16
Total des produits d'exploitation	69 086	48 685
Autres achats et charges externes	(12 270)	(8 868)
Impôts, taxes et versements assimilés	(3 781)	(2 950)
Salaires et traitements	(400)	(124)
Charges sociales	(211)	(43)
Dotations d'exploitation sur immobilisations :		
– dotations aux amortissements	(22 367)	(17 063)
– dotations aux provisions	(483)	(191)
Autres charges	(61)	(22)
Total des charges d'exploitation	(39 572)	(29 261)
Résultat d'exploitation	29 514	19 425
Produits financiers		
Produits financiers de participations	10 183	4 318
Autres intérêts et produits assimilés	188	362
Reprises sur provisions et transferts de charges	–	1 550
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 739	436
Total des produits financiers	13 110	6 666
Dotations financières aux amortissements et provisions	(1 408)	(1 059)
Intérêts et charges assimilées	(37 337)	(32 239)
Total des charges financières	(38 745)	(33 297)
Résultat financier	(25 635)	(26 631)
Résultat courant avant impôts	3 879	(7 207)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	–	283
Produits exceptionnels sur opérations en capital	8	5 957
Reprises sur provisions et transferts de charges	–	–
Total des produits exceptionnels	8	6 240
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	(4)	(3)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	(360)	(5 478)
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	(193)	(253)
Total des charges exceptionnelles	(557)	(5 733)
Résultat exceptionnel	(549)	507
Impôts sur les bénéfices	–	–
Résultat	3 329	(6 700)

II. Bilan

ACTIF

en k€	31/12/2007	31/12/2006
Immobilisations incorporelles		
Concessions, brevets, droits similaires	-	-
Immobilisations corporelles		
Terrains	546 407	548 817
Constructions	465 312	487 418
Installations techniques, matériel, outillage	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-
Immobilisations en cours	1 566	345
Immobilisations financières		
Autres participations	81 775	50 736
Créances rattachées à participations	265 752	149 575
Autres titres immobilisés	380	89
Autres immobilisations financières	109	107
Total des immobilisations	1 361 301	1 237 085
Stocks et en-cours		
Avances, acomptes versés sur commandes	-	-
Créances		
Créances clients et comptes rattachés	20 329	24 773
Autres créances	17 154	4 800
Divers		
Valeurs mobilières de placement	101 412	9 617
Disponibilités	198	586
Comptes de régularisation		
Charges constatées d'avance	86	157
Total de l'actif circulant	139 181	39 933
Charges à répartir sur plusieurs exercices	4 980	6 341
Total du bilan	1 505 461	1 283 358

PASSIF

en k€	31/12/2007	31/12/2006
Capitaux propres		
Capital social	369 463	287 198
Primes d'émission, de fusion, d'apport	272 311	160 669
Écarts de réévaluation	1 676	1 766
Réserve légale	152	152
Autres réserves	626	536
Report à nouveau	(8 142)	(1 446)
Résultat de l'exercice	3 329	(6 700)
Provisions réglementées	172	-
Total des fonds propres	639 588	442 176
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques	274	252
Total des provisions pour risques et charges	274	252
Dettes		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	744 491	747 508
Emprunts, dettes financières diverses	71 773	50 363
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 263	2 610
Dettes fiscales et sociales	3 829	6 618
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 164	77
Autres dettes	23 701	14 478
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	15 380	19 276
Total des dettes	865 600	840 930
Total du bilan	1 505 461	1 283 358

III. Résumé des notes annexes

III.1 Méthodes comptables et comparabilité des exercices

La Société n'a pratiqué aucun changement de méthode ou d'estimation au cours de l'exercice.

La comparabilité des comptes des exercices 2006 et 2007 est affectée par les investissements significatifs et l'obtention des financements associés qui ont été réalisés au cours de l'exercice 2006.

III.2 Faits caractéristiques de l'exercice

III.2.1 OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT D'ACTIFS IMMOBILIERS

Compagnie la Lucette a poursuivi l'étude et la réalisation de projets de développement immobiliers. Ces opérations restent soumises à des conditions suspensives et notamment à l'obtention du permis de construire. Les principaux événements de l'exercice peuvent se résumer comme suit :

Projet	Localisation	Permis de construire	Livraison	Montants prévus	Surface hors œuvre nette	Architecte
Grenelle	Paris XV ^e	Purgé de tout recours	2009	86 M€	12 227 m ²	Vigneron et Partenaires
Belvédère	Boulogne	Déposé	2010	120 M€	15 074 m ²	Josep Lluís Mateo
Mistral	Paris XII ^e	À déposer	2010	63 M€	7 106 m ²	Architecture et Environnement
Villa Blanche	Boulogne	Purgé de tout recours	2010	6 M€	2 000 m ²	Pietri Architectes

Projet Grenelle

Compagnie la Lucette a signé une promesse de vente sous conditions suspensives concernant l'acquisition d'un immeuble de bureaux d'une surface hors œuvre nette de 12 227 m² en VEFA (restructuration lourde en TVA) auprès du promoteur Pitch Promotion. La vente a été consentie sous conditions suspensives devant être réalisées avant le 31 mars 2008. Le montant des travaux s'élève à environ 86 millions d'euros.

Cet immeuble IGH, datant de 1960, est composé de 14 étages de bureaux, de commerces en rez de rue ainsi que de deux niveaux souterrains abritant environ 80 places de stationnement.

La livraison est prévue au cours du second semestre 2009.

Projet Belvédère

Le 18 juillet 2007, Compagnie la Lucette a signé une promesse sous conditions suspensives, devant être levées avant le 30 juin 2008, concernant l'acquisition en l'état futur d'achèvement d'un immeuble de bureaux HQE d'une surface hors œuvre nette de 15 074 m² situé à Boulogne-Billancourt. Sa livraison est prévue au deuxième semestre 2010.

Projet Mistral

Compagnie la Lucette a signé, le 20 octobre 2006, une promesse de vente sous conditions suspensives, devant être réalisées avant le 30 mars 2008, sur un immeuble situé dans le périmètre de l'ancienne ZAC Gare de Lyon-Bercy, à proximité immédiate de la Gare de Lyon. Ce bâtiment, construit en 1850 par la Compagnie des Chemins de Fer pour y accueillir ses bureaux, présente une surface hors œuvre nette de 7 106 m² environ. Le coût total du projet est estimé à 63 millions d'euros. La livraison est prévue en 2010.

Projet Villa Blanche

Compagnie la Lucette a défini un nouveau projet de développement concernant le terrain situé au 20, rue du Fief à Boulogne-Billancourt. Suite à l'obtention du permis de construire, délivré le 21 mai 2007 et purgé de tout recours, l'opération vise à la construction de 27 logements pour une surface hors œuvre nette de 2 000 m² environ.

III.2.2 ARBITRAGES

Le 13 décembre 2007, Compagnie La Lucette a signé une promesse de vente, sous conditions suspensives, de l'intégralité des titres de la société Conti, propriétaire de l'immeuble de bureaux River Plaza à Asnières.

Compagnie la Lucette s'est engagée à procéder, préalablement à la réalisation de la vente, à des restructurations au niveau de la société Conti ainsi qu'à détenir l'intégralité de son capital social.

