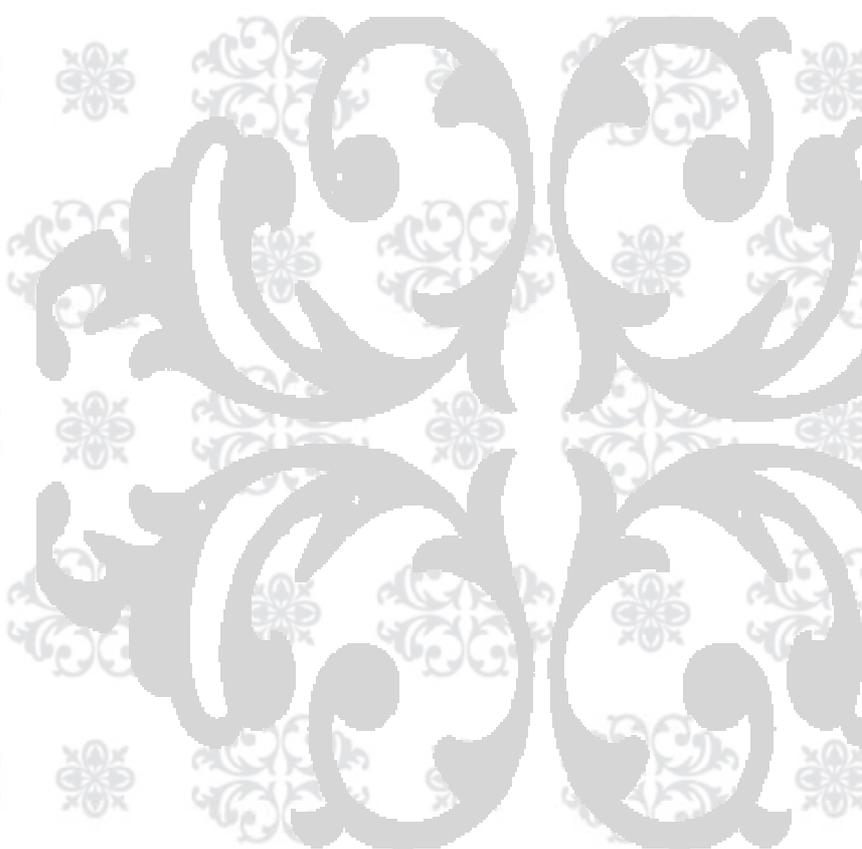


COMPAGNIE LA LUCETTE

DOCUMENT DE REFERENCE 2009





Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 16 mars 2010, conformément à l'article 212-13 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE COMPAGNIE LA LUCETTE	5
1.1 PRESENTATION DE LA SOCIETE.....	5
1.2 POLITIQUE D'ASSET MANAGEMENT ET D'ARBITRAGE	6
1.3 ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DU GROUPE COMPAGNIE LA LUCETTE.....	6
1.4 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE.....	7
1.5 INFORMATION FINANCIERE SELECTIONNEE	7
1.6 PRESENTATION DU PATRIMOINE DU GROUPE COMPAGNIE LA LUCETTE	8
2. INFORMATIONS JURIDIQUES	9
2.1 DENOMINATION ET SIEGE SOCIAL.....	9
2.2 FORME JURIDIQUE ET LEGISLATION APPLICABLE	9
2.3 NATIONALITE	9
2.4 CONSTITUTION ET DUREE DE LA SOCIETE	9
2.5 OBJET SOCIAL (ARTICLE 2 DES STATUTS)	9
2.6 REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES	10
2.7 EXERCICE SOCIAL (ARTICLE 33 DES STATUTS)	10
2.8 FRANCHISSEMENTS DE SEUIL	10
2.9 REPARTITION STATUTAIRE DES BENEFICES (ARTICLES 35 ET 36 DES STATUTS)	10
2.10 CONSEQUENCE DE L'OPTION AU REGIME SIIC	11
2.11 ASSEMBLEES GENERALES (ARTICLES 24 A 32 DES STATUTS).....	11
2.12 DROIT DE VOTE	12
2.13 CONSULTATION DES DOCUMENTS JURIDIQUES RELATIFS A LA SOCIETE	12
2.14 MONTANT DU CAPITAL SOCIAL ET FORME DES ACTIONS.....	12
2.15 TRANSMISSION DES ACTIONS	12
2.16 AUTORISATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	13
2.17 ACTIONS GRATUITES ET OPTIONS	14
2.18 PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS.....	16
3. FACTEURS DE RISQUES.....	18
3.1 RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE.....	18
3.2 RISQUES LIES A L'EVOLUTION DES MARCHES FINANCIERS.....	18
3.3 RISQUE JURIDIQUE ET FISCAL.....	19
3.4 RISQUE INDUSTRIEL ET LIE A L'ENVIRONNEMENT.....	19
3.5 ASSURANCE	19
4. CAPITAL ET ACTIONNARIAT	21
4.1 EVOLUTION DU CAPITAL.....	21
4.2 NOMBRE DE DROITS DE VOTE	21
4.3 EVOLUTION DE LA REPARTITION DU CAPITAL A LA CLOTURE DES TROIS DERNIERS EXERCICES	21
4.4 INFORMATION SUR LE CONTROLE DU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE	22
4.5 NANTISSEMENT DE COMPTE D'INSTRUMENTS FINANCIERS	23
4.6 PRINCIPALES MODIFICATIONS INTERVENUES DANS LA REPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES.....	23
4.7 MODIFICATIONS INTERVENUES DANS LE CAPITAL APRES LA CLOTURE DE L'EXERCICE 2009 25	
5. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	28

5.1	REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	28
5.2	LES COMITES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	28
5.3	MANDATS DES ADMINISTRATEURS (SITUATION AU 31 DECEMBRE 2009)	29
5.4	CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	34
5.5	INDEPENDANCE DES ADMINISTRATEURS – EVALUATION DU CONSEIL.....	34
5.6	AUTRES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	34
5.7	INTERET DES DIRIGEANTS DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE	34
5.8	AVANTAGES ACCORDES AU PERSONNEL DU GROUPE COMPAGNIE LA LUCETTE.....	40
6.	RAPPORT DE GESTION	41
7.	EVENEMENTS POSTERIEURS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'ARRETE DES COMPTES DU 3 MARS 2010.....	76
7.1	MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL	76
7.2	AVIS MOTIVE SUR L'OFFRE.....	77
7.3	PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE	77
8.	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE.....	78
8.1	RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE	78
8.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE COMPAGNIE LA LUCETTE.....	96
9.	RAPPORT DU PRESIDENT DU COMITE D'AUDIT TENU EN DATE DU 22 FEVRIER 2010.....	98
10.	COMPTES CONSOLIDES.....	99
10.1	COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009	99
10.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES.....	143
11.	COMPTES SOCIAUX	145
11.1	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2009	145
11.2	RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS ...	176
11.3	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	178
12.	BOURSE	182
12.1	PLACE DE COTATION DES TITRES COMPAGNIE LA LUCETTE	182
12.2	VOLUMES TRAITES ET EVOLUTION RECENTE DES COURS.....	182
13.	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES	183
13.1	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES	183
13.2	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	184
14.	POLITIQUE D'INFORMATION.....	185
14.1	INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES	185
14.2	DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL.....	186
15.	TABLE DE CONCORDANCE	188
16.	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	190

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

1.1 PRESENTATION DE LA SOCIETE

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

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

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

Le 20 juin 2006, ledit fonds immobilier a cédé la totalité de sa participation dans le capital de la Société à un autre fonds immobilier géré par Morgan Stanley Real Estate, à savoir MSREF Turquie S.à r.l.

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

Le 23 décembre 2009, MSREF Turquie S.à r.l. et la société Icade SA ont conclu un protocole d'accord portant sur l'acquisition par Icade SA, de la totalité de la participation détenue par MSREF Turquie S.à r.l. dans le capital de la Société, soit 94,5% de ce capital (le « Protocole d'Accord »).

En application du Protocole d'Accord :

- le 24 décembre 2009, Icade SA a procédé à l'acquisition directe de 35% du capital de la Société, ramenant ainsi la participation de MSREF Turquie S.à r.l. dans le capital de la Société à 59,50% ;
- le 16 février 2010, consécutivement à l'approbation par l'assemblée générale mixte des actionnaires d'Icade SA de l'opération portant sur l'émission de 1.759.289 actions nouvelles Icade SA en rémunération de l'apport par MSREF Turquie S.à r.l. du solde de la participation détenue dans le capital de la Société, Icade SA est devenue actionnaire majoritaire de la Société.

En conséquence de la réalisation de ces deux opérations successives, Icade SA, qui détient à la date de dépôt du présent document de référence 24.614.735 actions Compagnie la Lucette, soit 94,5% du capital et 94,56% des droits de vote réels, a initié une offre publique alternative simplifiée visant les actions de Compagnie la Lucette, comportant une offre publique mixte simplifiée assortie à titre alternatif d'une offre d'achat simplifiée (l'« Offre »)

Le détail des termes de l'Offre figure dans le paragraphe 4.7.2 du présent document. Cette offre déposée le 5 mars 2010 par la banque UBS a fait l'objet d'une note d'information établie par Icade SA et d'une note en réponse établie par la Société, chacune de ces notes étant disponibles sur leurs sites internet respectifs. Ces notes peuvent également être consultées sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») (www.amf-france.org).

Compagnie la Lucette est une société foncière dont le patrimoine, s'élevant au 31 décembre 2009 à 1.473 millions d'euros, est principalement constitué d'immeubles de bureaux et d'entrepôts.

Au 31 décembre 2009, le portefeuille du groupe Compagnie la Lucette (le « Groupe ») est composé de 33 actifs de très grande qualité, développant une surface d'environ 673.400 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.

Une analyse de l'activité et des résultats par secteur d'activité de la Société figure dans le paragraphe 1.4 du rapport de gestion repris au titre 6 du présent document.

1.2 POLITIQUE D'ASSET MANAGEMENT ET D'ARBITRAGE

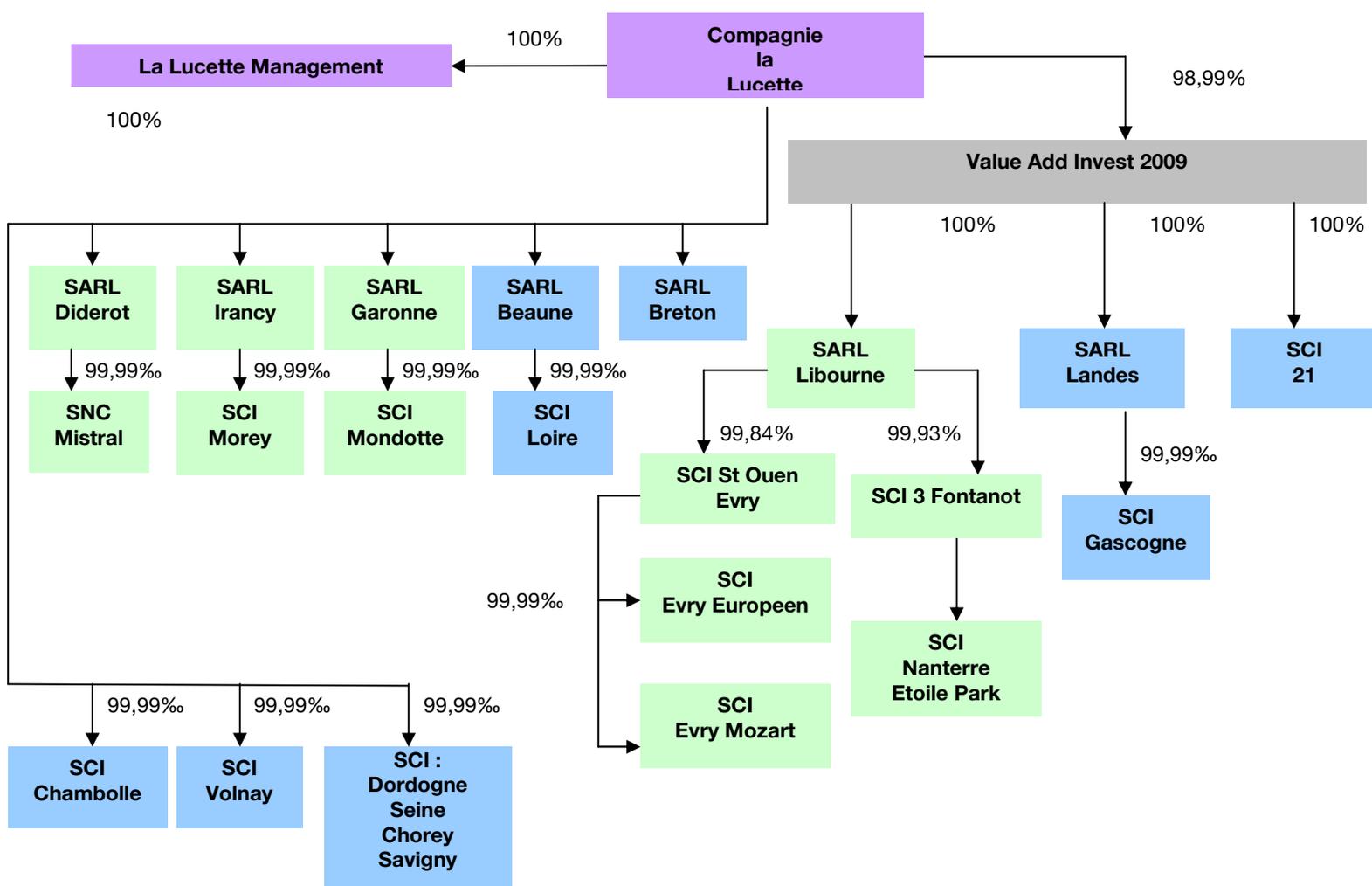
Dans la continuité des succès locatifs de l'année 2009, Compagnie la Lucette entend poursuivre ses actions d'asset management, prolonger les baux stratégiques et agir ainsi sur ses cash flows à long terme.

1.3 ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DU GROUPE COMPAGNIE LA LUCETTE

Le présent organigramme simplifié du Groupe reprend les sociétés détenant des actifs immobiliers ou les sociétés détenant des participations significatives dans des sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers¹.

L'ensemble des participations détenues par les sociétés du Groupe sont détenues sur le territoire français².

Organigramme simplifié du Groupe Compagnie la Lucette au 31 décembre 2009



¹ Organigramme arrêté au 31 décembre 2009.

² Pour une information exhaustive sur les filiales et participations du Groupe se reporter au paragraphe 4.2 du rapport de gestion repris au titre 6 du présent document et au chapitre 2 des comptes consolidés repris au titre 10 du présent document.

1.4 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Au cours de l'exercice 2008, Compagnie la Lucette a réalisé une provision de 4,2 millions d'euros au titre d'une procédure judiciaire, initiée devant le tribunal de grande instance de Lyon, qui l'oppose à la société Bouygues Immobilier. Dans le cadre de cette procédure, Compagnie la Lucette souhaite obtenir la nullité d'une promesse synallagmatique de vente ainsi que la restitution de l'indemnité d'immobilisation d'un montant de 2.118.276,62 euros. Alors que Bouygues immobilier pour sa part souhaite la condamnation de Compagnie la Lucette au versement d'une indemnité forfaitaire d'un montant de 4.236.553,24 euros. Aucun jugement au fond n'a été rendu à ce jour.