À titre de garantie, l'acquéreur a procédé à un versement de 8,6 millions d'euros séquestré sur compte notarial. Le prix de cession des titres est de l'ordre de 12 millions d'euros.

III.2.3 OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL

Prêt participatif

Le 4 avril 2007, MSREF Turquie SARL et Compagnie la Lucette ont conclu un avenant au prêt participatif revolving du 8 mars 2006 aux termes duquel le montant en principal du prêt a été porté de 350 millions d'euros à 440 millions d'euros. Le remboursement s'effectue, au choix de la Société, en numéraire ou par compensation avec le prix de souscription de valeurs mobilières de Compagnie la Lucette.

Le tirage effectué le 16 avril 2007 a été intégré au capital à hauteur de 121 millions d'euros lors de l'augmentation de capital effectuée en mai 2007. Le montant de ce prêt au 31 décembre 2007 est de 33,5 millions d'euros, et les intérêts courus non échus s'élèvent à 2,3 millions d'euros. Le montant de cette dette correspond au solde des tirages effectués au 31 décembre 2006 augmenté du montant des intérêts 2006 capitalisés.

Augmentation de capital de mai 2007

Au début du mois de mai 2007, Compagnie la Lucette a procédé à une augmentation de capital immédiate de 219 millions d'euros avec maintien du droit préférentiel de souscription.

Ainsi, il a été donné la possibilité à MSREF Turquie SARL de refinancer, par voie de compensation à hauteur de 121 millions d'euros, le montant du prêt participatif.

Les principales modalités de l'augmentation de capital sont :

- nombre d'actions émises : 5 473 306 ;
- prix d'émission d'une action nouvelle : 40 euros ;
- montant nominal de l'augmentation de capital : 82 099 590 euros ;
- montant de l'augmentation de capital, prime d'émission incluse : 218 932 240 euros.

À l'issue de cette opération, le 29 mai 2007, le capital social a été augmenté d'un montant de 82 099 590 euros, soit 5 473 306 actions d'une valeur nominale de 15 euros assortie d'une prime d'émission de 25 euros chacune.

Suite à l'augmentation de capital différée sous forme d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions (« BSA ») effectuée en juillet 2006, 39 492 BSA ont été exercés au cours de l'exercice 2007. Au 31 décembre 2007, le capital social s'établit à 369 462 615 euros, divisé en 24 630 841 actions de 15 euros. Le pourcentage de détention de MSREF Turquie SARL représentée, à cette date, 93,6 % du capital de Compagnie la Lucette. 5 372 892 BSA restent à exercer, soit un nombre d'actions à créer de 1 564 108.

Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 24 mai 2007 a autorisé Compagnie la Lucette à procéder à une distribution de réserves à titre de dividende de 1,30 euro par action. Cette distribution a été mise en paiement à compter du 7 juin 2007.

III.2.4 DIVERS SOCIAL

Régime SIIC 4

La part de l'associé majoritaire dans la SIIC à la date d'enregistrement du présent document excède le seuil de 60 %. À la connaissance des dirigeants de la Société, aucune décision n'a été prise quant à la possibilité ou aux modalités de respect de cette condition au 1^{er} janvier 2009.

Aux termes du paragraphe IV de l'article 208 C du Code général des impôts, et pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009, la Société serait imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de chacun des exercices durant lesquels le plafond de 60 % n'aurait pas été respecté.

Du fait d'une rédaction peu précise des textes et de l'absence d'instructions administratives afférentes à ceux-ci, une incertitude existe au niveau des conséquences du non-respect de ce plafond.

Régime fiscal des distributions à compter du 1^{er} juillet 2007

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

Ce dispositif, applicable à partir du 1^{er} juillet 2007, est néanmoins sans incidence sur l'éventuelle distribution qui serait opérée en 2008 au titre des résultats 2007, et pour laquelle aucune obligation distributive n'a été constatée.

Dénomination sociale

Le 24 mai 2007, l'assemblée générale a approuvé le changement de dénomination de la société : Mines de la Lucette devient Compagnie la Lucette.

III.3 Engagements hors bilan

III.3.1 ENGAGEMENTS DONNÉS

Engagements de retraites

La présence d'un seul et unique salarié sur la société Compagnie la Lucette n'entraîne pas d'engagements significatifs en matière de départ en retraite et ne donne donc pas lieu à provision au bilan.

Attribution d'actions gratuites

Compagnie la Lucette a décidé de procéder à l'attribution d'actions gratuites au profit de mandataires sociaux de la Société et également au profit des managers de la filiale La Lucette Management.

Les diverses opérations peuvent se résumer comme suit :

Attribution d'actions gratuites						
Date d'attribution	Nombre d'actions attribuées	Date de début d'exercice	Ajustements ⁽¹⁾ (CA du 06/06/2007)	Annulations	Nombre d'actions exercées	Nombre total d'actions
27/04/2006	18 850	27/04/2008	4 087	–	–	22 937
18/01/2007	2 826	18/01/2009	136	–	–	2 962
06/06/2007	2 000	06/06/2009	–	–	–	2 000
07/12/2007	34 465	07/12/2009	–	–	–	34 465
Total	58 141		4 223	–	–	62 364

(1) Ajustement consécutifs aux distributions de dividende sur les primes d'émission et de l'augmentation de capital de 219 millions d'euros réalisée en juin 2007

Ces actions ne seront acquises par les salariés concernés qu'à l'issue d'un délai de deux ans, et elles devront être conservées deux années supplémentaires avant une éventuelle cession.

Options de souscription ou de rachat d'actions

Le conseil d'administration en date du 21 août 2006 a mis en place un plan d'options de souscriptions ou de rachat d'actions et a procédé, à ce titre, à l'attribution de 55 660 options donnant droit à la souscription d'un nombre identique d'actions au profit des managers de la filiale La Lucette Management.

La synthèse de cette opération est la suivante :

Options de souscription ou d'achat d'actions							
Date d'attribution	Nombre d'options attribuées	Date de début d'exercice	Prix de souscription	Ajustements ⁽¹⁾ (CA du 06/06/2007)	Annulations	Nombre d'options exercées	Nombre total d'options
21/08/2006	55 660	21/08/2008	29,02 €	2 684	–	–	58 344
Total	55 660			2 684	–	–	58 344

(1) Ajustement consécutifs aux distributions de dividende sur les primes d'émission et de l'augmentation de capital de 219 millions d'euros réalisée en juin 2007

Le prix d'exercice de chacune des options de souscription ou d'achat d'actions a été fixé à 29,02 euros. Ces options sont exerçables à hauteur de 25 % pour les périodes respectives suivantes : entre deux et six ans après la date d'attribution, entre trois et six ans après la date d'attribution, entre quatre et six ans après la date d'attribution, entre cinq et six ans après la date d'attribution.

Aucune option n'ayant été levée durant l'année 2007, aucune action n'a été souscrite ou achetée durant cette période en application du plan de stock-options.

Bons de souscription d'actions restant à exercer

Suite à l'augmentation de capital différée sous forme d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions (« BSA ») effectuée en juillet 2006, 39 492 BSA ont été exercés au cours de l'exercice 2007.

5 372 892 BSA restent à exercer, soit un nombre d'actions à créer de 1 564 108.

Nantissements

Dans le cadre du financement bancaire des acquisitions opérées au cours de l'exercice 2006, les titres et les prêts d'associés des SCI Conti, SCI Chassagne, SCI Chambolle, SCI 21 et SARL Libourne (détenant respectivement les immeubles River Plaza, 5-7, rue Scribe, 7-9, avenue de Messine, Longvic et indirectement les immeubles Francilien) ont fait l'objet par Compagnie la Lucette de nantissements au profit de Lehman Brothers, Bankhaus Aktiengesellschaft, Morgan Stanley Bank International Ltd et IXIS Corporate and Investments.

Les actions des sociétés SNC Vaillant Peupliers et SCI Gascogne sont nanties par Compagnie la Lucette au profit respectivement d'Eurohypo et Landesbank Saar.

Sûretés réelles

en k€	Montant du capital restant dû	Sûretés réelles	Valeur vénale hors droits au 31/12/2007 des biens donnés en garantie
Hypothèque conventionnelle	77 229	90 667	185 083
Privilège du prêteur de deniers et promesse d'affectation hypothécaire	660 384	662 951	965 624
Dettes bancaires garanties	737 613	753 619	1 150 707
Dettes bancaires non garanties	0		
Dette bancaire totale	737 613		

Autres engagements

Compagnie la Lucette s'est engagée envers la SAS Hôtels A/S Danmark (gestionnaire de l'hôtel Radisson) à ce que la SNC Vaillant Peupliers maintienne le bail commercial pendant toute la durée du contrat de gestion (soit vingt ans à compter du 21 mai 2003) entre la SAS Hôtels A/S Danmark et la société SAS HVP, filiale de Compagnie la Lucette. SAS HVP s'est substituée à la Société Hôtelière Boulonnaise lors du rachat du fonds de commerce hôtelier intervenu le 1^{er} octobre 2007. Cet engagement est justifié par la garantie de rentabilité conférée par la SAS Hôtels A/S Danmark à la SAS HVP, elle-même transférée à la SNC Vaillant Peupliers (au titre d'une garantie locative) et à Eurohypo en garantie du prêt.

III.3.2 ENGAGEMENTS REÇUS

Concessions minières

Par actes authentiques du 7 août 2007, Compagnie la Lucette a cédé les terrains servant à l'exploitation des concessions minières. La procédure administrative d'abandon des concessions situées en Corse suit son cours. Par courrier du 14 novembre 2007, l'administration a confirmé la réception et l'enregistrement de la demande d'acceptation de renonciation.

Garantie de passif et de TVA

Suite au rachat le 9 mai 2006 des titres de la SCI 21, Compagnie la Lucette et Milu Investissements bénéficient d'une garantie de passif donnée par le vendeur, au titre des dettes inscrites au passif de la SCI au moment du rachat, des conséquences financières éventuelles du fait de l'inexactitude de déclarations stipulées dans la convention de garantie et au titre des réclamations fiscales.

Dans le cadre des acquisitions réalisées en 2006, les sociétés concernées ont obtenu une garantie de TVA de la part du vendeur des biens dont elles sont devenues les propriétaires.

Conventions d'ouvertures de crédit

Le 24 mars 2006, Compagnie la Lucette a conclu avec la banque Lehman Brothers une convention d'ouverture de crédit Capex d'un montant de 10,5 millions d'euros. Un tirage a été effectué par Compagnie la Lucette le 7 décembre 2007.

Le 1^{er} mars 2007, Compagnie la Lucette a conclu avec la banque Calyon une convention d'ouverture de crédit Capex d'un montant de 2 millions d'euros. La banque s'est engagée à mettre cette somme à disposition de la Société. Au 31 décembre 2007, aucun tirage n'a été effectué.

III.3.3 AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS ET REÇUS

Les engagements donnés et reçus peuvent se résumer comme suit :

Promesses d'achats				Promesses de ventes			
Projet	Date de signature de la promesse	Date de réalisation de la condition suspensive	Montant de la garantie à première demande (en k€)	Titres	Date de signature de la promesse	Date de réalisation de la condition suspensive	Montant de la garantie reçue (en k€)
Mistral	20/10/2006	30/03/2008	1 950	Titres société	13/12/2007	30/04/2008	8 600
Grenelle	25/04/2007	31/03/2008	5 143	Conti			
Belvédère	18/07/2007	30/06/2008	6 018				
Total			13 111	Total			8 600

Ces différentes opérations sont détaillées au chapitre III.2 « Faits caractéristiques de l'exercice ».

III.4 Renseignements sur les filiales et participations

Filiales et participations (en €)	Capital (en €)	Capitaux propres autres que capital (en €)	Quote-part de capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus (brut) (en €)
Renseignements détaillés concernant les filiales				
SNC VAILLANT PEUPLIERS – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 448 913 871 00027	10 000	(888 687)	99,90	9 990
SARL LANDES – 7 rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 483 205 572 00020	4 257 500	4 578 885	100	8 507 500
SAS LA LUCETTE MANAGEMENT – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 485 079 420 00017	37 500	161 560	100	37 500
SARL BRETON – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 487 557 720 00017	3 750	(12 219)	100	7 500
SAS MILU INVESTISSEMENTS – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 487 557 589 00016	37 500	750 637	100	37 500
SARL GARONNE – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 108 242 00014	3 750	(9 571)	100	7 500
SARL ODET – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 103 813 00017	15 503 750	15 491 286	100	31 007 500
SCI DORDOGNE – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 101 296 00017	1 000	(6 346)	100	2 000
SCI LOIRE – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 107 889 00013	1 000	(6 351)	100	2 000
SCI SEINE – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 090 796 00019	1 000	(6 558)	100	2 000
SCI CHAMBOLLE – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 874 371 00013	1 000	(670 637)	100	2 000
SCI CHASSAGNE – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 873 928 00011	1 000	(529 088)	100	2 000
SCI CHOREY – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 871 559 00016	1 000	(5 731)	100	2 000
SCI CONTI – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 873 886 00011	1 000	(1 954 045)	100	2 000
SCI MOREY – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 871 583 00016	1 000	(5 731)	100	2 000
SCI VOLNAY – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 873 860 00016	1 000	(429 341)	100	2 000
SCI VOSNE – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 488 873 845 00017	1 000	(5 716)	100	2 000
SCI SAVIGNY – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret 487 723 967 00021	1 000	(8 217)	100	2 000
SARL LIBOURNE – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 489 254 177 00012	18 003 750	141 879 639	100	36 007 500
SCI 21 – 7 rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 440 153 427 00024	200	5 533 409	95	6 103 225
SAS HVP – 7, rue Scribe – 75009 Paris – Siret : 500 040 365 00016	37 500	–	100	37 500

Compagnie la Lucette SA détient directement ou indirectement 100 % des titres et des droits de vote de ses filiales. Les nouvelles prises de participation au cours de l'exercice 2007 concernent les sociétés : SCI Savigny initialement détenue par la SARL Breton et SAS HVP créée en septembre 2007.