Suite à la faillite du Groupe Lehman Brothers, afin de préserver ses droits, Compagnie la Lucette a effectué diverses déclarations de créances reprises en détail dans le paragraphe 1.1.4 du rapport de gestion repris au titre 6 du présent document.

Le 22 janvier 2010, Compagnie la Lucette a été assignée par le locataire de la Tour Scor sur le fondement de l'article L.145-39 du Code de commerce afin d'obtenir la révision du loyer annuel à la baisse.

A l'exception des procédures et litiges précités ou repris en détails dans le paragraphe 1.1.4 du rapport de gestion repris au titre 6 du présent document, ni la Société ni aucune des sociétés du Groupe, appartenant à son périmètre de consolidation, n'a fait l'objet d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage qui pourrait avoir ou a eu des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité.

1.5 INFORMATION FINANCIERE SELECTIONNEE

en K€	2009	2008	2007
Loyers nets	93 701	102 996	106 576
Résultat opérationnel	-200 661	-173 070	201 568
Résultat net (part du groupe)	-264 986	-238 378	136 830
Capitaux propres	240 728	614 559	894 693
Dettes financières nettes	1 154 291	1 052 278	1 320 603

1.6 PRESENTATION DU PATRIMOINE DU GROUPE COMPAGNIE LA LUCETTE

Le tableau ci-dessous récapitule les actifs détenus au 31 décembre 2009 :

	Zone géographique	Type d'actif	Surface	Principaux locataires
BUREAUX				
Crystal Park - 92200 Neuilly sur Seine	Ouest Parisien	Bureaux	39 911 m ²	PriceWaterhouseCoopers, Amgen, IFF
Scor Tower - 92800 Puteaux la Défense	La Défense	Bureaux	30 172 m ²	Scor Insurance
Colisée - 92400 La Défense Courbevoie	La Défense	Bureaux	24 855 m ²	Regus, Expanscience, Ace Insurance
Evry Européen - 91080 Courcouronnes	Ile de France	Bureaux	13 720 m ²	Multi locataires
Atrium - 12 place des vins de France - 75012 Paris	Paris QCA	Bureaux	11 224 m ²	MINEFI
7/9 avenue Messine - 75008 Paris	Paris QCA	Bureaux	8 458 m ²	Groupe AXA, Vacant
Evry Mozart - 91000 Evry	Ile de France	Bureaux	6 593 m ²	Multi locataires
Evry Champs - 91080 Courcouronnes	Ile de France	Bureaux	5 735 m ²	Multi locataires
Nanterre Etoile Park - 92000 Nanterre	Ouest Parisien	Bureaux	5 634 m ²	Genegis (Groupe Société Générale)
Maisons Alfort - 94700 Maisons Alfort	Ile de France	Bureaux	4 161 m ²	Egis
22 rue J Dulud - 92200 Neuilly sur Seine	Ouest Parisien	Bureaux	1 805 m ²	MTV
93 avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly sur Seine	Ouest Parisien	Bureaux	1 748 m ²	Tricon, Vacant
Grenelle Saint Charles - 75015 Paris	Paris QCA	Bureaux	10 500 m ²	Vacant
TOTAL BUREAUX			164 516 m²	
DEVELOPPEMENTS				
Projet Boulogne A3 - 92100 Boulogne	Ouest Parisien	Bureaux	14 894 m ²	En développement
Projet Mistral - 75012 Paris	Paris QCA	Bureaux	7 106 m ²	En développement
TOTAL BUREAUX y compris développements			22 000 m²	
ENTREPÔTS				
Besançon - 25052 Besançon	Régions	Entrepôts	73 661 m ²	Easydis
Andrézieux - 42160 Andrézieux	Régions	Entrepôts	70 202 m ²	Easydis
Limoges - 87290 Limoges	Régions	Entrepôts	62 236 m ²	Easydis
Aix 1 - 13792 Aix en Provence	Régions	Entrepôts	48 574 m ²	Easydis
Montmorillon - 86500 Montmorillon	Régions	Entrepôts	35 164 m ²	Easydis
Aix 2 - 13792 Aix en Provence	Régions	Entrepôts	31 524 m ²	Easydis
Toulon - 83320 La Farède	Régions	Entrepôts	31 210 m ²	Easydis
Grigny Le Boutras - 69520 Grigny	Régions	Entrepôts	30 885 m ²	Easydis
Auxerre - 89000 Auxerre	Régions	Entrepôts	30 653 m ²	Easydis
Longvic - Dijon	Régions	Entrepôts	24 962 m ²	Transalliance
10 rue Denis Papin - 91380 Chilly Mazarin	Ile de France	Entrepôts	10 888 m ²	Locaposte
Cholet - 49300 Cholet	Régions	Entrepôts	6 933 m ²	Easydis
Béziers/Servian - 34290 Servian	Régions	Entrepôts	5 610 m ²	Easydis
8 rue Denis Papin - 91380 Chilly Mazarin	Ile de France	Entrepôts	4 649 m ²	UPS
Aix 3 - 13792 Aix en Provence	Régions	Entrepôts	4 194 m ²	Easydis
23 rue Denis Papin - 91380 Chilly Mazarin	Ile de France	Entrepôts	2 355 m ²	ING Car Lease
TOTAL ENTREPOTS			473 700 m²	
AUTRES ACTIFS				
CERS - 40130 Cap Breton	Régions	Hôtel	8 814 m ²	CERS
Cap Club Hôtel - 40130 Cap Breton	Régions	Hôtel	4 406 m ²	Générale de Santé
AUTRES ACTIFS			13 220 m²	
TOTAL			673 436 m²	

2. INFORMATIONS JURIDIQUES

2.1 DENOMINATION ET SIEGE SOCIAL

Dénomination sociale : Compagnie la Lucette

Siège social : 7 rue Scribe – 75009 Paris (locaux donnés à bail au groupe Compagnie la Lucette par un tiers)

Téléphone : +33 (0)1 42 25 86 86

2.2 FORME JURIDIQUE ET LEGISLATION APPLICABLE

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

2.3 NATIONALITE

Française

2.4 CONSTITUTION ET DUREE DE LA SOCIETE

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

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

2.5 OBJET SOCIAL (ARTICLE 2 DES STATUTS)

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

A titre principal :

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

A titre accessoire :

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

A titre exceptionnel :

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

Et plus généralement :

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

2.6 REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

582 061 727 RCS Paris
APE : 6820B

2.7 EXERCICE SOCIAL (ARTICLE 33 DES STATUTS)

Du 1^{er} janvier au 31 décembre

2.8 FRANCHISSEMENTS DE SEUIL

Conformément aux dispositions de l'article 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 au plus tard avant la clôture des négociations du quatrième jour suivant le franchissement de seuil de participation.

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

2.9 REPARTITION STATUTAIRE DES BENEFICES (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 réserve³ en application de la loi et des statuts et augmenté du report bénéficiaire.

³ 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.

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.

2.10 CONSEQUENCE DE L'OPTION AU REGIME SIIC

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

2.11 ASSEMBLEES GENERALES (ARTICLES 24 A 32 DES STATUTS)

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

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.

2.12 DROIT DE VOTE

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.

2.13 CONSULTATION DES DOCUMENTS JURIDIQUES RELATIFS A LA SOCIETE

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

2.14 MONTANT DU CAPITAL SOCIAL ET FORME DES ACTIONS

Le capital social au 31 décembre 2009 s'élève à 390.690.210 euros, divisé en 26.046.014 actions d'une valeur nominale de 15 euros, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

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

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

2.15 TRANSMISSION DES ACTIONS

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

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

2.16 AUTORISATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

2.16.1 Tableau récapitulatif des délégations en vigueur au 31 décembre 2009

Le tableau ci-dessous récapitule les délégations consenties au conseil d'administration aux termes des délibérations des assemblées générales des actionnaires de la Société.

Date de l'assemblée générale	Nature de la délégation de compétence	Montant nominal maximal en euros ou en %	Plafond global en euros	Durée de l'autorisation	Date d'expiration	Mise en œuvre de la délégation
Assemblée générale mixte du 24 novembre 2009	Autorisation à l'effet de réduire le capital, à titre de réduction motivée par des pertes	234 millions		6 mois	6 mois suivant la réunion du conseil arrêtant les comptes de l'exercice 2009	Non utilisée
Assemblée générale ordinaire du 26 mai 2009	Autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la société - Rachat d'actions	103 millions		18 mois	26/11/2010	Le conseil d'administration a mis en œuvre cette délégation le 27 mai 2009. Le 3 juin 2009 la société a procédé au rachat d'un bloc de 3.300 actions.
	Augmentation de capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances	500 millions	1,5 milliard	26 mois	06/07/2010	Non utilisée
	Augmentation de capital par émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances	200 millions	1,5 milliard	26 mois	06/07/2010	Non utilisée
	Augmentation de capital par émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières en rémunération d'apports en nature (titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital)	10% du capital	1,5 milliard	26 mois	06/07/2010	Non utilisée
	Fixation du prix d'émission des actions dans le cadre d'une augmentation de capital par émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription	10% du capital	-	26 mois	06/07/2010	Non utilisée
	Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	200 millions	1,5 milliard	26 mois	06/07/2010	Non utilisée
Assemblée générale mixte du 6 mai 2008	Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	15% de l'émission initiale	1,5 milliard	26 mois	06/07/2010	Non utilisée
	Octroi d'options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés du groupe et/ou aux mandataires sociaux de la société et des sociétés du groupe qui lui sont liés	10%	1,5 milliard	26 mois	06/07/2010	Non utilisée
	Attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux du groupe	10%	1,5 milliard	26 mois	06/07/2010	Le conseil d'administration a mis en œuvre cette délégation : - le 19 janvier 2009 : Attribution de 45.626 actions gratuites au profit de salariés du groupe et de 31.250 actions de performance au profit du dirigeant mandataire social, - le 9 juin 2009 : Attribution de 37.500 actions de performance au profit du dirigeant, - le 29 septembre 2009 : Attribution de 46.500 actions gratuites au profit de salariés du groupe.
	Réduction de capital social par annulation d'actions autodétenues	10%		26 mois	06/07/2010	Le conseil d'administration a mis en œuvre cette délégation le 25 juillet 2008 et a procédé à l'annulation de 280.000 actions autodétenues
Assemblée générale mixte du 3 avril 2006	Attributions gratuites d'actions au profit du personnel salarié et des dirigeants sociaux, ou de certains d'entre eux	10%	1,5 milliard	38 mois	03/06/2009	Attributions définitive de 81.300 actions au profit de salariés du groupe et du dirigeant

2.16.2 Montant du capital autorisé et non émis

Il n'a pas été inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires réunie le 26 mai 2009 et à celui de l'assemblée générale mixte réunie le 24 novembre 2009 de résolutions ayant trait à d'éventuelles autorisations à conférer au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société.

Ainsi, les autorisations conférées au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 6 mai 2008, listées ci-dessous demeurent en vigueur et n'ont pas été mise en œuvre :

- Onzième résolution, une délégation, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider de l'augmentation du capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant le droit à l'attribution de titres de créance dans la limite de 500 millions d'euros de nominal s'imputant sur le plafond global de 1,5 milliard d'euros. Cette autorisation, donnée pour une durée de 26 mois, n'a pas été mise en œuvre ;
- Douzième résolution, une délégation, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider de l'augmentation du capital social par émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant le droit à l'attribution de titres de créance dans la limite de 200 millions d'euros de nominal s'imputant sur le plafond global de 1,5 milliard d'euros. Cette autorisation, donnée pour une durée de 26 mois, n'a pas été mise en œuvre ;
- Treizième résolution, une délégation, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider de l'augmentation de capital par émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou valeurs mobilières en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10% du capital social, à quelque moment que ce soit, s'imputant sur le plafond global de 1,5 milliard d'euros. Cette autorisation, donnée pour une durée de 26 mois, n'a pas été mise en œuvre ;
- Quinzième résolution, une délégation, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider de l'augmentation de capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices et autres, dans la limite de 200 millions d'euros de nominal s'imputant sur le plafond global de 1,5 milliard d'euros. Cette autorisation, donnée pour une durée de 26 mois, n'a pas été mise en œuvre ;
- Seizième résolution, une délégation, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, dans les limites et délais prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission et dans la limite du plafond global de 1,5 milliard d'euros. Cette autorisation, donnée pour une durée de 26 mois, n'a pas été mise en œuvre.

2.17 ACTIONS GRATUITES ET OPTIONS⁴

2.17.1 Actions gratuites

Usant des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de la dix-neuvième résolution de l'assemblée générale mixte du 6 mai 2008, le conseil d'administration a procédé, lors de ses séances du 19 janvier, 9 juin 2009 avec effet au 1^{er} juillet et 29 septembre 2009, à l'attribution de 92.126 actions gratuites au profit de salariés du groupe Compagnie la Lucette et de 68.750 actions de performance au profit du dirigeant mandataire social⁵.

Le tableau ci-dessous résume les caractéristiques principales des attributions gratuites d'actions, étant précisé que consécutivement aux distributions de primes d'émission décidées par les assemblées générales des 16 mars et 24 novembre 2009, le nombre d'actions attribuées gratuitement a été ajusté :

⁴ Pour une information exhaustive se reporter dans le présent document de référence au paragraphe 4.3.2 du rapport de gestion repris au titre 6 et au paragraphe 3.11 des comptes consolidés relatif aux « Avantages au personnel » repris au titre 10.

⁵ Les informations détaillées sur les attributions d'actions de performances sont visées au paragraphe 5.7.3 du gouvernement d'entreprise repris au titre 5 du présent document.

Attributions d'actions gratuites

Attribution d'actions gratuites							
Date d'attribution	Date de début d'exercice	Nombre d'actions attribuées	Parité d'ajustement ^(*)	Ajustement du nombre d'actions ^(*)	Annulations	Nombre d'actions acquises	Nombre total d'actions restant à acquérir
27/04/2006	27/04/2008	18 850		4 087	-	-22 937	-
18/01/2007	18/01/2009	2 826	1,11	303	-	-3 129	-
06/06/2007	06/06/2009	2 000	1,44	876	-	-2 876	-
07/12/2007	07/12/2009	34 465	1,62	20 594	-2 701	-52 358	-
19/01/2009	19/01/2011	76 876	1,53	40 389	-4 254	-	113 011
01/07/2009	01/07/2011	37 500	1,13	4 719	-	-	42 219
29/09/2009	29/09/2011	46 500	1,13	5 851	-	-	52 351
Total		219 017		76 819	-6 955	-81 300	207 581

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

- à l'augmentation de capital de 219 millions d'euros de juin 2007
- aux distributions prélevées sur les primes d'émission, réalisées en juin 2007, mai 2008, mars 2009 et novembre 2009
- à l'augmentation de capital par incorporation de primes d'émission, réalisée le 28 avril 2008.

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

Les périodes d'acquisition des actions gratuites attribuées les 6 juin et 7 décembre 2007 ayant atteint leur échéance, le directeur général, par décisions en date des 8 juin et 7 décembre 2009, usant des pouvoirs qui lui ont été conférés par le conseil d'administration lors de sa séance du 27 mai 2009, a procédé à l'attribution définitive de 19.718 actions au profit de salariés du groupe Compagnie la Lucette et de 35.516 actions au profit de mandataires sociaux de la Société⁶. Ces actions, qui ont fait l'objet d'une inscription au nominatif pur, devront être obligatoirement conservées durant une période de deux ans à compter de leur attribution définitive.