Valeur comptable des titres détenus (net) (en €)	Prêts et avances consenties par la Société	Montants des cautions et avals donnés par la Société (en €)	Chiffre d'affaires donnés hors taxes du dernier exercice écoulé (en €)	Résultat dernier exercice clos (en €)	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice (en €)	Observations
-	15 328 678	-	2 972 598	(780 022)	-	
8 507 500	41 235	-	-	344 967	-	
37 500	1 530 574	-	8 753 951	282 132	-	
7 500	114 036 968	-	1 875 793	(3 543 166)	-	
37 500	353 212	-	-	(55 764)	-	
7 500	3 794	-	-	(19 694)	-	
31 007 500	3 794	-	-	101 910	-	
2 000	7 294	-	-	(9 227)	-	
2 000	7 294	-	-	(9 227)	-	
2 000	10 644	-	-	(9 322)	-	
2 000	34 312 008	-	8 384 120	(226 527)	-	
2 000	10 596 355	-	5 464 019	(759 874)	-	
2 000	6 294	-	-	(9 226)	-	
2 000	35 337 274	-	11 571 375	(1 959 310)	-	
2 000	6 294	-	-	(9 226)	-	
2 000	50 250 423	-	11 181 851	(4 240 735)	-	
2 000	6 294	-	-	(9 226)	-	
2 000	9 544	-	-	(9 419)	-	
36 007 500	-	-	-	1 807 359	-	
6 103 225	118 301	-	1 463 831	343 637	-	
37 500	5 462 163	-	2 699 285	(213 733)	-	Premier exercice clos le 31/12/2007

III.5 Distribution et suivi des obligations de distribution

Compagnie la Lucette a opté le 26 avril 2005 pour le régime des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Cette option entraîne :

- une obligation de distribution minimale de 85 %, pour chaque exercice, des bénéfices réalisés dans le cadre de la location d'immeubles, et de 100 % des dividendes reçus des filiales ayant elles-mêmes opté pour le régime SIIC ;
- la distribution de 50 % des plus-values de cession réalisées, dans un délai de deux ans.

Compte tenu notamment d'un report à nouveau débiteur sur lequel le résultat bénéficiaire de Compagnie la Lucette sera imputé, aucune obligation de distribution n'est à constater au 31 décembre 2007.

L'objectif de Compagnie la Lucette étant d'assurer un rendement à ses actionnaires, il sera proposé lors de l'assemblée générale mixte du 6 mai 2008 la distribution d'un dividende unitaire de 1,30 euro prélevé sur les primes d'émission.

Il sera également proposé d'affecter en report à nouveau :

- le résultat bénéficiaire de l'exercice 2007 pour 3 329 milliers d'euros ;
- les réserves distribuables sur l'écart de réévaluation SIIC pour 608 milliers euros.

Ces affectations porteront le report à nouveau à un montant débiteur de - 4 205 milliers d'euros.

III.6 Résultats financiers des cinq derniers exercices

Date d'arrêté Durée de l'exercice	31/12/2007 12 mois	31/12/2006 12 mois	31/12/2005 12 mois	31/12/2004 12 mois	31/12/2003 12 mois
Capital en fin d'exercice					
Capital social (en k€)	369 463	287 198	23 243	23 243	16 258
Nombre d'actions ordinaires en fin de période (31 décembre)	24 630 841	19 146 528	1 549 503	1 549 503	1 083 897
Nombre moyen d'actions ⁽¹⁾	22 199 020	10 087 939	1 549 503	1 549 503	1 083 897
Opérations et résultats (en k€)					
Chiffre d'affaires hors taxes	67 500	48 298	2 675	3 096	2 746
Résultat avant impôt, participation dotation aux amortissements et provisions	27 217	10 102	(539)	2 545	743
Impôts sur les bénéfices	0	0	910	209	7
Résultat net	3 329	(6 700)	(2 100)	654	(159)
Résultat par action en fonction du nombre moyen d'actions⁽¹⁾ (en €)					
Résultat après impôt, participation, avant amortissements et provisions	1,2	1,0	(0,3)	1,6	0,7
Résultat net	0,1	(0,7)	(1,4)	0,4	(0,1)
Personnel					
Effectif moyen des salariés	1	1	8	5	4
Masse salariale (en k€)	400	124	359	328	273
Sommes versées au titre des avantages sociaux (en k€)	211	43	132	129	105

(1) Hors ajustements liés aux actions propres et actions gratuites, et hors dilution liée aux bons et options de souscription d'actions.

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

1. Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons 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.

1.1. AVEC LA SARL BRETON

Personne concernée : M. Stéphane Theuriau

1.1.1 Contrat de prêt

Par convention en date du 18 avril 2007, votre Société a accordé un prêt d'associé d'un montant maximum de 94 200 000 euros, allant jusqu'au 31 décembre 2014, rémunéré au taux de 4,35 %. Ce prêt a pour but de lui permettre de financer l'acquisition de lots de volume à usage de parking et des parts sociales de la SCI Atrium W9, propriétaire de lots de volume à usage de bureaux, le tout composant un ensemble immobilier situé à Paris (75012).

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 4 avril 2007.

Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2007 s'élève à 2 857 517 euros.

1.2. AVEC LA SARL BRETON (venant aux droits de la société SCI Atrium ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine le 30 septembre 2007)

Personne concernée : M. Stéphane Theuriau

1.2.1 Contrat de prêt

Par convention en date du 18 avril 2007, votre Société a accordé un prêt d'associé d'un montant maximal de 20 000 000 d'euros, allant jusqu'au 31 décembre 2014, rémunéré au taux de 4,35 %, dans le cadre de l'acquisition par la SARL Breton, détenue à 100 % par votre Société, de l'intégralité des parts sociales de la SCI Atrium W9, afin de lui permettre, consécutivement au changement de contrôle, de rembourser les prêts d'associés ou autres financements dont le remboursement devenait exigible à la suite dudit changement de contrôle.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 4 avril 2007.

Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2007 s'élève à 603 533 euros.

1.3. AVEC LA SOCIÉTÉ SAS HVP

Personne concernée : M. Stéphane Theuriau

1.3.1 Contrat de prêt

Par convention en date du 27 septembre 2007 et par avenant en date du 23 octobre 2007, votre Société a accordé un prêt d'associé d'un montant maximal de 6 000 000 d'euros, allant jusqu'au 31 décembre 2014, rémunéré au taux de 5,5 %. Ce prêt a pour but de permettre à la société SAS HVP d'acquiescer le fonds de commerce d'hôtellerie de luxe exploité par la société Hôtelière Boulonnaise sous l'enseigne Hôtel Radisson SAS Paris Boulogne, dans un immeuble appartenant à la SNC Vaillant Peupliers, également filiale de votre Société.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 27 septembre 2007.

Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2007 s'élève à 70 563 euros.

1.4. AVEC LA SOCIÉTÉ SCI CHINON

Personne concernée : M. Stéphane Theuriau

1.4.1 Convention de subordination

Par convention en date du 29 septembre 2007, votre Société a signé une convention de subordination avec Natixis, SAS Milu Investissements, SARL Odet et SCI Chinon, aux termes de laquelle notamment le remboursement et le paiement, à quelque titre que ce soit, de toutes sommes dues par SCI Chinon, SARL Odet, SAS Milu Investissements ou votre Société, sont subordonnés au remboursement et au paiement de toutes sommes dues au titre des documents de financement (tels que définis notamment dans le prêt bancaire consenti par Natixis) le tout sous réserve des paiements autorisés en application des documents de financement.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 23 octobre 2007.

1.5. AVEC M. STÉPHANE THEURIAU (président-directeur général)

Votre conseil d'administration du 7 décembre 2007 a autorisé le versement par votre Société à M. Stéphane Theuriau, en cas de révocation avant le 6 septembre 2008 de ses fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général de votre Société, d'une indemnité égale à deux années de la rémunération globale brute (rémunération fixe et rémunération variable) perçue au cours des douze mois précédant sa révocation dès lors que :

- l'actif net réévalué de reconstitution (ANR) par action sur une base diluée, figurant dans le plus récent document de référence de votre Société déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (annuel ou actualisation semestrielle) à la date de révocation, ait progressé de plus de 5 % par an, par rapport à l'ANR de reconstitution par action sur une base diluée au 30 juin 2006, tel que figurant dans l'actualisation du document de référence 2006, à savoir 29,7 euros.

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

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

2.1. AVEC LA LUCETTE MANAGEMENT (anciennement dénommée M2L Gestion)

Personnes concernées : MM. Pascal Duhamel et Stéphane Theuriau

2.1.1. Convention de prestations de services

Dans le but de rationaliser l'organisation de votre Groupe, le conseil d'administration a autorisé votre Société à conclure avec la société La Lucette Management, filiale de votre Société, un contrat de prestations de services aux termes duquel La Lucette Management doit remplir pour le compte de votre Société et des autres filiales du Groupe des missions de conseil et d'assistance en gestion d'actifs et dans le domaine administratif et financier.

La rémunération pour les services rendus par La Lucette Management à Compagnie la Lucette est de 5 % HT des loyers encaissés pour la mission de gestion des actifs et de 150 000 euros HT pour la mission administrative et financière.

Le contrat de prestations de services a été conclu le 23 mars 2006 pour une durée indéterminée avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2006.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 16 décembre 2005.

Le montant des charges comptabilisées au titre de l'exercice 2007 s'est élevé à 4 503 340 euros.

2.2. AVEC LA SNC VAILLANT PEUPLIERS

Personnes concernées : MM. Pascal Duhamel et Stéphane Theuriau

2.2.1. Nantissement des parts

Votre Société a nanti les 999 parts sociales qu'elle possède dans la SNC Vaillant Peupliers au profit de la société Eurohypo dans le cadre des sûretés consenties en garantie de sommes dues par la SNC Vaillant Peupliers, au titre du financement de l'acquisition en VEFA de l'hôtel sis à Boulogne-Billancourt, avenue Édouard-Vaillant.

La valeur nominale des 999 parts de la SNC Vaillant Peupliers est de 9 990 euros.

Le nantissement expire au 15 juin 2017.

2.2.2. Convention de prêt

Par convention en date du 16 juin 2003 et par avenants du 18 juin 2003, 4 février 2004, 13 octobre 2004, 7 février 2005 et 26 mai 2005, 18 novembre 2005 et 13 décembre 2005, votre Société a accordé un prêt d'un montant de 14 947 300 euros à la SNC Vaillant Peupliers.

La durée de ce prêt est identique à celle du contrat de prêt Eurohypo souscrit par la SNC Vaillant Peupliers et remboursable sur quatorze ans à compter de la réception de l'immeuble en cours de construction, dont la livraison a eu lieu le 19 mai 2005.

La rémunération est calculée sur la base de la moyenne trimestrielle Euribor (trois mois) majorée de 0,50 % l'an, payable trimestriellement à terme échu, à compter du commencement de la période d'amortissement. Avant cette date, les intérêts sont capitalisés.

Le montant des intérêts perçus au titre de l'exercice 2007 s'élève 730 919 euros.

2.3. AVEC LA SOCIÉTÉ MSREF TURQUE

Entité concernée : MSREF Turquie

2.3.1 Prêt participatif

Le 20 juin 2006, MSREF Grillet BV a cédé à MSREF Turquie la totalité des actions détenues dans votre Société ainsi que la créance née en vertu du prêt participatif revolving s'élevant à 303 300 000 euros en principal, ainsi que le contrat de prêt participatif revolving pouvant s'élever à un montant maximal de 350 000 000 d'euros.

Votre conseil d'administration du 4 avril 2007 a autorisé votre société à conclure un avenant au prêt participatif revolving afin de lui permettre de financer sa stratégie de développement. Cet avenant a été signé le 4 avril 2007 et porte le montant total maximal du prêt à la somme de 440 000 000 d'euros avec l'obligation d'effectuer un premier tirage avant le 31 décembre 2008.

Le montant total des intérêts comptabilisés au titre de l'exercice 2007 au titre du prêt participatif consenti par MSREF Turquie s'élève à 2 295 288 euros.

2.3.2 Convention de subordination Lehman Brothers

Dans le cadre des financements accordés par Lehman Brothers, votre Société a été autorisée par le conseil d'administration du 23 mars 2006 à signer une convention de subordination avec Lehman Brothers, SCI Chassagne, SCI Chambolle et SCI Conti, aux termes de laquelle notamment le remboursement et le paiement, à quelque titre que ce soit, de toutes sommes dues par votre Société ou l'une quelconque des trois SCI à MSREF Grillet BV ou l'un quelconque de ses affiliés (autres que les sociétés du Groupe de votre Société), serait subordonné au remboursement et au paiement de toutes sommes dues au titre des documents de financement.

Le 20 juin 2006, un acte réitératif valant avenant à la convention de subordination à la suite du changement d'actionnaires et à la reprise des droits et obligations de MSREF Grillet BV par MSREF Turquie SARL a été conclu.

2.4. AVEC LA SOCIÉTÉ SCI CONTI

Personnes concernées : MM. Pascal Duhamel et Stéphane Theuriau

2.4.1 Contrat de prêt

Par convention en date du 23 mars 2006, votre société a accordé un prêt d'associé d'un montant maximal de 38 000 000 d'euros, allant jusqu'au 31 décembre 2011, rémunéré au taux de 4,35 %. Ce prêt a pour but de permettre à la société SCI Conti de financer la part du prix d'acquisition de l'actif immobilier River Plaza, non financée par de la dette bancaire contractée auprès de Lehman Brothers.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 23 mars 2006.

Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2007 s'élève à 1 641 559 euros.

2.4.2 Convention de subordination Lehman

Votre conseil d'administration du 23 mars 2006 a autorisé votre Société à signer la Convention de Subordination Lehman avec Lehman Brothers, SCI Chassagne, SCI Chambolle et SCI Conti.