Les attributions d'actions gratuites et de performance décidées respectivement les 19 janvier, 9 juin 2009 à effet au 1^{er} juillet et 29 septembre 2009 ne seront définitives qu'à l'issue d'une période de deux ans dite période d'acquisition. Au terme de la période d'acquisition, et sous réserve du respect des critères d'attribution, les actions seront attribuées définitivement à leurs bénéficiaires qui devront les conserver pendant une période de deux ans dite période de conservation.

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

En vertu de l'autorisation qui lui a été conférée par l'assemblée générale mixte le 3 avril 2006, aux termes de sa onzième résolution, le conseil d'administration, en date du 21 août 2006, a mis en place un plan d'options de souscription ou d'achat d'actions ordinaires (les « Options ») et a procédé, à ce titre, à l'attribution de 55.660 Options (donnant droit à la souscription ou à l'achat d'un nombre identique d'actions) au profit de salariés du Groupe Compagnie la Lucette non mandataires sociaux. Le prix de souscription a été fixé à la somme de 29,02 euros. La date d'expiration de ces Options a été fixée jusqu'à la date du sixième anniversaire de l'attribution des Options.

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

Le tableau ci-dessous résume les caractéristiques essentielles des Options octroyées. En 2006, lors de l'attribution des Options, la parité d'exercice était la suivante : l'exercice d'une Option donnait droit à une action de la Société. Cette parité a été ajustée consécutivement aux distributions de primes d'émission réalisées en 2007, 2008 et 2009 et aux augmentations de capital réalisées en 2007, 2008 et 2009, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

⁶ Pour une information complémentaire sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux se reporter au 6.2 du rapport de gestion et des comptes sociaux repris au titre 6 du présent.

Options de souscription ou d'achat d'actions								
Date d'attribution	Date de début d'exercice	Nombre d'options attribuées	Prix de souscription	Ajustement de parité ^(*)	Ajustement du nombre d'options ^(*)	Annulations	Nombre d'options exercées	Nombre total ^(**)
21/08/2006	21/08/2008	55 660	29,02 €	1,70	38 798	-	-	94 458
Total		55 660		1.51	38 798	-	-	94 458

(*) Ajustement consécutif :

- à l'augmentation de capital de 219 millions d'euros de juin 2007
- aux distributions prélevées sur les primes d'émission, réalisées en juin 2007, mai 2008, mars 2009 et novembre 2009
- à l'augmentation de capital par incorporation de primes d'émission, réalisée le 28 avril 2008.

(**) Nombre total d'actions obtenues en cas d'exercice des 55 660 options, une option exercée à 29,02€ donnant droit à 1,70 action.

Aucune Option n'a été exercée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

2.18 PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

2.18.1 Principales caractéristiques du nouveau programme de rachat d'actions

L'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires du 26 mai 2009 a autorisé, à travers le vote de la onzième résolution, la mise en œuvre d'un nouveau programme de rachat d'actions, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du Titre IV du Livre II du Règlement général de l'AMF et du Règlement européen n°2273/2003 de la Commission Européenne du 22 décembre 2003 en vue :

- d'assurer, par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement et au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI reconnue par l'Autorité des marchés financiers, l'animation du marché, la liquidité des transactions et la régularité des cotations des actions de Compagnie la Lucette ;
- de procéder à des attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- de la mise en œuvre de tout plan d'options de souscription ou d'achat d'actions dans le cadre des dispositions de l'article L.225-177 et suivants du Code de commerce ;
- de l'attribution d'actions aux salariés 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.3332-1 et suivants du Nouveau Code du travail (anciennement L.443-1 et suivant de l'ancien Code du travail) ;
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ;
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés.

La part maximale du capital dont le rachat a été autorisé dans le cadre du nouveau programme de rachat d'actions est de 10% du nombre total des actions composant le capital de la Société, 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% du capital social.

Conformément à l'article L.225-210 du Code de commerce, le nombre d'actions que Compagnie la Lucette détiendra à quelque moment que ce soit ne pourra dépasser 10% des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

Au 26 mai 2009, le nombre total d'actions détenues de manière directe ou indirecte par Compagnie la Lucette était de 30.039 actions, représentant 0,12% du capital de la Société⁷. Ces 30.039 actions faisant l'objet d'une affectation à la mise en œuvre du contrat de liquidité conclu avec Exane BNP Paribas à compter du 22 janvier 2008, en conformité avec la charte de déontologie de l'Association Française des Entreprises d'Investissement (A.F.E.I.) devenue Association des Marchés Financiers (AMAFI), approuvée par l'AMF le 22 mars 2005.

Compte-tenu des titres déjà détenus au 26 mai 2009, les rachats pourront porter, à titre indicatif, sur 2.569.317 actions (sur la base d'un capital composé de 25.993.656 actions).

Les titres que Compagnie la Lucette se propose d'acquérir sont des actions ordinaires.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre du nouveau programme de rachat d'actions est de 40 euros par action, étant précisé que ce prix peut être ajusté en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution d'actions gratuites, d'attribution d'options de souscription ou d'achat 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, afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximal global autorisé pour la réalisation du nouveau programme de rachat d'actions est fixé à 103 millions d'euros, frais et commissions inclus. Compagnie la Lucette se réserve la possibilité d'utiliser l'intégralité du programme autorisé.

Conformément à la onzième résolution approuvée par l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires du 26 mai 2009, le programme de rachat d'actions peut être mis en œuvre sur une période de dix-huit mois suivant la date de tenue de l'assemblée, soit jusqu'au 26 novembre 2010.

2.18.2 Synthèse des opérations réalisées par Compagnie la Lucette sur ses propres titres du 26 mai 2009 au 28 février 2010.

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 26 mai 2009 a autorisé le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à mettre en œuvre un programme de rachat d'actions pour une période de dix-huit mois soit jusqu'au 26 novembre 2010.

Les tableaux ci-dessous détaillent les opérations réalisées au titre du programme de rachat (situation au 28 février 2010) :

	28/02/2010
Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe	0,08%
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	280 000
Nombre de titres détenus directement en portefeuille ⁽¹⁾	21 490
Valeur comptable du portefeuille (détention directe)	222 845
Valeur du marché du portefeuille	210 602
<i>(1) en fin de période</i>	

	Flux bruts cumulés	
	Achats	Ventes
Nombre de titres	109 397	87 907

⁷ Pour un capital au 26 mai 2009 de 389.904.840 euros divisé en 25.993.656 actions.

3. FACTEURS DE RISQUES

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

3.1 RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

3.1.1 Risques liés à l'évolution du marché immobilier

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

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

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

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

3.1.2 Risque de refinancement

La durée de vie moyenne de l'endettement bancaire du Groupe s'établit au 31 décembre 2009 à 1,95 année. Les échéances les plus significatives pour le Groupe pour les prochaines années concernent le remboursement d'un emprunt syndiqué d'un montant en principal de 598 M€ et d'une dette titrisée d'un montant en principal de 230 M€ arrivant à échéance tous deux au 2^{ème} trimestre 2011.

Consécutivement à la prise de contrôle de la Société par Icade SA, le Groupe a procédé à compter du 18 février 2010 à des remboursements anticipés partiels et total pour un montant total de 370 M€, comprenant notamment 84 M€ et 27 M€ pour les emprunts susvisés, neutralisant en partie le risque de refinancement.

3.2 RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION DES MARCHÉS FINANCIERS⁸

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

L'exposition au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts est limitée. Les emprunts bancaires souscrits à taux variables par le Groupe font l'objet d'une couverture contre toute hausse des taux. Au 31 décembre 2009, au vu des instruments de couverture souscrits, environ 97% de la dette bancaire du Groupe est à taux fixe. Le détail sur l'exposition au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts est repris au paragraphe 3.8.1 des comptes consolidés repris au titre 10 du présent document de référence.

⁸ Pour une information exhaustive se reporter au paragraphe 3.8 des comptes consolidés repris au titre 10 et au paragraphe 2.3 du rapport du président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne repris au titre 8 du présent document de référence.

3.2.2 Risque de contrepartie

Les principaux locataires du Groupe sont des entreprises de premier plan pour lesquelles le Groupe n'identifie pas actuellement de risque d'insolvabilité. L'exposition au risque de contrepartie est reprise en détail au paragraphe 3.8.2 des comptes consolidés repris au titre 10 du présent document de référence.

3.2.3 Risque de liquidité

Le Groupe disposant d'une trésorerie d'environ 66 M€, l'exposition au risque de liquidité, détaillé au paragraphe 3.8.3 des comptes consolidés repris au titre 10 du présent document de référence, est faible.

Par ailleurs, la Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité, consécutivement à son rapprochement avec Icade SA au remboursement de tout ou partie de certaines lignes de crédit, venant ainsi réduire les risques liés au refinancement de sa dette bancaire. La Société considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

3.2.4 Risque de change

L'activité du Groupe et la localisation de ses actifs immobiliers se situant exclusivement en France, pays de la zone Euro, l'exposition au risque de change est quasi nulle.

3.2.5 Risque action

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

3.3 RISQUE JURIDIQUE ET FISCAL

Le paragraphe 3.10 des comptes consolidés, repris au titre 10 du présent document de référence, présente en détail l'exposition au risque juridique et fiscal et notamment au régime SIIC issu de la loi de finances 2008 modifié par la loi de finances 2009.

3.4 RISQUE INDUSTRIEL ET LIE A L'ENVIRONNEMENT

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

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

Le 8 juillet 2009, le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et négociations sur le climat, a rendu deux arrêtés de renonciation concernant les dernières concessions minières de la Société situées en Corse. La Société ne détient plus de concessions minières.

3.5 ASSURANCE

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

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

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

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

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

4. CAPITAL ET ACTIONNARIAT

4.1 EVOLUTION DU CAPITAL

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

date	nature de l'opération	date d'autorisation	montant/nombre autorisé	Résultat de la mise en œuvre de l'autorisation		nombre d'actions après réalisation de l'opération	montant du capital en euros
				nombre de BSA exercés	nombre de titres émis/annulés		
du 01/01/2007 au 11/06/2007	augmentation de capital par attribution gratuite de BSA	27/06/2006	5 466 168	36 576	10 160	19 156 688	287 350 320 €
11/06/2007	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles avec maintien DPS	27/06/2006	5 473 306		5 473 306	24 629 994	369 449 910 €
du 12/06/2007 au 31/12/2007	augmentation de capital par attribution gratuite de BSA	27/06/2006	5 466 168	2 916	847	24 630 841	369 462 615 €
31/12/2007						24 630 841	369 462 615 €
28/04/2008	augmentation de capital par incorporation de prime d'émission	03/04/2003			22 937	24 653 778	369 806 670 €
du 01/05/2008 au 30/08/2008	augmentation de capital par attribution gratuite de BSA	27/06/2006	5 466 168	5 253 012	1 616 749	26 270 527	394 057 905 €
25/07/2008	annulation d'actions auto-détenues	06/05/2008			-280 000	25 990 527	389 857 905 €
31/12/2008						25 990 527	389 857 905 €
19/01/2009	augmentation de capital par incorporation de prime d'émission	03/04/2006			3 129	25 993 656	389 904 840 €
07/12/2009	augmentation de capital par incorporation de prime d'émission	03/04/2006			52 358	26 046 014	390 690 210 €
31/12/2009						26 046 014	390 690 210 €

4.2 NOMBRE DE DROITS DE VOTE

Au 31 décembre 2009, le nombre total de droits de vote exerçables s'élevait à 26.046.014.

Chaque action ordinaire confère à son titulaire un droit de vote équivalent au nombre d'action qu'il détient dans le capital social.

4.3 EVOLUTION DE LA REPARTITION DU CAPITAL A LA CLOTURE DES TROIS DERNIERS EXERCICES

A la connaissance de la Société, à la clôture des trois derniers exercices de la Société, la répartition du capital se présente comme suit :

	Situation au 31 décembre 2009				Situation au 31 décembre 2008				Situation au 31 décembre 2007		
	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	% des droits de vote réels	% des droits de vote théoriques	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	% des droits de vote réels	% des droits de vote théoriques	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	% des droits de vote réels
MSREF Turque S.à r.l	15 498 630	59,50%	59,54%	59,50%	24 614 735	94,71%	94,82%	94,71%	23 043 558	93,6%	93,6%
lcade SA	9 116 105	35,00%	35,02%	35,00%	-	-	-	-	-	-	-
Flottant	1 414 745	5,43%	5,43%	5,43%	1 344 283	5,17%	5,18%	5,17%	1 573 210	6,4%	6,4%
Autodétention	16 534 *	0,06%	-	0,06%	31 509	0,12%	-	0,12%	14 073	0,1%	-
Total	26 046 014	100%	100%	100%	25 990 527	100%	100%	100%	24 630 841	100%	100%

* à date de dénouement (opérations réalisées trois jours de bourse avant le 31 décembre)

Au 31 décembre 2009, seules MSREF Turque S.à r.l. et lcade SA, ont déclaré détenir plus de 2% du capital ou des droits de vote en application des statuts de Compagnie la Lucette.

Conformément aux statuts, chaque administrateur détient vingt actions de la Société. Ces actions ont été prêtées par MSREF Turque S.à r.l. pour la durée de leur mandat d'administrateur à Messieurs Stéphane Theuriau, Francis Berthomier, Alfonso Munk et Jonathan Lane⁹.

⁹ A la suite du changement de contrôle de Compagnie la Lucette, il a été mis fin aux contrats de prêts d'actions conclus avec les administrateurs alors en fonction.

Au 31 décembre 2009, date de dénouement des opérations initiées trois jours de bourse avant, 16.534 actions sont autodétenues par la Société dans le cadre du contrat de liquidité conclu en janvier 2008 avec Exane BNP Paribas.

Au 31 décembre 2009, 15.642 actions sont détenues par des salariés des sociétés du groupe Compagnie la Lucette et 48.988 actions sont détenues par Messieurs Stéphane Theuriau et Thomas Guyot¹⁰. Conformément à la délégation conférée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 3 avril 2006 et aux stipulations du règlement du plan d'attribution gratuite d'actions, ces actions, attribuées définitivement, ont été inscrites au nominatif pur.

Ces actions n'ont pas été acquises ou attribuées dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan d'épargne entreprise.

4.4 INFORMATION SUR LE CONTROLE DU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE

Au 31 décembre 2009, la Société étaient contrôlée majoritairement par la société MSREF Turquie S.à r.l., laquelle, aux termes du Protocole d'Accord conclue le 23 décembre 2009 avec Icade SA, a cédé le 24 décembre 2009 à cette dernière 35% du capital de Compagnie la Lucette. Ainsi, au 31 décembre 2009, Compagnie la Lucette était détenue par MSREF Turquie S.à r.l. à hauteur de 59,50% de son capital. Cette participation a été apportée ultérieurement à Icade SA dans les conditions décrites au paragraphe 4.6 du présent document de référence.

Les principales informations relatives à MSREF Turquie S.à r.l. sont reprises ci-après.

4.4.1 Siège social

64, Avenue de la Liberté, L-1930 Luxembourg

4.4.2 Forme juridique

Société à responsabilité limitée

4.4.3 Date de constitution

2 juin 2006

4.4.4 Objet social

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

4.4.5 Immatriculation

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

¹⁰ Pour une information exhaustive se reporter aux paragraphes 6.2.1 et 6.2.2 du rapport de gestion repris au titre 6 du présent document de référence

4.4.6 Capital social

6.351.525 euros, entièrement libéré

4.4.7 Direction – contrôle

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

Au 31 décembre 2009, à la connaissance de la Société, il n'existait aucun pacte d'actionnaires, ni aucune clause d'une quelconque convention notifiée à la Société, comportant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisitions d'actions. Il n'a pas été fait état d'action de concert entre les actionnaires.