2.5. AVEC LA SOCIÉTÉ SCI CHAMBOLLE

Personnes concernées : MM. Pascal Duhamel et Stéphane Theuriau

2.5.1 Contrat de prêt

Par convention en date du 23 mars 2006, votre Société a accordé un prêt d'associé d'un montant maximal de 34 000 000 d'euros, allant jusqu'au 31 décembre 2011, rémunéré au taux de 4,35 %. Ce prêt a pour but de permettre à la société SCI Chambolle de financer la part du prix d'acquisition de l'actif immobilier Messine, non financée par de la dette bancaire contractée auprès de Lehman Brothers.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 23 mars 2006.

Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2007 s'élève à 1 479 000 euros.

2.5.2 Convention de subordination Lehman

Votre conseil d'administration du 23 mars 2006 a autorisé votre Société à signer la convention de subordination Lehman avec Lehman Brothers, SCI Chassagne, SCI Chambolle et SCI Conti.

2.6. AVEC LA SOCIÉTÉ SCI CHASSAGNE

Personnes concernées : MM. Pascal Duhamel et Stéphane Theuriau

2.6.1 Contrat de prêt

Par convention en date du 23 mars 2006, votre société a accordé un prêt d'associé d'un montant maximum de 10 500 000 d'euros, allant jusqu'au 31 décembre 2011, rémunéré au taux de 4,35 %. Ce prêt a pour but de permettre à la société SCI Chassagne de financer la part du prix d'acquisition de l'actif immobilier Scribe, non financée par de la dette bancaire contractée auprès de Lehman Brothers.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 23 mars 2006.

Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2007 s'élève à 456 750 euros.

2.6.2 Convention de subordination Lehman

Votre conseil d'administration du 23 mars 2006 a autorisé votre Société à signer la convention de subordination Lehman avec Lehman Brothers, SCI Chassagne, SCI Chambolle et SCI Conti.

2.7. AVEC LA SOCIÉTÉ SAS MILU INVESTISSEMENTS

Personnes concernées : MM. Pascal Duhamel et Stéphane Theuriau

2.7.1 Contrat de prêt

Par convention en date du 4 mai 2006, votre Société a accordé un prêt d'associé d'un montant maximal de 400 000 euros, allant jusqu'au 31 décembre 2013, rémunéré au taux de 4,35 %. Ce prêt a pour but de permettre à la société Milu Investissements de financer l'acquisition d'une part sociale de la SCI 21.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 27 avril 2006.

Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2007 s'élève à 15 183 euros.

2.8. AVEC LES SOCIÉTÉS SAS MILU INVESTISSEMENTS ET SCI 21

Personnes concernées : MM. Pascal Duhamel et Stéphane Theuriau

2.8.1 Convention de subordination Lehman

Votre conseil d'administration du 27 avril 2006 a autorisé votre Société à signer une convention de subordination avec Lehman Brothers, SAS Milu Investissements et la SCI 21, aux termes de laquelle notamment le remboursement et le paiement, à quelque titre que ce soit, de toutes sommes dues par votre société, SAS Milu Investissements ou la SCI 21 à MSREF Grillet BV ou l'un quelconque de ses affiliés (autres que les sociétés du Groupe de votre société), serait subordonné au remboursement et au paiement de toutes sommes dues au titre des documents de financement. Cette convention non rédigée à ce jour n'a pas pris d'effet.

2.9. AVEC LA SOCIÉTÉ SCI VOLNAY

Personnes concernées : MM. Pascal Duhamel et Stéphane Theuriau

2.9.1 Contrat de prêt

Par convention et avenant en date du 21 juillet 2006, votre Société a accordé un prêt d'associé d'un montant de 51 000 000 d'euros, allant jusqu'au 31 décembre 2011, rémunéré au taux de 4,35 %. Ce prêt a pour but de permettre à la société SCI Volnay de financer la part de prix d'acquisition d'un ensemble immobilier Colisée, non financée par de la dette bancaire contractée auprès de Lehman Brothers.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 20 juillet 2006.

Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2007 s'élève à 2 164 125 euros.

Paris et Paris-La Défense, le 19 mars 2008

Les commissaires aux comptes

RSM RSA
Stéphane Coutsoloucas

ERNST & YOUNG Audit
Marie-Henriette Joud

12. BOURSE

Place de cotation des titres Compagnie la Lucette

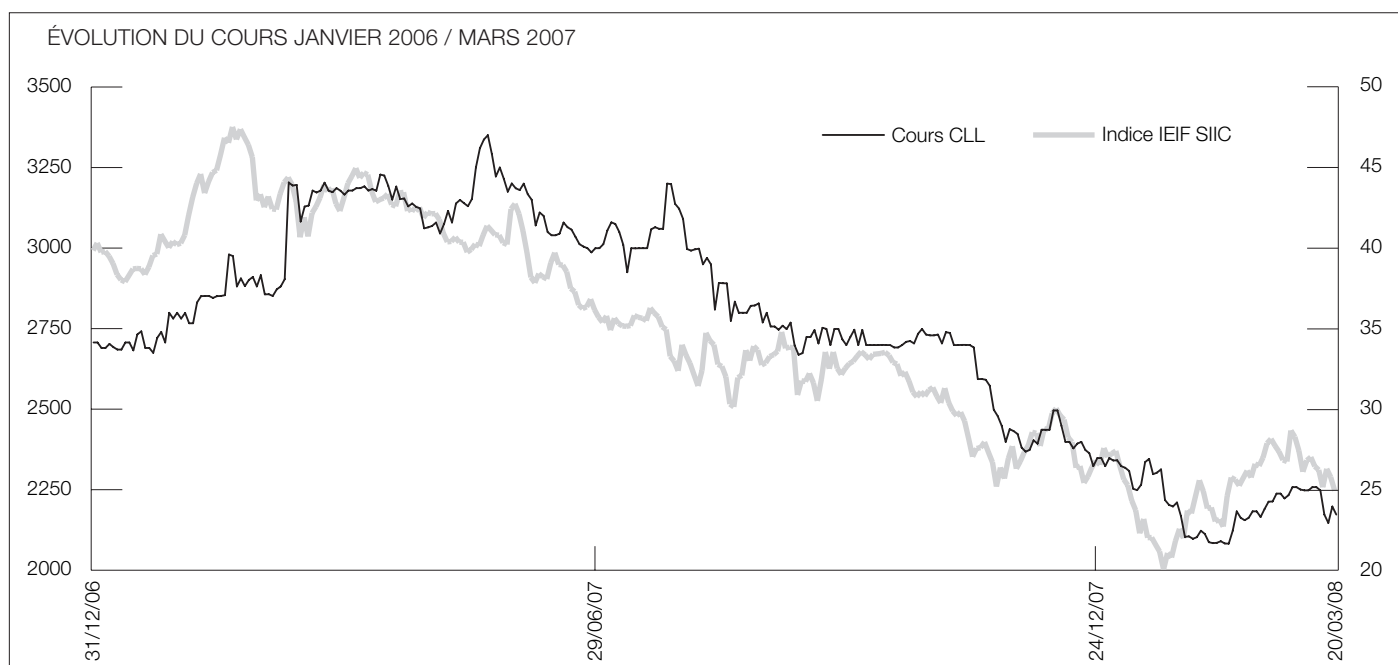
Les actions de la Société sont cotées depuis le 18 janvier 2007 au compartiment B d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000066177 et le Mnémonique MILU.