4.5 NANTISSEMENT DE COMPTE D'INSTRUMENTS FINANCIERS

Depuis le 24 mars 2009, il n'y a plus de nantissement sur le compte d'instruments financiers de l'actionnaire MSREF Turque S.à r.l.

4.6 PRINCIPALES MODIFICATIONS INTERVENUES DANS LA REPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

4.6.1 En 2007

Le 14 mai 2007, une augmentation de capital en numéraire¹¹ 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 2007¹². A la clôture de l'opération le 11 juin 2007, la Société a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 82.099.590 euros en nominal, par émission de 5.473.306 actions nouvelles. A l'issue de cette opération, l'actionnaire principal, MSREF Turque S.à r.l. détient 93,56% du capital.

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

4.6.2 En 2008

Le 28 avril 2008, le conseil d'administration, usant des pouvoirs qui lui avaient été conférés par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 3 avril 2006, a décidé d'augmenter le capital de la Société à hauteur d'un montant nominal de 344.055 euros, portant ainsi le capital de la Société de 369.462.615 euros à 369.806.670 euros, par incorporation au capital d'une somme de 344.055 euros prélevée sur les postes de primes d'émission, par voie d'émission de 22.937 actions nouvelles, entièrement libérées d'une valeur nominale de 15 euros chacune. Ces actions nouvellement émises, inscrites au nominatif pur, ont été attribuées gratuitement à certains salariés du groupe Compagnie la Lucette¹³.

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

¹¹ Visa N°07-144 de l'AMF en date du 9 mai 2007.

¹² Règlement livraison des actions nouvelles

¹³ Concernant les modalités d'attribution de ces actions gratuites voir le paragraphe 2.17.1 ci-dessus « Actions gratuites ».

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

4.6.3 En 2009

Le 19 janvier 2009, le conseil d'administration, usant des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 3 avril 2006, a décidé d'augmenter le capital de la société par incorporation d'une somme de 46.935 euros prélevée sur les postes de primes d'émission et par voie d'émission de 3.129 actions nouvelles entièrement libérées d'une valeur nominale de 15 euros chacune. Ces actions nouvellement émises ont été attribuées au dirigeant mandataire social de la Société et inscrites au nominatif pur.

Le 7 décembre 2009, le conseil d'administration, usant des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 3 avril 2006, a décidé d'augmenter le capital de la société par voie d'incorporation d'une somme de 785.370 euros prélevée sur le poste de primes d'émission, portant le capital social de la Société de 389.904.840 euros à 390.690.210 euros, et correspondant à l'émission de 52.358 actions nouvelles, entièrement libérées d'une valeur nominale de 15 euros chacune. Ces actions nouvellement émises ont été attribuées aux salariés du groupe Compagnie la Lucette et au dirigeant mandataire social.

Le 24 décembre 2009, aux termes du Protocole d'Accord conclu le 23 décembre 2009 entre Icade SA et MSREF Turque S.à r.l., Icade SA a acquis, dans le cadre d'une transaction hors marché, 9.116.105 actions représentant 35% du capital de la Société, moyennant le paiement d'un prix total de 87.618.857 euros soit un prix par action de 9,61 euros (la « Cession »). La Cession a été conclue sous condition résolutoire (i) de la non obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence et (ii) de la non réalisation de l'apport décrit au paragraphe 4.7 du présent document. La conclusion de ce Protocole d'Accord a donné lieu à la parution, le 23 décembre 2009, d'un communiqué de presse disponible sur le site internet de la Société.

Le 28 décembre 2009, Icade SA a déclaré, par lettre recommandée avec accusé réception, avoir franchi à la hausse les seuils légaux de 5%, 10%, 15%, 20%, 25% et 1/3 du capital et des droits de vote de la Société et les seuils statutaires de 2 à 34% du capital et des droits de vote¹⁴.

La déclaration de franchissement de seuils légaux adressée à la société et à l'AMF par Icade SA incluait en application des dispositions de l'article L233-7 VII du Code de commerce la déclaration d'intention suivante pour les six prochains mois.

Icade SA a déclaré :

- agir seul ;
- avoir l'intention d'augmenter sa participation par voie d'apport par MSREF Turque S.à r.l. de 59,5% du capital de Compagnie la Lucette. Cet apport a été conclu notamment sous condition suspensive de l'obtention de l'autorisation des autorités en charge du contrôle des concentrations ;
- avoir l'intention d'acquérir le contrôle de Compagnie la Lucette et de déposer, après la réalisation de l'apport susvisé et conformément à la réglementation boursière, une offre publique simplifiée sur le solde du capital de Compagnie la Lucette ;
- avoir l'intention, une fois acquis le contrôle de Compagnie la Lucette, de l'intégrer au sein du groupe Icade SA et de gérer les actifs de Compagnie la Lucette de manière cohérente avec la gestion des autres actifs du groupe Icade SA ;
- étudier la possibilité de procéder à une fusion-absorption de Compagnie la Lucette ;
- de ne pas avoir conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions ou les droits de vote de Compagnie la Lucette ; et

¹⁴ Cf. Décision et Information n°209C1553 de l'AMF en date du 28 décembre 2009.

- avoir l'intention de demander la nomination de plusieurs représentants au sein du conseil d'administration de Compagnie la Lucette.

Le 24 décembre 2009, MSREF Turque S.à r.l., par lettre recommandée avec accusé réception, a déclaré avoir franchi à la baisse les seuils légaux de 90% et 95% du capital et des droits de vote de la Société¹⁵ ainsi que les seuils statutaires de 94% à 60% du capital et des droits de vote de la Société.

4.7 MODIFICATIONS INTERVENUES DANS LE CAPITAL APRES LA CLOTURE DE L'EXERCICE 2009

4.7.1 Modification du contrôle

En application du Protocole d'Accord, à la suite de l'autorisation de l'opération par l'Autorité de la concurrence, MSREF Turque S.à r.l. a apporté à Icade SA, le 16 février 2010, dans le cadre d'un apport en nature soumis aux dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce (l'«Apport»), 15.498.630 actions Compagnie la Lucette représentant 59,50% du capital de Compagnie la Lucette. L'Apport a été approuvé par décision de l'assemblée générale des actionnaires d'Icade SA le 16 février 2010. En rémunération de l'Apport, 1.759.289 actions nouvelles Icade SA, émises à un prix par action de 87,67 euros, ont été attribuées à MSREF Turque S.à r.l.

A la suite de la réalisation de cet Apport, MSREF Turque S.à r.l., par lettre recommandée avec accusé de réception, a déclaré avoir franchi le 16 février 2010 en baisse les seuils légaux de 50%, 1/3, 25%, 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la Société¹⁶ ainsi que les seuils statutaires de 58% à 2% du capital et des droits de vote de la Société. A cette date MSREF Turque S.à r.l. ne détenait plus aucune action de la Société.

Icade SA, par sa lettre recommandée avec accusé de réception, a déclaré avoir franchi en hausse le 16 février 2010 les seuils légaux de 50%, 2/3, 90% du capital et des droits de vote de la Société¹⁷ et les seuils statutaires de 36% à 94% du capital et des droits de vote.

¹⁵ cf. Décision et Information N°209C1549 de l'AMF en date du 24 décembre 2009 et Décision et Information n°209C1555 de l'AMF en date du 29 décembre 2009.

¹⁶ cf. Décision et Information n°210C0171 de l'AMF en date du 18 février 2010.

¹⁷ cf. Décision et Information n°210C0169 de l'AMF en date du 17 février 2010.

Au 28 février 2010, la répartition du capital de Compagnie la Lucette se présente comme suit :

	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	Nombre de droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques ^(*)
MSREF	20	NS	20	NS
Icade SA	24.614.735	94,50%	24.614.735	94,50% ¹⁸
Flottant	1.409.769	5,41%	1.409.769	5,41%
Auto-détention	21.490	0,09	21.490	0,09
Total	26.046.014	100%	26.046.014	100%

4.7.2 Dépôt d'un projet d'Offre publique alternative simplifiée visant les actions de Compagnie la Lucette

A la suite de l'acquisition de 94,50% du capital et des droits de vote de Compagnie la Lucette, la banque UBS, agissant pour le compte de Icade SA, a déposé une offre publique alternative simplifiée le 5 mars 2010.

L'Offre comporte une offre publique mixte simplifiée selon les termes suivants :

Icade SA offre irrévocablement aux actionnaires de Compagnie la Lucette d'acquérir leurs actions en contrepartie d'une somme en espèces de 32,50 euros et de 2 actions Icade SA à émettre pour 21 actions Compagnie la Lucette apportées (l'«Offre Mixte»).

Icade SA a précisé que dans l'hypothèse où la date d'émission des actions nouvelles Icade SA à remettre dans le cadre de l'Offre Mixte serait postérieure au 27 avril 2010, date du détachement du dividende d'Icade SA au titre de l'exercice 2009, le montant de 32,50 euros de la partie espèce de l'Offre Mixte sera augmenté de 6,50 euros, correspondant au dividende attaché aux 2 actions Icade SA remises.

L'Offre comporte à titre alternatif une offre publique d'achat simplifiée (l'«Offre d'Achat») aux termes de laquelle Icade SA offre également aux actionnaires de Compagnie la Lucette d'acquérir leurs actions Compagnie la Lucette au prix de 10,08 euros par action.

Les notes d'information se rapportant à cette offre sont pour la note établie par Icade SA disponible sur le site internet d'Icade SA (www.licade.fr) et pour la note en réponse établie par Compagnie la Lucette sur le site internet de Compagnie la Lucette (www.lalucette.com). Elles sont également disponibles sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Conformément aux dispositions de l'article 231-19 du Règlement général de l'AMF, le conseil d'administration de Compagnie la Lucette s'est réuni le 5 mars 2010 sous la présidence de Monsieur Serge Grzybowski en sa qualité de président du conseil d'administration, afin d'examiner notamment le projet d'Offre et de rendre un avis motivé sur l'intérêt qu'il présente, ainsi que ses conséquences pour Compagnie la Lucette, ses actionnaires et ses salariés. Tous les membres du conseil d'administration ont participé à la réunion.

Le conseil d'administration après avoir examiné les méthodes d'évaluation utilisées par Icade SA et son conseil financier, la banque UBS, et pris note notamment de l'intention de l'initiateur, dans l'hypothèse où les conditions applicables seraient remplies à l'issue de l'Offre, de demander à l'AMF la mise en œuvre d'un retrait obligatoire dans les conditions prévues par les articles 237-14 et suivants du Règlement général de l'AMF a rendu l'avis suivant :

¹⁸94,56% en droits de vote réels.

« Le Conseil prend acte de l'opinion de l'Expert Indépendant quant au caractère équitable des conditions financières de l'Offre suivie éventuellement d'un retrait obligatoire.

Au vu du rapport de l'Expert Indépendant, du projet de note d'information de l'Initiateur et du projet de note en réponse, le Conseil, à l'unanimité des membres présents et représentés, considère que le projet d'Offre de l'Initiateur éventuellement suivie d'un retrait obligatoire est dans l'intérêt des actionnaires de la Société, notamment en ce qu'il représente pour ces derniers une opportunité de bénéficier d'une liquidité immédiate dans des conditions financières jugées équitables par l'Expert Indépendant.

Dans ces conditions, il recommande aux actionnaires de la Société d'apporter leurs actions à l'Offre. Il estime également que la mise en œuvre de l'Offre est dans l'intérêt de la Société et des salariés.

Il fait part en outre de sa décision d'apporter à l'Offre les actions auto-détenues par la Société à la suite de la résiliation du contrat de liquidité conclu avec Exane BNP Paribas.»

4.7.3 Présentation du nouvel actionnaire de contrôle

Icade SA est une société immobilière dont les actions sont admises sur le marché réglementé d'Euronext Paris. Dans le cadre de l'Offre, Icade SA diffusera une note sur ses principales caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables. Ces informations seront disponibles sur les sites internet d'Icade SA et de l'AMF.

Les intentions d'Icade SA pour les douze mois à venir vis-à-vis de Compagnie la Lucette sont détaillées dans la note d'information qu'elle a établie dans le cadre de l'Offre.

Icade SA a déclaré notamment qu'elle souhaitait procéder à un retrait obligatoire dès la clôture de l'Offre dans l'hypothèse où elle viendrait à détenir au moins 95% du capital et des droits de vote de Compagnie la Lucette, au prix de l'Offre d'Achat. Ce retrait obligatoire serait corrélatif à une radiation des actions Compagnie la Lucette d'Euronext Paris.

Icade SA a également indiqué qu'indépendamment de la possibilité de mettre en œuvre une procédure de retrait obligatoire, elle pourrait envisager de réaliser une fusion-absorption de Compagnie la Lucette.

5. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE¹⁹

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

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

5.1 REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

En 2009, le Conseil s'est réuni 22 fois et le taux moyen de participation a atteint 85,96%.

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

5.2 LES COMITES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

¹⁹ Pour une information exhaustive se reporter au rapport du président du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne figurant au titre 8.

5.2.1 Le comité d'investissement

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

Le comité d'investissement, au 31 décembre 2009, était composé de 5 membres nommés par le conseil d'administration, aucun d'entre eux n'étant un administrateur indépendant.

Le comité d'investissement s'est réuni quatre fois au cours de l'année 2009, afin d'émettre un avis sur des projets de financements, de cessions et une opération d'acquisition. Le taux effectif de présence de ses membres à ces réunions a été de 100%.

5.2.2 Le comité d'audit

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

Le comité d'audit, au 31 décembre 2009, était composé de 3 membres désignés par le conseil d'administration, aucun d'entre eux n'étant un administrateur indépendant²⁰.

Le Comité d'Audit s'est réuni trois fois au cours de l'année 2009, afin d'émettre notamment un avis sur les comptes annuels, les comptes consolidés et le rapport de gestion relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008 et sur les comptes prévisionnels de l'exercice 2009. Le taux effectif de présence de ses membres à ces réunions a été de 100%.

5.3 MANDATS DES ADMINISTRATEURS (SITUATION AU 31 DECEMBRE 2009)

Au 31 décembre 2009, la composition du conseil d'administration de la Société est celle indiquée au paragraphe 6.1 du rapport de gestion repris au titre 6 du présent document.

M. Alfonso Munk Président du conseil d'administration
--

Date de nomination : 27 mars 2009 en qualité d'administrateur (coopté par le conseil d'administration suite à la démission de M. Marco Polenta) puis le 1^{er} juillet 2009 en qualité de président du conseil d'administration

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

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

- **Biographie**

Alfonso Munk est diplômé de l'université de Cornell et titulaire d'un MBA de Wharton School. Il a rejoint Morgan Stanley en 2002 en tant qu'Associate au sein de Morgan Stanley Real Estate Investing, basé à Paris puis à Londres. En 2005, il est nommé responsable régional pour l'Espagne, puis il part au Brésil en

²⁰ Pour une information exhaustive se reporter au rapport du président du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne figurant au titre 8.

2007 pour diriger le pôle investissement immobilier de Morgan Stanley en Amérique du Sud jusqu'en 2009. Alfonso Munk est Executive Director de Morgan Stanley Merchant Banking, responsable des investissements immobiliers de ce groupe réalisés en France et membre du conseil d'administration de Grupo Lar en Espagne.

- **Autres mandats et fonctions exercés en France au 31 décembre 2009 :**

- **Administrateur ou membre du conseil de surveillance de :**

Fonciere 7 Investissement	Administrateur
Eurosic	Membre du conseil de surveillance
FEL	Membre du conseil de surveillance

- **Président ou directeur général de :**

Société des Hôtels Réunis	Président
SER	Directeur Général
Société Immobilière de Strasbourg Herrenschmidt	Directeur Général
MSREF Hotel Danube I SAS	Président
MSREF Hotel Danube II SAS	Président
SER	Directeur Général
Elba Paris I SAS	Directeur Général
Elba Paris II SAS	Directeur Général
Elba Roissy SAS	Directeur Général
Elba Strasbourg I SAS	Directeur Général
Elba Strasbourg II SAS	Directeur Général
Société d'Exploitation Hôtelière du Palais	Directeur Général

- **Gérant de :** Carlton Danube Cannes

- **Autre mandat exercé en Espagne au 31 décembre 2009 :** Membre du conseil d'administration de Grupo Lar

M. Stéphane Theuriau Administrateur
--

Date de nomination : 3 avril 2006 renouvelé le 26 mai 2009

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014

Adresse professionnelle : Altarea-Cogedim - 8, avenue Delcassé - 75008 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, fonctions dont il a démissionné lors du conseil d'administration du 9 juin 2009. Cette démission a pris effet le 1^{er} juillet 2009. Depuis le 1^{er} septembre 2009, il occupe la fonction de directeur général délégué au sein de la société Altarea-Cogedim.

- **Autres mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2009 :**

Membre du directoire d'Altarea – Cogedim

Président – Cogedim Entreprise

- **Autres mandats et fonctions exercés à l'étranger au 31 décembre 2009 :**
Allemagne : Administrateur du fonds DIC Capital Partners

M. Francis Berthomier Administrateur

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

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

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

- **Biographie**

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

- **Autres mandats et fonctions exercés à l'étranger au 31 décembre 2009 :**

Administrateur de :

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

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

M. Jonathan Lane Administrateur
--

Date de nomination : 25 juillet 2008, (coopté par le conseil d'administration suite à la démission de M. Robert Falls).

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

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

- **Biographie**

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

- **Autres mandats et fonctions exercés à l'étranger au 31 décembre 2009 :**

Président de Morgan Stanley European Real Estate Invest Banking .
Administrateur de Songbird Estate plc.

MSREF Turque S.à r.l. Administrateur

Type de société : Société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois

Capital social : 6.351.525 euros

Siège social : 64 avenue de la Liberté – L-1930 Luxembourg

N° immatriculation : B117220

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

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

Représentant permanent : Monsieur Adrien Blanc

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

Autres mandats et fonctions exercés en France au 31 décembre 2009 par Monsieur Adrien Blanc :

○ **Administrateur ou membre du conseil de surveillance des sociétés suivantes :**

Altaréa-Cogedim,
Foncière 7 investissement,

Eurosic,
FEL.

Gérant des sociétés suivantes :

Chips Holding SARL,
Financière Palmer SARL,
SNC Palmer Plage,
SCI MSEOF Montparnasse,
Pascal Défense,
MSEOF Pascal France,
SCI ABC Bassano,
MSC Europe SCI,
Airport Sarl.

Chips Plage SARL,
SNC Foncière Palmer,
SNC Palmer Transactions,
Tépia,
Pascal Immobilier Première SNC,
ABC Beaujon SCI,
MSEOF Montparnasse France Sarl,
MSC Boétie SCI,

○ **Président des sociétés suivantes :**

Société d'Exploitation Hôtelière de Roissy SAS,
Elba Paris 2,
Elba Strasbourg 2,
MSC Holding SAS,
Société d'Exploitation Hôtelière du Palais,
Société Immobilière de Strasbourg Herrenschmidt.

Elba Paris 1,
Elba Strasbourg 1,
Elba Roissy SAS,
MSC Immobilier SAS,

○ **Représentant:**

de MSREF au Comité de Palmer,
de MSP au conseil d'administration de Fundlogic Structured Product Sicav.

Autres mandats et fonctions exercés à l'étranger au 31 décembre 2009 par Monsieur Adrien Blanc :

Jersey :

Administrateur des sociétés suivantes :

Industrious Holdings Ltd,
Industrious MTL Security Ltd,
Pinstripe Ltd,

Industrious Guarantee Company Ltd,
Industrious Warehousing Ltd,
Garville Ltd.

Etats Unis :

Administrateur des sociétés suivantes :

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

MSQ GP, LLC,

Hollande :**Administrateur des sociétés suivantes :**

42 Leicester Square (2) BV,
41 Lothbury BV,
34 Henrietta Street (2) BV,
2 Aldgate Union (2) BV,
2 Aldgate Union BV,
22 Queen Square BV,
1 Sandyford BV,
1 Finsbury Square (2) BV,
1 Aldgate Union Retail (2) BV,
130 Newington Butts BV,
11 Angel Court BV,
103 Colmore Row (2) BV,
103 Colmore Row BV,
68 Brooke Street BV,
130 Newington Butts (2) BV,
1 Aldgate Union Retail BV,
1 Finsbury Square BV,
34 Henrietta Street BV,
42 Leicester Square BV,
42 St Andrew's Square BV,
MSREF V Rooster BV,
Redland House BV.

50 West Register Street BV,
67 Lombard Street BV,
67 Lombard Street (2) BV,
78 Fenchurch Street BV,
8 Park Row BV,
8 Park Row (2) BV,
Cascata BV,
First Serviced Offices Holdings BV,
First Serviced Offices Real Estate Holdings BV,
Ifanco Consultancy BV,
MSREF V Galileo BV,
MSREF V Pluto BV,
MSREF V Saturnus BV,
MSREF V Tulip BV,
Goodmans Fields I BV,
Goodmans Fields II BV,
Goodmans Fields II (2) BV,
Drapers Gardens BV,
Drapers Gardens (2) BV,
Edridge Road BV,
MSREF V Emerald BV,

Gérant de Kroonstaete BV**Belgique****Gérant des sociétés suivantes :**

Brouckere Tower Invest,

Louise Leasehold,

Luxembourg :

Gérant de MSEOF Quattro Fixtre Co Sarl,

M. Thomas Guyot
Administrateur

Date de nomination : 24 novembre 2009

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014

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

• Biographie

Thomas Guyot est diplômé de l'Ecole Polytechnique et titulaire d'un MBA de Wharton School. Il a débuté sa carrière en 1997 au bureau de Paris du Boston Consulting Group, puis rejoint en 1999 le groupe Louis Dreyfus pour participer au développement de Neuf Cegetel (ex-LDCOM) au sein de son équipe dirigeante. Après un passage à Londres chez Morgan Stanley dans l'équipe acquisition des fonds immobiliers, il a rejoint le groupe Compagnie la Lucette en décembre 2005, où il occupait jusqu'à l'été 2008 la fonction de directeur des acquisitions, puis celle de directeur général adjoint. Depuis le 1^{er} Juillet 2009, il occupe la fonction de directeur général de Compagnie la Lucette.

- **Autres mandats et fonctions exercés en France au 31 décembre 2009 :**

Président de La Lucette Management, SAS,
Président du conseil d'administration de Value Add Invest 2009, SPPICAV,
Représentant permanent de Compagnie la Lucette, gérante de SNC Vaillant Peupliers.

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

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

5.4 CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Aux termes de la charte de l'administrateur figurant dans le règlement intérieur du conseil d'administration²¹, l'administrateur a l'obligation de faire part au conseil d'administration de toute situation de conflit d'intérêts, même éventuelle, et doit s'abstenir de participer au vote de toute délibération du conseil d'administration pour laquelle il se trouverait dans une telle situation.

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

5.5 INDEPENDANCE DES ADMINISTRATEURS – EVALUATION DU CONSEIL

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

5.6 AUTRES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

5.7 INTERET DES DIRIGEANTS DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE

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

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

²¹ Pour une information exhaustive se reporter au rapport du président du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne repris au titre 8 du présent document de référence.

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

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

5.7.3 Rémunérations et avantages

5.7.3.1 Rémunérations des administrateurs

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

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

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

Messieurs Alfonso Munk, Jonathan Lane et Adrien Blanc ont renoncé à la perception de jetons de présence au titre de leurs fonctions d'administrateur de la Société.

Les bénéficiaires des jetons de présence alloués sont :

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

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

Jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants		
Mandataire social non dirigeant	Montants versés au cours de l'exercice 2008	Montants versés au cours de l'exercice 2009
M. Francis Berthomier		
Jetons de présence	18 000 €	22 500 €
Autres rémunérations	-	-
<i>Total</i>	18 000 €	22 500 €
M. Stéphane Theuriau ¹		
Jetons de présence		6 000 €
Autres rémunérations		-
<i>Total</i>		6 000 €

¹ A compter du 1er juillet 2009 - Pour le détail sur les rémunérations perçues jusqu'au 1er juillet 2009 se référer au paragraphe 6.2 du rapport de gestion

5.7.3.2 Rémunérations du dirigeant mandataire social

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

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

Par ailleurs, aucune option de souscription ou d'achat d'action n'a fait l'objet d'une attribution au profit du dirigeant mandataire social au cours de l'exercice 2009.

5.7.3.2.1 Rémunération du président-directeur général en fonction jusqu'au 30 juin 2009

Tableau récapitulatif des rémunérations :

Tableau récapitulatif des rémunérations de M. Stéphane Theuriau Président du conseil d'administration et directeur général jusqu'au 30 juin 2009				
	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	dus	versés	dus ¹	versés
Rémunération fixe brute	400 000 €	400 000 €	200 000 €	200 000 €
Rémunération variable brute	250 000 €	250 000 €	0 €	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	19 500 €	19 500 €	28 500 €	13 500 €
Avantages en nature	-	-	-	-
Total	669 500 €	669 500 €	228 500 €	213 500 €

¹ Période du 01/01/2009 au 30/06/2009

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

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à M. Stéphane Theuriau Président du conseil d'administration et directeur général jusqu'au 30 juin 2009		
	2008	2009
Rémunérations dues au titre de l'exercice	669 500 €	328 500 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice*	N/A	N/A
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice**	0 €	187 500 €
Total	669 500 €	516 000 €

* Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée par le conseil d'administration à M. Stéphane Theuriau au cours de l'exercice 2009, ni au cours des exercices précédents.

** Valorisation telle que retenue dans le cadre de l'application de la norme IFRS2, après prise en compte de la présence dans la Société à l'issue de la période de conservation, et avant étalement de la charge sur la période d'acquisition. A titre d'information, sur la base du cours de bourse au 31/12/2009, la valorisation des actions gratuites attribuées en 2009 serait de 325 312 €.

Tableaux relatifs aux actions gratuites attribuées :

Actions de performance attribuées au cours de l'exercice 2009 à M. Stéphane Theuriau Président du conseil d'administration et directeur général jusqu'au 30 juin 2009				
Numéro et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité
19/01/2009	31 250	6,00 €	19/01/2011	19/01/2013

Actions gratuites et actions de performance devenues disponibles durant l'exercice 2009 pour M. Stéphane Theuriau			
Date du conseil d'administration décidant de l'attribution d'actions gratuites ou de performance	Date de disponibilité* des actions gratuites	Nombres d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2009 **	Nombre d'actions qui deviendront disponibles à l'issue de la période d'acquisition de 2 ans**
18/01/2007	18/01/2009	3 129	
07/12/2007	07/12/2009	27 321	
19/01/2009	19/01/2011	0	47 885
<i>Total</i>		30 450	47 885

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

** Nombre d'actions prenant en compte les différents ajustements réalisés en 2007, 2008 et 2009.

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

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

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

5.7.3.2.2 Rémunération directeur général en fonction depuis le 1^{er} juillet 2009

Tableau récapitulatif des rémunérations :

Tableau récapitulatif des rémunérations de M. Thomas Guyot Directeur général depuis le 1er juillet 2009				
	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	dus	versés	dus ¹	versés
Rémunération fixe brute	–	–	112 500 €	112 500 €
Rémunération variable brute	–	–	200 000 €	200 000 €
Rémunération exceptionnelle	–	–	–	–
Jetons de présence	–	–	6 000 €	6 000 €
Avantages en nature	–	–	–	–
Total	–	–	318 500 €	318 500 €

¹ Période du 01/07/2009 au 31/12/2009

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

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à M. Thomas Guyot Directeur général depuis le 1er juillet 2009		
	2008	2009
Rémunérations dues au titre de l'exercice	N/A	318 500 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	N/A	N/A
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	N/A	226 851 €
Total	N/A	545 351 €

Tableaux relatifs aux actions gratuites attribuées :

Actions de performance attribuées au cours de l'exercice 2009 à M. Thomas Guyot Directeur général depuis le 1er juillet 2009				
Numéro et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité
01/07/2009 *	37 500	6,05 €	01/07/2011	01/07/2013

* Valorisation telle que retenue dans le cadre de l'application de la norme IFRS2, après prise en compte de la présence dans la Société à l'issue de la période de conservation, et avant étalement de la charge sur la période d'acquisition. A titre d'information, sur la base du cours de bourse au 31/12/2009, la valorisation des actions gratuites attribuées en 2009 serait de 390 375 €. Il est précisé par ailleurs que M. Thomas Guyot, préalablement à sa nomination en tant que directeur général à compter du 1er juillet 2009, s'était vu attribué 18 750 actions gratuites au 19 janvier 2009 en sa qualité de directeur général adjoint.

Actions de performance devenues disponibles pour M. Thomas Guyot à compter du 1er juillet 2009			
Date du conseil d'administration décidant de l'attribution d'actions gratuites ou de performance	Date de disponibilité* des actions gratuites	Nombres d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2009 **	Nombre d'actions qui deviendront disponibles à l'issue de la période d'acquisition de 2 ans**
09/06/2009 à effet au 01/07/2009	01/07/2011	0	42 219
<i>Total</i>		0	42 219

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

** Nombre d'actions prenant en compte les différents ajustements réalisés en 2007, 2008 et 2009. Il est précisé par ailleurs que pour M. Thomas Guyot, en sa qualité de directeur des acquisitions, préalablement à sa nomination en tant que directeur général à compter du 1er juillet 2009, 18.539 actions gratuites sont devenues disponibles en 2008 et 2009 et 28.731 actions gratuites qui deviendront disponibles en 2011 à l'issue de la période d'acquisition de 2 ans.

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

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

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

* Il est précisé que M. Thomas Guyot, en sa qualité de directeur général adjoint, préalablement à sa nomination en tant que directeur général à compter du 1er juillet 2009, s'est vu allouer 23.780 options de souscription ou d'achat d'actions au prix d'exercice de 29,02 € par action, étant précisé que le cours de l'action au 31 décembre 2009 était de 10,41 €.

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

- au paragraphe 6.2 et au chapitre 6 du rapport de gestion figurant au titre 6,
- au paragraphe 1.6.3 du rapport du président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne figurant au titre 8,

- au chapitre 3.11 des comptes consolidés figurant au titre 10.

5.7.4 Régime de retraite

Il n'existe pas à ce jour de programme dédié aux régimes de retraite des dirigeants, les précisions relatives au régime de retraite figurant au paragraphe 6.2 du rapport de gestion.

5.7.5 Indemnité de départ

Le Conseil lors de sa séance du 9 juin 2009, a décidé d'allouer à Monsieur Thomas Guyot, en cas de révocation de ses fonctions de directeur général pour tout autre motif qu'une faute grave ou lourde, une indemnité de départ d'un montant brut de 400.000 euros (correspondant à un montant inférieur à deux ans de rémunération fixe et variable).