Volumes traités et évolution récente des cours

Le cours de Bourse de l'action Compagnie la Lucette sur les dix-huit derniers mois a évolué comme suit :

	Nombre de titres échangés	Capitaux traités (en €)	cours le plus haut (en €)	cours le plus bas (en €)
Septembre 2006	18 132	509 592	29,1	28,0
Octobre 2006	89 288	3 308 867	40,8	29,1
Novembre 2006	11 290	425 089	38,2	37,4
Décembre 2006	6 556	229 779	37,4	34,0
Janvier 2007	19 803	687 668	36,4	33,5
Février 2007	14 294	539 298	40,0	35,5
Mars 2007	121 490	4 881 782	47,5	36,2
Avril 2007	11 169	485 064	44,6	39,7
Mai 2007	21 509	963 412	48,0	40,6
Juin 2007	21 438	876 982	44,0	38,2
Juillet 2007	53 664	2 208 206	46,4	38,1
Août 2007	32 300	1 238 797	41,8	35,0
Septembre 2007	39 746	1 364 000	38,6	32,6
Octobre 2007	49 343	1 688 155	35,4	33,9
Novembre 2007	28 809	887 632	35,0	26,1
Décembre 2007	56 805	1 579 392	30,0	25,2
Janvier 2008	36 298	907 944	27,0	21,5
Février 2008	28 481	651 520	25,2	21,1

Source : Euronext Paris – GL Trade.



Source : Euronext Paris.

13. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES

Responsable du document de référence et responsable du contrôle des comptes

M. Stéphane Theuriau, président du conseil d'administration et directeur général

Compagnie la Lucette
7, rue Scribe
75009 Paris

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

J'atteste après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans sa consolidation, et le rapport de gestion figurant en page 38 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans sa consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Fait à Paris, le 8 avril 2008

Le président du conseil d'administration,
Stéphane Theuriau

RESPONSABLE DE L'INFORMATION

M. Stéphane Theuriau, président du conseil d'administration et directeur général

Compagnie la Lucette
7, rue Scribe – 75009 Paris – Tél. : 01 42 25 86 86 – Fax 01 42 25 86 70
E-mail : contact@lalucette.com – www.compagnielalucette.com

RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

Commissaires aux comptes titulaires

RSM RSA (anciennement RSA SEEC)
Membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Paris
40, avenue Hoche – 75008 Paris
Date de nomination : assemblée générale ordinaire du 27 juin 2003
Date de fin de mandat : assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008

Ernst & Young Audit
Membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles
Tour Ernst & Young, faubourg de l'Arche – 92037 Paris-La Défense Cedex
Date de nomination : assemblée générale ordinaire du 15 juin 2005
Date de fin de mandat : assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010

Commissaires aux comptes suppléants

M^{me} Isabelle Couteret Castel
40, avenue Hoche – 75008 Paris
Date de nomination : assemblée générale ordinaire du 27 juin 2003
Date de fin de mandat : assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008

Auditex
Tour Ernst & Young, faubourg de l'Arche – 92037 Paris-La Défense Cedex
Date de nomination : assemblée générale ordinaire du 15 juin 2005
Date de fin de mandat : assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010

Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires versés aux commissaires aux comptes dans le cadre de l'exercice de leur mission d'audit des comptes sociaux et consolidés des sociétés du groupe Compagnie la Lucette ainsi que les missions accessoires réalisées sont présentés dans le tableau ci-dessous :

	Ernst & Young				RSM RSA				
	2007	k€	2006	%	2007	k€	2006	%	2006
Audit									
Audit Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	299		343	94	100	153	125	91	84
Émetteur	152		225			146	118		
Filiales intégrées globalement	147		118			7	7		
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	18					15	24	9	16
Émetteur	18					15	24		
Filiales intégrées globalement	–		–			–	–		
Sous-total	317		343	94	100	168	149	100	100
Autres prestations									
Juridique, fiscal, social	–		–			–	–	–	–
Autres						–	–	–	–
Émetteur			28						
Filiales intégrées globalement									
Sous-total	0		28						
Total	317		371			168	149		

14. POLITIQUE D'INFORMATION

Toutes les actualités financières ainsi que tous les documents publiés par le groupe Compagnie la Lucette sont disponibles sur le site Internet www.compagnielalucette.com.

Les documents suivants ainsi que leurs historiques sont disponibles sur simple demande par écrit au siège social de la Société ou bien sur le site Internet de la Société via la rubrique contact :

- le rapport annuel ;
- le document de référence déposé auprès de l'AMF ;
- les notes d'opérations financières enregistrées par l'AMF ;
- l'avis de convocation à l'assemblée générale, adressé de manière systématique à tous les actionnaires au nominatif.

Les documents légaux suivants peuvent être consultés au siège social de la Société sis 7, rue Scribe, 75009 Paris :

- actes constitutifs et statuts ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le présent document ;
- les informations financières historiques de la Société et de sa filiale pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de référence.

Document d'information annuel

La liste des informations publiées ou rendues publiques par le groupe Compagnie la Lucette au cours de la période allant du 1^{er} janvier 2007 au 8 avril 2008, en application du Code monétaire et financier et de l'article 222-7 du règlement général de l'AMF, est la suivante :

Droits de vote

- droits de vote existants au 31 décembre 2006 publiés au BALO du 2 février 2007,
- droits de vote existants au 30 avril 2007 publiés au BALO du 21 mai 2007,
- droits de vote existants au 27 juillet 2007 publiés au BALO du 3 août 2007,
- droits de vote existants au 30 juin 2007 publiés au BALO du 20 juillet 2007,
- droits de vote existants au 31 août 2007 publiés au BALO du 7 septembre 2007,
- droits de vote existants au 30 septembre 2007 publiés au BALO du 10 octobre 2007,
- droits de vote existants au 31 octobre 2007 publiés au BALO du 14 novembre 2007,
- droits de vote existants au 30 novembre 2007 publiés au BALO du 17 décembre 2007,
- droits de vote existants au 31 décembre 2007 publiés au BALO du 16 janvier 2008 ;

Chiffre d'affaires

- chiffre d'affaires du quatrième trimestre 2006 publié au BALO du 14 février 2007,
- chiffre d'affaires du premier trimestre 2007 publié au BALO du 14 mai 2007,
- chiffre d'affaires du deuxième trimestre 2007 publié au BALO du 8 août 2007,
- chiffre d'affaires du troisième trimestre 2007 publié au BALO du 7 novembre 2007,
- chiffre d'affaires du quatrième trimestre 2007 publié au BALO du 15 février 2008 ;