Le versement de cette indemnité de départ sera subordonné au respect des critères de performance suivants :

- à concurrence de 50% de l'indemnité : l'excédent brut d'exploitation (avant charges d'intérêts et d'amortissements) est supérieur à 10% des revenus nets locatifs, et
- à concurrence de 50% de l'indemnité : au moins 50% des critères de performance retenus au titre de la rémunération variable sont atteints (moyenne de l'exercice en cours (le cas échéant, au prorata de cet exercice, en fonction de la date de révocation) et des exercices clos, dans la limite des trois derniers exercices).

Le fait que la recommandation AFEP-Medef ne soit pas suivie par la Société se justifie au cas particulier par la démission de Monsieur Thomas Guyot de son contrat de travail et au vu du montant de l'indemnité qui lui est accordée.

5.8 AVANTAGES ACCORDES AU PERSONNEL DU GROUPE COMPAGNIE LA LUCETTE

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

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

- au paragraphe 2.17 du présent document,
- au paragraphe 6.2 du rapport de gestion figurant au titre 6,
- au paragraphe 3.11 des comptes consolidés au figurant au titre 10,
- au paragraphe 1.6.3 du rapport du président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne figurant au titre 8.

5.8.2 Actions gratuites

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

- au paragraphe 2.17 du présent document ,
- au paragraphe 6.2 du rapport de gestion figurant au titre 6,
- au paragraphe 3.11 des comptes consolidés au figurant au titre 10,
- au paragraphe 1.6.3 du rapport du président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne figurant au titre 8.

6. RAPPORT DE GESTION

	SOMMAIRE	
1	Activité et résultats consolidés	42
1.1	Événements significatifs survenus au cours de l'année 2009	42
1.1.1	Asset management	42
1.1.2	Arbitrages	44
1.1.3	Opérations de développement et de rénovation du patrimoine	45
1.1.4	Suivi des procédures juridiques en cours suite à la faillite de Lehman Brothers	46
1.1.5	Opérations sur le capital	47
1.1.6	Démission de Stéphane Theuriau et nominations de Thomas Guyot et Alfonso Munk	47
1.2	Normes comptables – changement de méthode et de présentation	48
1.3	Chiffres clés	49
1.4	Analyse et commentaires de l'activité et des résultats par secteur	50
1.4.1	Analyse et commentaires de l'activité	50
1.4.2	Analyse et commentaires des loyers annualisés	51
1.4.3	Analyse et commentaires des résultats	52
2	Patrimoine et Actif Net Réévalué	57
2.1	Patrimoine	57
2.1.1	Evolution du patrimoine	57
2.2.1	Méthodologie de calcul de l'ANR	60
2.2.2	Tableau de calcul	60
3	Ressources financières	62
3.1	Structure de l'endettement	62
3.1.1	Dette par nature	62
3.1.2	Dette par maturité	63
3.1.3	Coût moyen de la dette	63
3.2	Ratio de structure financière et covenants bancaires	63
3.2.1	Covenants bancaires	63
3.2.2	Ratio d'endettement Economique	64
3.2.3	Gestion des risques – politique de couverture	64
4	Informations sur la société mère	65
4.1	Résultat social de Compagnie la Lucette	65
4.2	Liste des filiales et participations	66
4.3	Informations relatives au capital social	67
4.3.1	Répartition du capital social et modifications intervenues au cours de l'exercice	67
4.3.2	Actions gratuites et options de souscription ou d'achat d'actions	68
4.3.3	Contrat de liquidité, programme de rachat d'actions	68
5	Ressources humaines	69
5.1	Emploi	70
5.1.1	Effectif de La Lucette Management au 31 décembre 2009	70
5.1.2	Organisation du travail, gestion des carrières et des compétences	70
5.2	Politique de rémunération	70
6	Mandataires sociaux	70
6.1	Composition du Conseil d'Administration	70
6.2	Rémunérations et avantages perçus par les membres du conseil d'administration	71
6.2.1	Rémunération du président directeur général (jusqu'au 30 juin 2009)	71
6.2.2	Rémunération du directeur général (à compter du 1er juillet 2009)	72
7	Conséquences sociales et environnementales de l'activité du Groupe	73
8	Assurance – Couverture des risques	74
9	Évènements post clôture	74
9.1	Signature d'une promesse de vente de l'actif Mistral	74
9.2	Changement de contrôle du Groupe	74
9.3	Remboursement partiel ou total de certaines lignes de prêts	74
9.4	Modification de la composition du Conseil d'Administration	75
10	Perspectives d'avenir	75

1. ACTIVITE ET RESULTATS CONSOLIDES

1.1 Evénements significatifs survenus au cours de l'année 2009

Malgré un environnement économique difficile, Compagnie la Lucette a atteint la plupart de ses objectifs au cours de l'année 2009, notamment sur le plan locatif et en termes de cessions.

Ainsi, sur le plan locatif, le Groupe a sécurisé plus de 55 M€ de revenus locatifs en consentant des réductions de loyer en contrepartie de l'allongement des durées fermes résiduelles des engagements. Ces loyers, qui avaient très fortement progressé du fait de l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction, sont ainsi pérennisés sur de longues périodes fermes.

A travers ces négociations, le Groupe visait aussi à :

1. sécuriser sur le long terme la valeur de ses actifs détenus sous les régimes SIIC 2/SIIC 3 (Art 210 E du CGI, régime fiscal préférentiel mais assorti d'une contrainte de détention de 5 ans).
2. rendre encore plus liquides sur le marché les actifs sans contraintes de détention,
3. préparer les principales échéances de refinancement de 2011.

Par ailleurs, le Groupe a aussi réalisé au 31 décembre plus de 172 M€ de cessions sur le programme de ventes de 200 M€ qu'il s'était fixé pour l'exercice 2009, soit 86% de l'objectif. De plus, une promesse de vente sous condition suspensive visant la société détenant l'immeuble Colisée a été signée le 2 octobre 2009. Cette transaction devrait être finalisée dans le courant du premier semestre 2010, sur la base d'une valorisation de l'actif de 163 M€. Compagnie la Lucette a ainsi profité de la qualité de son portefeuille pour réaliser des transactions significatives dans un marché de l'investissement atone en 2009.

La trésorerie générée par les cessions a permis de distribuer 2,5€ par action (soit 65 M€ au total) le 24 mars et 1,35€ par action (soit 35 M€ au total) le 30 novembre 2009.

1.1.1 Asset management

Au cours de l'année 2009, plus de 40 baux et avenants totalisant une surface de 500 000 m² et générant 55 M€ de loyers annualisés ont été commercialisés ou renégociés.

Les principales transactions concernent les actifs suivants :

Crystal Park

Sur cet actif de 39 900 m², 90% des surfaces ont fait l'objet de la signature de nouveaux baux au cours de l'année à travers 2 baux de 12 ans signés avec PricewaterhouseCoopers et IFF, les principaux locataires. La maturité moyenne ferme des cash flows de cet immeuble, le plus important actif du Groupe, est ainsi portée à 9,4 années au 31 décembre 2009.

Colisée (La Défense)

Les différentes commercialisations de 2007 et 2008 ont permis de sécuriser plus de 22 500 m², soit plus de 90% de la surface de l'actif. Cet immeuble multi-locataire bénéficie ainsi d'une maturité ferme moyenne de 3,6 années au 31 décembre 2009. Les conditions du bail de Regus, l'un des principaux occupants, ont été revues pour allonger la maturité du bail tout en répondant aux contraintes opérationnelles du locataire. La société détenant l'immeuble fait l'objet d'une promesse de cession sous conditions suspensives signée le 2 octobre 2009, dont la réalisation devrait intervenir au cours du premier semestre 2010.

Portefeuille Musigny (Entrepôts Casino)

En septembre 2009, les négociations menées avec le groupe Casino sur la location des entrepôts du portefeuille Musigny ont permis d'augmenter la maturité des baux en échange d'une révision des loyers, permettant ainsi au Groupe de sécuriser ses cash flows sur ce portefeuille.

Messine

Le Groupe AXA, qui occupe 74% des 8 400 m² de cet actif situé dans Paris QCA, a renouvelé son engagement dans le courant de l'année.

Par ailleurs, une transaction conclue avec KBL, occupant du 7 Messine sur 2 200m², a permis au Groupe de profiter du départ anticipé de son locataire en échange d'une indemnité pour entreprendre un programme de rénovation des surfaces laissées vacantes.

Ces opérations permettent à la fois au Groupe de sécuriser ses cash flow et de repositionner l'immeuble aux meilleurs standards.

Saint Ouen

Sur Biron, un nouveau bail ferme de 12 ans a été signé avec Bull portant sur la totalité des surfaces de l'actif. Ce nouveau bail intervenait après la prise d'effet du bail Kuoni de 9 ans fermes sur l'immeuble restructuré Dieumegard. La société Saint-Ouen Biron, détenant ces immeubles ainsi qu'un terrain bénéficiant d'un permis de construire purgé pour le développement de 7500m², a été cédée le 22 décembre 2009, valorisant les actifs sous-jacents à 41,4 M€.

Dulud (Opération Vice & Versa, Neuilly sur Seine)

Cet immeuble de 1 800 m² a été entièrement rénové en 2008 et 2009 pour un montant global de 2,9 M€. La qualité de rénovation et les prestations offertes ont permis de louer cet immeuble à MTV, dans le cadre d'un bail de 9,5 années prenant effet le 1^{er} juillet 2009.

Nanterre Etoile Park

Le bail de la Société Générale, qui occupe l'intégralité de cet immeuble, arrive à échéance en mars 2010. Le locataire a d'ores et déjà renouvelé son engagement à se maintenir dans les locaux à travers un bail de 6 ans fermes sur 4 000 m² à effet le 1^{er} avril 2010.

Pour l'année 2010, le challenge locatif porte d'une part sur la commercialisation de Grenelle, immeuble de bureaux entièrement restructuré, livré en décembre et d'autre part sur la location du solde des surfaces de l'actif Charles de Gaulle, dont la rénovation a été achevée mi 2009. Enfin, les efforts de pré-commercialisation du projet Factory, immeuble en développement de 14 900 m² situé à Boulogne, seront poursuivis.

1.1.2 Arbitrages

Les cessions de l'année ont généré une moins value globale de 24 M€ détaillée au point « 4.9 – Résultat de cession » de l'annexe aux comptes consolidés. Le total net des arbitrages se monte à 34 M€ et se décompose comme suit :

Actifs cédés au 31 décembre 2009						
Actif	Segment	Surface	Date de vente	Prix net vendeur	Taux de rendement (*)	Trésorerie nette générée (**)
Radisson	Hôtel et exploitation	8 307 m ²	31-mars-2009	34 M€	6,5%	8 M€
Moreuil	Entrepôt	52 405 m ²	27-mai-2009	9 M€	9,2%	-6 M€
Clichy (***)	Bureaux-Dev	17 500 m ²	28-mai-2009	79 M€	7,2%	20 M€
31 Peupliers	Bureaux	1 014 m ²	30-juin-2009	5 M€	8,2%	3 M€
Torcy	Bureaux	3 053 m ²	8-juil.-2009	4 M€	9,5%	1 M€
Saint-Ouen	Bureaux	18 965 m ²	22-déc.-2009	41 M€	8,9%	8 M€
		101 244 m²		172 M€		34 M€

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

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

(***) Vente de la société SCI Chinon détenant l'actif. Le rendement affiché est basé sur le loyer à la livraison.

Hôtel Radisson

Le 31 Mars 2009, les murs de l'hôtel Radisson ainsi que la société détenant le fonds de commerce de cet hôtel ont été cédés pour un prix net vendeur global de 33,9 M€. Cet hôtel 4* de 170 chambres développé par Compagnie la Lucette en 2005 est exploité sous l'enseigne Radisson SAS. En 2007, le Groupe avait acquis le fonds de commerce pour permettre une meilleure revente à terme.

Moreuil

Le 27 mai 2009, l'entrepôt Moreuil, acquis dans le cadre du rachat du portefeuille Longueville en 2005, a été vendu à un prix net vendeur de 9,3 M€. Cet actif de 50 000 m², qui n'était pas considéré comme stratégique pour le Groupe, nécessitait d'importants travaux de réhabilitation.

Projet Urbia – Clichy

Le 28 mai 2009, la société détenant l'actif en développement de Clichy a été vendue à un prix valorisant l'actif sous-jacent à 78,5 M€. Cet immeuble d'une surface de près de 17 000 m² et de 375 parkings, situé rue Henri Barbusse à Clichy avait été acquis en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) en 2007 auprès de Vinci et Icade. Répondant aux critères HQE, il offre les services d'un restaurant interentreprises et d'un auditorium. Il était entièrement loué en état futur d'achèvement à la direction informatique de la SNCF et sa livraison est intervenue fin 2009. L'acquéreur a acheté la société et assumé la dette en place, ce qui a notamment évité au Groupe de payer des frais de rupture de couverture de taux de plus de 3 M€.

Peupliers

Le 30 Juin 2009, l'immeuble 31 rue des Peupliers situé à Boulogne Billancourt a été vendu pour un prix net vendeur de 4,8 M€. Cet immeuble de 1 000 m² est loué par Atlantis et A-Novo.

Torcy

L'immeuble Torcy a été vendu le 8 juillet 2009 pour un prix net vendeur de 3,9 M€. Cet ensemble de lots en copropriété de 3 000 m² principalement loué à Veritas affichait un taux d'occupation supérieur à 95%.

Saint-Ouen

Le 22 décembre 2009, la SCI Saint Ouen Biron détenant les actifs Biron et Dieumegard a été cédée valorisant les actifs sous-jacents à 41,4 M€. Ces immeubles représentent un total de 19 000 m². Le 1^{er} avril 2009, un bail de 9 ans fermes portant sur 5 700 m² avait pris effet avec Kuoni sur l'actif Dieumegard. Le 6 juillet, un nouveau bail ferme de 12 ans à (effet du 1^{er} juillet 2009) avait également été signé avec Bull pour la totalité des surfaces de l'actif Biron.

Colisée

La société détenant l'actif Colisée, immeuble de bureaux situé à la Défense, fait l'objet d'une promesse de cession signée le 2 octobre 2009. Cette transaction sera finalisée dans le courant du premier semestre 2010 après la levée des conditions suspensives. Elle valorise l'actif à 163 M€.

1.1.3 Opérations de développement et de rénovation du patrimoine

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

Projets en cours

Compagnie la Lucette a poursuivi en 2009 ses trois programmes VEFA en investissant plus de 89 M€ de travaux sur les opérations de développement ci-dessous :

Au 31 décembre 2009						
Projet	Localisation	Permis de construire	Livraison	Prix de VEFA	SHON	Architecte
Grenelle	Paris XVème	Purgé de tout recours	10/12/2009	86 M€	12 227 m ²	Vigneron & Partenaires
Belvédère	Boulogne	Purgé de tout recours (travaux en cours)	Q4 2010	114 M€	14 894 m ²	Josep Lluís Mateo
Mistral	Paris XIIème	Purgé de tout recours	Q1 2012	60 M€	7 106 m ²	Architecture et Environnement
				260 M€	34 227 m²	

Projet Grenelle – Paris XVème

Le 18 mars 2008 (consécutivement à la promesse du 25 avril 2007), le Groupe a acquis auprès du promoteur Pitch Promotion, pour 86 M€ HT, un immeuble de bureaux en « VEFA » (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), d'une surface de 12 200m², situé Boulevard de Grenelle dans le XVème arrondissement de Paris.

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

L'agence Vigneron et Partenaires, architecte, s'est attachée à rehausser les qualités techniques de cet immeuble ainsi que son aspect extérieur. Les travaux ont démarré au premier trimestre 2008 et la livraison a eu lieu le 10 décembre 2009.

Cet immeuble est actuellement en cours de commercialisation.

Projet Belvédère - Boulogne Billancourt

Le 3 juillet 2008 (consécutivement à la promesse du 18 juillet 2007), Compagnie la Lucette a acquis en VEFA auprès des promoteurs Vinci Immobilier et Nexity, un immeuble de bureaux HQE d'une surface hors œuvre nette d'environ 14 900 m² situé à Boulogne Billancourt dans la ZAC Seguin Rives de Seine située sur les anciens terrains Renault. Le prix de cette acquisition est de 114 M€ pour une livraison prévue au deuxième semestre 2010. La commercialisation de cet immeuble a été lancée au début de l'année 2009.

Projet Mistral – Paris XIIème

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

Le prix d'acquisition est de 39 M€, dont 12 M€ payés à la signature de l'acte et 27 M€ payables au bout de 3 ans.

L'acte prévoyait une clause résolutoire de la vente en cas de non engagement des travaux au 30 novembre 2009. Fin 2009, cet acte a été prorogé jusqu'à avril 2010.

Le 29 janvier 2010, une promesse synallagmatique de VEFA a été signée pour un prix de 60 M€ avec l'Agence Française de Développement (AFD) (cf. paragraphe 9.3 « Evènements post clôture » du présent rapport de gestion).

Projet abandonné

En octobre 2008, une promesse de vente a été signée pour l'acquisition en VEFA d'un ensemble de bureaux situé à *Lyon Gerland*. La promesse est devenue caduque en mars 2009 et les deux parties sont en désaccord sur les conséquences financières. Le risque maximal encouru est estimé à 4,2 M€ environ, intégralement provisionné au 31 décembre 2009.

Rénovations du patrimoine

Compagnie la Lucette a achevé en 2009 trois opérations de rénovation totale d'immeubles. Durant cette année, environ 3,4 M€ de travaux de rénovation ont été réalisés.

Les principales opérations de l'année 2009 concernent les immeubles :

Opération Vice et Versa (22 rue Dulud et 93 avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine)

Compagnie la Lucette a livré au 1^{er} semestre deux opérations de rénovation d'immeubles de bureaux situés à Neuilly sur Seine, 93 avenue Charles de Gaulle (1 750 m²) et 22 rue Jacques Dulud (1 800 m²). Acquis en 2006, ils bénéficient d'un emplacement très recherché où l'offre locative de qualité est rare. L'ancien propriétaire (Firmenich) a occupé ces immeubles jusqu'au début de l'année 2008. Ces mises à neuf, d'un budget global de 5,7 M€, visaient à redonner à ces bâtiments une haute qualité de prestations. Dans un environnement économique difficile, l'immeuble Dulud a été loué en totalité à effet du 1^{er} juillet 2009 à MTV. Sur l'immeuble Charles de Gaulle, un bail à effet du 1^{er} décembre 2009 ainsi que deux autres baux signés au cours de février 2010 ont permis de porter le taux d'occupation de l'immeuble à près de 65%. Ces transactions viennent confirmer la pertinence de cette opération.

Messine (7/9 avenue Messine – 75 009 Paris)

Suite à la libération du 7 Messine par KBL au dernier trimestre 2009, des travaux d'un budget de 1,4 M€ ont été engagés pour rénover le hall et les plateaux. La livraison est prévue en fin du premier semestre 2010 et le Groupe aura alors 9 mois complémentaires pour louer dans les meilleures conditions les surfaces avant l'échéance du prêt finançant cet actif.

Etoile Park (Nanterre)

La rénovation de la façade a été achevée fin 2009. Des travaux supplémentaires représentant un budget de 1 M€ sont prévus en 2010 afin de diviser techniquement le bâtiment, rénover le hall, adapter le contrôle d'accès et remplacer l'étanchéité de la toiture.

1.1.4 Suivi des procédures juridiques en cours suite à la faillite de Lehman Brothers

Les conséquences de la faillite de Lehman Brothers du 15 septembre 2008 ont été détaillées dans le document de référence 2008 (cf. 1.1.5 du rapport de gestion, page 40 et 3.2 des comptes consolidés, page 109). Les réclamations engagées suite à cette faillite n'ont pas connu d'avancée significative sur l'année 2009 et le processus de recouvrement des créances, qui avaient fait l'objet d'une dépréciation intégrale en 2008, devrait être supérieur à un an. Les impacts sur les états financiers au 31 décembre 2009 sont décrits au chapitre 3.1.2 « Autres actifs non courants » des comptes consolidés.

Prêt KanAm 1

Les principales réclamations liées à la faillite de Lehman Brothers sur ce prêt syndiqué sont rappelées ci-après. Il n'y a pas eu d'évolution significative sur l'année 2009.

Swaps

Compagnie la Lucette a entamé des démarches auprès des prêteurs afin de bénéficier de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par les prêteurs en octobre 2008 (valeur de marché estimée au 15 septembre 2008 à 18,3 M€).

Disponibilités sur le compte bancaire ouvert au nom de l'agent

Compagnie la Lucette a fait valoir en 2008 ses droits auprès de l'administrateur de Lehman Brothers AG, anciennement Agent du prêt KA1, pour récupérer les 1,6 M€ qui figuraient sur les comptes ouverts au nom de l'Agent avant le 15 septembre 2008.

Prêt KanAm 2

Les principales réclamations liées à la faillite de Lehman Brothers sur ce prêt titrisé sont rappelées ci-après. Il n'y a pas eu d'évolution significative sur l'année 2009.

Swaps du portefeuille

Compagnie la Lucette a entamé en 2008 des démarches auprès des prêteurs afin de pouvoir bénéficier, à l'issue de la procédure de faillite, de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par Eurotitrisation pour le compte du FCC Paris Prime, pour une valeur de marché estimée à 8,8 M€.

Swap Chassagne

Suite à la faillite de Lehman Brothers, Eurotitrisation a mis en place une nouvelle couverture dont les modalités sont contestées par Compagnie la Lucette qui a fait valoir ses droits sur une créance de restitution de 2,6 M€. Cette créance correspond à la soulte de swap négative payée le 18 novembre 2008 dans le cadre de la cession de la SCI Chassagne (immeuble 5/7 Scribe) et du remboursement anticipé de la quote-part de prêt afférente.

1.1.5 Opérations sur le capital

Distributions

L'Assemblée Générale Ordinaire du 16 mars 2009 a approuvé la distribution de 2,5€ par action prélevée sur les primes d'émission. Cette distribution, d'un montant global de 65 M€, a été effectuée en date du 24 mars 2009.

Les actionnaires de Compagnie la Lucette, réunis en Assemblée Générale Mixte le 24 novembre 2009 ont approuvé la distribution d'une prime d'émission de 1,35€ par action. Cette distribution d'un montant total de 35 M€ a été effectuée en date du 30 novembre 2009.

Rapprochement entre Icade SA et Compagnie la Lucette

Le 23 décembre 2009, Icade SA (Icade) et Morgan Stanley Real Estate Fund V (MSREF) ont annoncé la reprise par Icade de la participation détenue par MSREF dans Compagnie la Lucette. Cette transaction, réalisée en deux étapes, valorise l'action CLL au prix de 9,61€. Le 24 décembre 2009, MSREF a cédé 35% du capital de Compagnie la Lucette à Icade. L'opération a été finalisée le 16 février 2010 avec l'apport par MSREF du solde de sa participation au capital du Groupe rémunéré en actions Icade et d'un réinvestissement par MSREF sous la forme d'une augmentation de capital réservée d'Icade. L'une des premières actions a consisté à réduire l'endettement du Groupe, consécutivement au changement de contrôle du 16 février (cf chapitre 9 « Evènements post clôture » du présent rapport de gestion).

Constitution de la société Value Add Invest 2009

Le Groupe a apporté le 24 décembre 2009 les titres des sociétés SARL Landes, SARL Libourne et SCI 21 à la société Value Add Invest 2009. Les actifs sous-jacents de ces sociétés (immeubles de bureaux d'Evry, Nanterre et Maisons-Alfort, entrepôt de Longvic et l'ensemble hôtelier ainsi que le C.E.R.S. de Cap Breton) sont donc maintenant regroupés dans un Organisme de Placement Collectif Immobilier détenu par Compagnie la Lucette.

1.1.5 Démission de Stéphane Theuriau et nominations de Thomas Guyot et Alfonso Munk

Le 9 juin 2009, Stéphane Theuriau, Président Directeur Général de Compagnie la Lucette, a informé le Conseil d'Administration de sa décision de mettre fin à ses fonctions de Président Directeur Général avec effet au 1er juillet 2009. Monsieur Theuriau a conservé son poste d'administrateur de la société après sa démission, contribuant à faire profiter Compagnie la Lucette de son expérience et de ses conseils. En outre, il a conservé ses fonctions de Président du Comité d'Investissement de la société.

Alfonso Munk, Executive Director de Morgan Stanley Merchant Banking et responsable des investissements immobiliers du groupe réalisés en France, a été nommé Président du Conseil d'Administration de Compagnie la Lucette avec effet au 1er juillet 2009.

Thomas Guyot, Directeur Général Adjoint de Compagnie la Lucette jusqu'au 30 Juin 2009, a nommé Directeur Général, consécutivement à la démission de Monsieur Stéphane Theuriau, avec effet au 1er juillet 2009. Il assure à ce titre la gestion opérationnelle de la société. Monsieur Thomas Guyot a été nommé membre du Conseil d'Administration lors de l'Assemblée Générale Mixte de la Société qui s'est tenue le 24 novembre 2009.

Consécutivement au changement de contrôle intervenu le 16 février 2010, des modifications ont été faites dans la composition du Conseil d'Administration (cf chapitre 9 « Evènements post clôture » du présent rapport de gestion).

1.2 Normes comptables – changement de méthode et de présentation

Le Groupe établit ses comptes consolidés selon les normes IFRS depuis le 1er janvier 2005. Les normes et méthodes comptables appliquées par le Groupe dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés clos au 31 décembre 2008 à l'exception de la première application des normes IAS 40 révisée « Juste valeur des immeubles en développement », IAS 1 révisée « Présentation des états financier » et IFRS 7 « Amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers ». En outre, la norme IAS 23 « Coûts d'emprunts » désormais obligatoire était déjà appliquée par le Groupe.

Ces normes et leurs conséquences sur les états financiers du groupe sont décrites au paragraphe 1.4.1 des comptes consolidés.

Le périmètre de consolidation comprend 35 sociétés. Les filiales sont détenues directement ou indirectement à 100% et sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. La liste des sociétés consolidées figure dans l'annexe aux comptes consolidés.

1.3 Chiffres clés

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

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

Le détail du calcul de ces indicateurs clés figure respectivement aux points 1.4.3 et 2.2.2 du présent rapport.

Les trois indicateurs clés du groupe Compagnie la Lucette s'établissent comme suit pour l'année 2009 :

- Le Résultat Opérationnel s'élève à -201 M€ (dont -285 M€ de variation de juste valeur, résultats de cessions et variation de provisions) en 2009 contre -173,1 M€ en 2008, soit respectivement par action dilué -7,67 € contre -6,83 €. Le Résultat opérationnel avant variation de juste valeur, résultats de cessions et variations de provisions s'élève à 84,4 M€ en 2009 contre 76,3 M€ en 2008, soit respectivement un résultat de 3,23 € par action dilué contre 2,99 € en 2008.
- Le Résultat Récurrent s'établit à 27,4 M€ en 2009 contre 32,7 M€ en 2008, le résultat par action dilué passant de 1,29 € à environ 1,0 € en 2009.
- L'Actif Net Réévalué de reconstitution par action dilué s'élève quant à lui à 12,0 € en 2009 contre 27,8 € en 2008.

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

1.4.1 Analyse et commentaires de l'activité²²

Marché des bureaux

Dans un contexte économique troublé, le marché des bureaux en Ile-de-France a terminé l'année 2009 sur un volume de transaction très honorable, aidé par la finalisation de deux transactions supérieures à 40.000 m². La demande placée du 4^{ème} trimestre a atteint 550 000 m², soit une hausse de 48% en trois mois. En 2009, le marché des bureaux a ainsi écoulé 1,8 million de m² à comparer à 2,4 millions en 2008 soit une baisse de 24%.

La baisse des valeurs locatives moyennes de première main s'établit entre 10 et 25% selon les secteurs alors que le loyer prime de Paris QCA a montré des signes de son redressement et devrait en 2010 regagner 4% pour atteindre 675 €/m²/an. A l'inverse, le marché de La Défense devrait acter une baisse des valeurs, désormais plus proches de 515 €/m²/an. Partout ailleurs, la correction des valeurs devrait se poursuivre sous la pression du volume d'offre immédiate de première main encore élevé.

L'offre immédiate de bureaux a continué de s'alourdir, essentiellement sur le segment des grandes surfaces, portant le taux de vacance à plus de 7%. A l'échelle francilienne, l'offre immédiate de bureaux représente aujourd'hui 3,6 millions de m², en hausse de 32% en un an.

Les volumes d'investissement en Ile de France en 2009 se sont élevés à 5,2 milliards d'euros, soit une baisse de 39% par rapport à 2008. Le marché s'est concentré sur les actifs très « core », entièrement loués et situés aux meilleures adresses, pour lesquels on a observé même une concurrence entre acquéreurs.

Concernant les taux de rendement, après une forte correction de + 225 points de base entre le point bas (2T2007) et le point haut (1T2009), ils sont restés stables en 2009. A fin décembre, ils s'affichent entre 5,75% et 6,25% sur le Triangle d'Or. On observe même de manière ponctuelle une baisse des taux sur certains produits très sécurisés, loués aux loyers de marché.

Marché des entrepôts

La fin de l'année 2009 s'est achevée dans la morosité : les transactions ont enregistré une baisse sans précédent (- 40 % par rapport à 2008), tandis que l'offre à un an, avec près de 3,8 millions de m², représente désormais près de 2 ans et demi de transactions.

En Ile-de-France, le niveau de demande placée atteint 560.000 m² soit dans la moyenne des commercialisations enregistrées entre 1998 et 2006. Le marché lyonnais a résisté en 2009 avec plus de 363.000 m² placés tandis que le marché marseillais s'est nettement ralenti avec 102.000 m² commercialisés.

Quant aux valeurs locatives, elles s'établissent entre 45 et 49€/m²/an HT HC pour le marché Francilien et entre 37 et 45€/m²/an HT HC pour les marchés lyonnais et marseillais.

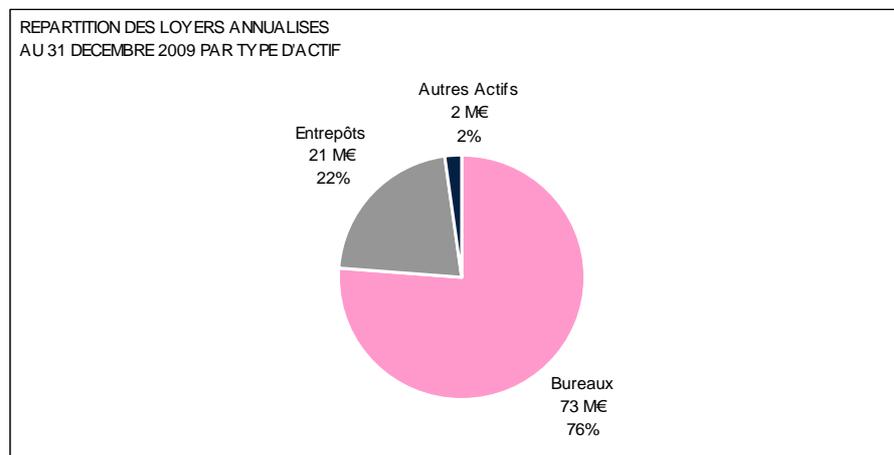
Le marché de l'investissement a connu une année difficile avec seulement 360 millions d'euros engagés, contre 1,2 milliard l'an passé, soit une baisse de 70%. L'essentiel de l'activité s'est concentré sur les régions qui ont capté près de 260 millions d'euros et sur des actifs inférieurs à 20 millions d'euros.