Communiqués de presse

- communiqué de presse relatif aux comptes consolidés annuels publié le 8 mars 2007,
- communiqué de presse relatif à la nomination de Janick Dupessey en tant que directeur promotion et risques publié le 16 mars 2007,
- communiqué de presse relatif à l'acquisition de l'immeuble Atrium publié le 19 avril 2007,
- communiqué de presse relatif à l'acquisition d'un immeuble de bureaux en VEFA publié le 27 avril 2007,
- communiqué de presse relatif au lancement de l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription pour un montant de 219 millions d'euros publié le 10 mai 2007,
- communiqué de presse relatif au résultat de l'augmentation de capital publié le 12 juin 2007,
- communiqué de presse relatif aux comptes consolidés semestriels 2007 publié le 27 juillet 2007,
- communiqué de presse relatif à l'acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux à Clichy publié le 12 décembre 2007,
- communiqué de presse relatif à l'information sur le contrat de liquidité publié le 29 janvier 2008,
- communiqué de presse relatif aux comptes consolidés annuels publié le 21 février 2008,
- communiqué de presse relatif à l'acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux à Paris XV^e publié le 21 mars 2008 ;

Assemblée générale

- avis de réunion de l'assemblée générale mixte du 24 mai 2007 publié au BALO du 6 avril 2007,
- avis de réunion de l'assemblée générale mixte du 24 mai 2007 publié le 25 août 2007,
- avis de convocation à l'assemblée générale mixte du 24 mai 2007 publié au BALO du 7 mai 2007,
- avis de réunion de l'assemblée générale mixte du 6 mai 2008 publié au BALO du 17 mars 2008,
- avis de réunion de l'assemblée générale mixte du 6 mai 2008 publié le 17 mars 2008 ;

Rapports et document de référence

- document de référence 2006 déposé auprès de l'AMF le 28 mars 2007 sous le n° D07-0239,
- note d'information trimestrielle relative au premier trimestre 2007 publiée le 14 mai 2007,
- rapport annuel 2006 publié le 28 mai 2007,
- rapport financier semestriel 2007 publié le 27 juillet 2007,
- actualisation du document de référence 2006 déposée auprès de l'AMF le 12 septembre 2007 sous le n° D07-0239-A01,
- note d'information trimestrielle relative au troisième trimestre 2007 publiée le 7 novembre 2007 ;

Autres documents

- comptes sociaux et consolidés du groupe Compagnie la Lucette publiés au BALO du 16 avril 2007,
- note d'opération relative à l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription pour un montant de 219 millions d'euros déposée auprès de l'AMF le 9 mai 2007 sous le n° 07-144,
- lancement de l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription pour un montant de 219 millions d'euros publié au BALO du 11 mai 2007,
- suspension de la faculté d'exercice des bons de souscription d'actions attribués le 5 juillet 2006 publié au BALO du 11 mai 2007,
- ajustement de la parité d'exercice des bons de souscription d'actions attribués le 5 juillet 2006 aux actionnaires de Compagnie la Lucette publié au BALO du 25 juin 2007,
- comptes consolidés semestriels 2007 publiés au BALO du 8 août 2007,
- comptes sociaux et consolidés définitifs du groupe Compagnie la Lucette, rapport général des commissaires aux comptes et affectation du résultat publiés au BALO du 29 août 2007.

15. TABLE DE CONCORDANCE

La table thématique présentée ci-dessous renvoie aux principales rubriques exigées par l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 pris en application de la directive européenne 2003-1971/CE et aux pages du présent document de référence.

2006

Sont inclus dans le document de référence n° D07-0239 déposé auprès de l'AMF le 28 mars 2007 :

- le rapport financier du groupe Compagnie la Lucette (pages 22 à 43),
- les comptes consolidés ainsi que le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2006 (pages 54 à 78),
- le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos le 31 décembre 2006 (pages 88 à 90).

2005

Sont inclus dans le document de référence n° D06-553 déposé auprès de l'AMF le 12 juin 2006 :

- le rapport financier du groupe Compagnie la Lucette (pages 143 à 153),
 - les comptes consolidés ainsi que le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2005 (pages 50 à 87),
 - le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos le 31 décembre 2005 (pages 111 à 114).
- Les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour les investisseurs, soit couvertes par un autre endroit du document de référence.

	Rubrique de l'annexe 1 du règlement 809/2004	Numéro de page du document de référence
1	Personnes responsables	
1.1	Responsables du Document de référence	114-115
1.2	Attestation des responsables du document de référence	114
2	Contrôleurs légaux des comptes	115
3	Informations financières sélectionnées	
3.1	Informations financières historiques	3
3.2	Informations financières intermédiaires	N/A
4	Facteurs de risque	23-25/50-51/84/87-88
5	Informations concernant l'émetteur	
5.1	Histoire et évolution de la Société	2
5.2	Investissements	2
6	Aperçu des activités	
6.1	Principales activités	2/39-49/80-81
6.2	Principaux marchés	N/A
6.3	Événements exceptionnels	N/A
6.4	Degré de dépendance à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux, financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	N/A
6.5	Position concurrentielle	N/A
7	Organigramme	3
8	Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1	Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	4/40-49/82-83/94
8.2	Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations	25/58
9	Examen de la situation financière et du résultat	
9.1	Situation financière	49-51
9.2	Résultat d'exploitation	42-49/92-97

10	Trésorerie et capitaux	
10.1	Informations sur les capitaux	8/26-28/54-55/85-88
10.2	Flux de trésorerie	75
10.3	Conditions d'emprunt et structure de financement	49-51/87
10.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A
10.5	Sources de financement attendues	N/A
11	R&D, brevets et licences	N/A
12	Information sur les tendances	
12.1	Principales tendances depuis la fin du dernier exercice	58/59/97
12.2	Tendance connue ou événement susceptible d'affecter les perspectives de l'émetteur	58/59/97
13	Prévisions ou estimations de bénéfices	N/A
14	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
14.1	Organes d'administration	30-36/60-69
14.2	Conflits d'intérêts	35
15	Rémunérations et avantages	9/35/36/55-57/90/97/104
16	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1	Date d'expiration des mandats actuels	31-35/62
16.2	Informations sur les contrats de service	109-112
16.3	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	30/63/70
16.4	Déclaration relative au régime de gouvernement d'entreprise	30
17	Salariés	
17.1	Nombre de salariés	55-56/94
17.2	Participation et stock-options	9/37/54/90
17.3	Participation des salariés dans le capital de l'émetteur	9/37/54/90
18	Principaux actionnaires	
18.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	27-28/54
18.2	Droits de vote spéciaux	7
18.3	Contrôle de l'émetteur	5-7/115
18.4	Accords dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A
19	Opérations avec des apparentés	62-109-112
20	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société	
20.1	Informations financières historiques	3/118
20.2	Informations financières pro forma	N/A
20.3	États financiers	71-97
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	98/109-112
20.5	Dates des dernières informations financières	N/A
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.7	Politiques et distribution de dividendes	6/54/108
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrages	3
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A
21	Informations complémentaires	
21.1	Capital social	8-9/26-29/54-55/85
21.2	Actes constitutifs et statuts	5-7
22	Contrats importants	N/A
23	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	N/A
24	Documents accessibles au public	7/116-117
25	Informations sur les participations	52-53/97/106-107



**COMPAGNIE
LA
LUCETTE**

7, RUE SCRIBE
75009 PARIS

TÉL. : +33 (0)1 42 25 86 86

FAX : +33 (0)1 42 25 86 70