Enfin, la remontée importante des taux de rendement au cours du 1er semestre, par incidence de la crise financière et du manque de financement est à nuancer. Les taux ont stagné cet été et on observe même une légère tendance à la baisse en fin d'année. L'évolution des taux se situe entre 75 et 125 points de base par rapport à fin 2008, selon les marchés concernés.

²² Source : DTZ Eurexi

1.4.2 Analyse et commentaires des loyers annualisés

Le Groupe détient, au 31 décembre 2009, un portefeuille d'environ 673 400 m² dont 22 000 m² de projets de développement (bureaux), générant des revenus locatifs annualisés⁽¹⁾ d'environ 96 M€ se décomposant comme suit :



Ce patrimoine est essentiellement concentré sur :

- les quartiers d'affaires les plus recherchés de l'Île de France (l'Ouest parisien et la Défense), 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 financier des actifs au 31 décembre 2009 est de 90,3%, en retrait de 6,5 points par rapport au 31 décembre 2008 principalement en raison de la vacance de l'immeuble Grenelle, livré le 10 décembre 2009. Le Groupe compte parmi ses locataires des signatures de premier rang dans des secteurs d'activités très diversifiés, dont PricewaterhouseCoopers, Scor, AXA, MTV Networks ou Casino.

Par ailleurs, la durée ferme résiduelle des baux s'établit à 6,1 années en moyenne au 31 décembre 2009 contre 5,3 années un an plus tôt, Ainsi, au 31 décembre 2009 plus de 71% des loyers ont une maturité ferme supérieure à 2012, et 38% supérieure à 2016.

(1) Revenu locatif annualisé : loyer facial hors franchise indexé

1.4.3 Analyse et commentaires des résultats

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

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

Résultat Opérationnel

Le résultat opérationnel s'établit à -201 M€ dont -285 M€ provenant des variations de juste valeur, résultats de cessions et variations de provisions; il s'analyse de la façon suivante :

En k€	Revenus locatifs	%	Loyers nets	%	Résultat opérationnel	%
Paris QCA	12 747	13%	12 166	13%	(34 759)	17%
Ouest Parisien	30 851	32%	30 357	32%	(61 086)	30%
La Défense	24 019	25%	23 539	25%	(70 685)	35%
Île de France	6 054	6%	5 383	6%	(13 283)	7%
Bureaux	73 671	76%	71 445	76%	(179 813)	90%
Île de France	989	1%	650	1%	(46)	0%
Régions	19 641	20%	19 534	21%	(4 691)	2%
Entrepôts	20 630	21%	20 184	22%	(4 737)	2%
Ouest Parisien	-	0%	-	0%	(7 184)	4%
Régions	2 085	2%	2 072	2%	829	0%
Autres actifs	2 085	2%	2 072	2%	(6 355)	3%
Total sectoriel	96 386	100%	93 701	100%	(190 905)	95%
Total non affecté *	-				(9 756)	5%
Total	96 386	100%	93 701	100%	(200 661)	100%
Nombre moyen d'actions	26 177 969				(7,67) € par action	
Nombre moyen d'actions dilué	26 177 969				(7,67) € par action	

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

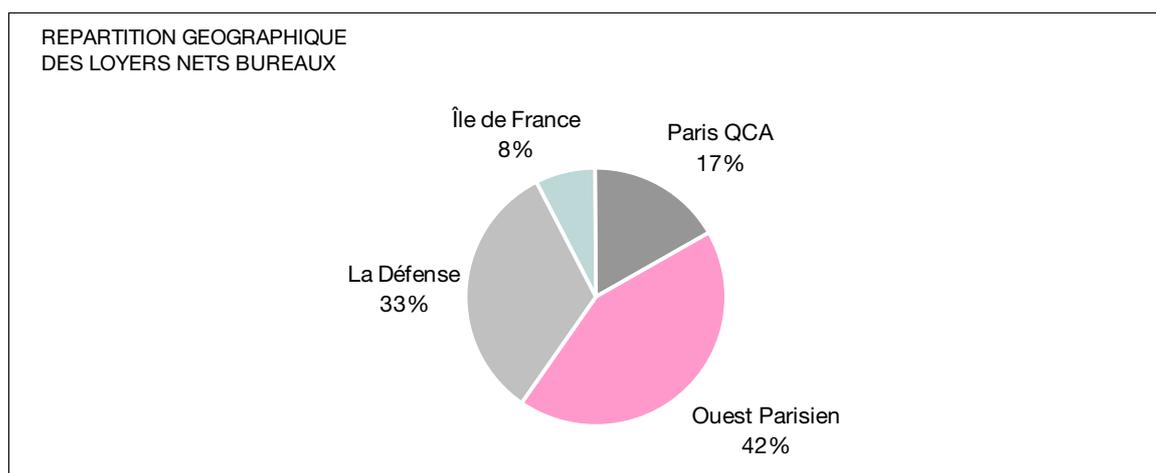
Les loyers nets de l'année 2009 s'élèvent à 93,7 M€ alors qu'ils étaient de 103 M€ en 2008, soit une baisse de 9%. Cette baisse s'explique notamment par les ventes d'actifs intervenues au cours des années 2008 et 2009, principalement dans le secteur Bureaux.

Secteur Bureaux

	Total en k€
Revenus locatifs Bureaux	73 671
Charges sur terrains	(354)
Charges nettes d'exploitation	(1 872)
Charges locatives non récupérées	(966)
Charges sur immeubles (propriétaire)	(906)
Loyers nets	71 445
Autres revenus liés aux actifs	2 723
Frais de fonctionnement	(1 992)
Autres produits et charges	(93)
Solde net des ajustements de valeurs & résultats de cessions	(251 896)
Résultat opérationnel secteur Bureaux	(179 813)

Les loyers nets de l'année 2009 s'élèvent à 71,4 M€ alors qu'ils étaient de 80,5 M€ en 2008, soit une baisse de 11%. Cette baisse s'explique par les ventes d'actifs réalisées en 2009 (Peupliers, Torcy et Saint-Ouen) et les renégociations de baux effectuées au cours de l'année. A périmètre comparable, les loyers nets reculent d'environ 3%.

Les loyers nets se décomposent géographiquement de la façon suivante :



Au 31 décembre 2009, l'ensemble des baux du secteur Bureaux représentait un montant cumulé de loyer en année pleine de 72,6 M€ dont les échéances sont indiquées ci-dessous :

ECHEANCIER DES BAUX DU SECTEUR BUREAUX (M€)

Années	Par date de fin de bail	En % du total	Par date de prochaine option de sortie	En % du total
2010	1,7	2,3%	5,9	8,1%
2011	0,3	0,3%	1,9	2,6%
2012	13,5	18,6%	16,4	22,5%
2013	3,5	4,8%	17,2	23,7%
2014	0,2	0,3%	2,4	3,3%
2015	0,3	0,4%	2,4	3,3%
2016	13,2	18,1%	1,3	1,8%
> 2016	40,0	55,1%	25,1	34,6%
Total	72,6	100%	72,6	100%

Ainsi, 67% des loyers ont une maturité ferme supérieure à 2012 et contribuent à la pérennisation des cash-flows du Groupe.

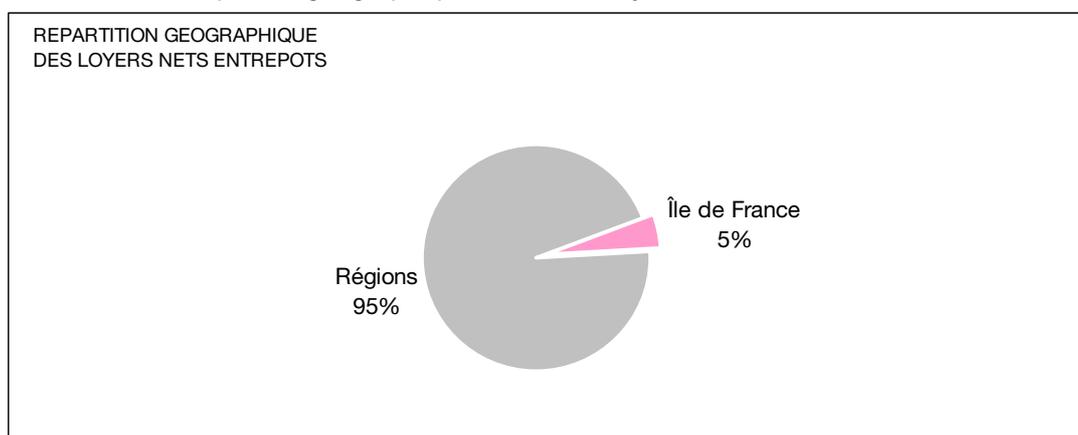
Au 31 décembre 2009, les surfaces vacantes représentent un loyer potentiel de 9,5 M€ (dont 5,5 M€ sur l'immeuble Grenelle) contre 3,4 M€ en 2008. Le taux d'occupation du portefeuille bureaux s'établit ainsi à 89,1%.

Secteur Entrepôts

	Total en k€
Revenus locatifs Entrepôts	20 630
Charges sur terrains	(333)
Charges nettes d'exploitation	(113)
<i>Charges locatives non récupérées</i>	(32)
<i>Charges sur immeubles (propriétaire)</i>	(81)
Loyers nets	20 184
Autres revenus liés aux actifs	31
Frais de fonctionnement	(263)
Autres produits et charges	(7)
Solde net des ajustements de valeurs & résultats de cessions	(24 682)
Résultat opérationnel secteur Entrepôts	(4 737)

Les loyers nets de l'année 2009 s'élèvent à 20,2 M€ soit une hausse de près de 2% par rapport à 2008, et ce en dépit de la cession de l'entrepôt Moreuil survenue en cours d'année.

Les loyers nets se décomposent géographiquement de la façon suivante :



Au 31 décembre 2009, l'ensemble des baux du secteur Entrepôts représentait un montant cumulé de loyer en année pleine de 20,9 M€ dont les échéances sont indiquées ci-dessous :

ECHEANCIER DES BAUX DU SECTEUR ENTREPOTS (M€)

Années	Par date de fin de bail		Par date de prochaine option de sortie	
	Montant (M€)	En % du total	Montant (M€)	En % du total
2010	0,0	0,0%	0,0	0,0%
2011	0,0	0,0%	0,2	1,0%
2012	0,0	0,0%	3,2	15,3%
2013	0,0	0,0%	0,0	0,0%
2014	0,1	0,7%	2,8	13,4%
2015	6,4	30,9%	3,4	16,3%
2016	0,2	1,0%	0,0	0,0%
> 2016	14,1	67,4%	11,3	54,1%
Total	20,9	100%	20,9	100%

Plus de 54% des loyers ont une maturité ferme supérieure à 2016.

Le taux d'occupation financière du secteur Entrepôts au 31 décembre 2009 s'établit à 100%.

Secteur Autres Actifs

Le secteur Autres Actifs, suite à la cession de l'hôtel Radisson en mars 2009, ne regroupe au 31 décembre 2009 plus que l'hôtel Cap Breton et le centre de rééducation sportive (CERS).

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

	Total en k€
Revenus locatifs Autres actifs	2 085
Charges sur terrains	-
Charges nettes d'exploitation	(13)
<i>Charges locatives non récupérées</i>	-
<i>Charges sur immeubles (propriétaire)</i>	(13)
Loyers nets	2 072
Autres revenus liés aux actifs	-
Frais de fonctionnement	(546)
Autres produits et charges	443
Solde net des ajustements de valeurs & résultats de cessions	(8 324)
Résultat opérationnel secteur Autres actifs	(6 355)

Au 31 décembre 2009, l'ensemble des baux du secteur Autres actifs représentait un montant cumulé de loyer en année pleine de 2,1 M€ dont les échéances arrivent pour la totalité des baux courant 2013 :

ECHEANCIER DES BAUX DU SECTEUR AUTRES ACTIFS (M€)

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

Résultat Financier

Le résultat financier s'établit à -64 M€ en 2009 contre -65,1 M€ en 2008. Le résultat financier du groupe Compagnie la Lucette correspond principalement aux intérêts sur les emprunts bancaires (- 58,3 M€), aux produits de placement de trésorerie (+1,3 M€) et aux frais financiers liés aux cessions d'actifs (indemnités de remboursement et coûts de ruptures des contrats de couverture de la dette) pour - 4,6 M€.

Résultat net

Au 31 décembre 2009 en K€	Total	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Non affecté
Revenus locatifs	96 386	73 671	20 630	2 085	-
Charges sur terrains	(687)	(354)	(333)	-	-
Charges nettes d'exploitation	(1 998)	(1 872)	(113)	(13)	-
Charges locatives non récupérées	(998)	(966)	(32)	-	-
Charges sur immeubles (propriétaire)	(1 000)	(906)	(81)	(13)	-
Loyers nets	93 701	71 445	20 184	2 072	-
Autres revenus liés aux actifs	2 754	2 723	31	-	-
Frais de gestion des actifs	(2 816)	(1 992)	(263)	(98)	(463)
Frais de structure	(8 295)	-	-	-	(8 295) *
Frais de développement	(734)	-	-	-	(734)
Dotations et reprises aux amortissements et provisions	(734)	-	-	(448)	(286)
Frais de fonctionnement	(12 579)	(1 992)	(263)	(546)	(9 778)
Autres produits et charges	362	(93)	(7)	443	19
Solde net des ajustements de valeurs & résultats de cessions	(284 899)	(251 896)	(24 682)	(8 324)	3
Résultat opérationnel	(200 661)	(179 813)	(4 737)	(6 355)	(9 756)
Résultat financier	(64 048)	(63 226)	(7 009)	(4 014)	10 201
Impôts	(277)	-	-	-	(277)
Résultat net	(264 986)	(243 039)	(11 746)	(10 369)	168
Résultat net par action	-10,12 € par action				
Résultat net par action dilué (**)	-10,12 € par action				

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

(**)L'impact de la dilution est nul en 2009, l'impact des stock options attribuées n'étant pas pris en compte car le prix d'option est hors de la monnaie.

Après prise en compte d'une charge nette d'impôt de 0,3 M€, le résultat net consolidé 2009 ressort à -265 M€. Ainsi, le résultat net par action s'établit à -10,12€ en 2009 contre -9,41 € en 2008. Le résultat net par action dilué s'établit quant à lui à -10,12 € en 2009 contre -9,41 € en 2008.

Résultat récurrent

Le Résultat récurrent de l'année 2009 comparé à celui de l'année 2008 se décline comme suit :

	31 décembre 2009			31 décembre 2008		
	Total (en K€)	Nombre moyen d'actions	Par action (en €)	Total (en K€)	Nombre moyen d'actions	Par action (en €)
Résultat du Groupe	264 986			238 378	25 546 584	(9,3)
Dotations aux amortissements et provisions	1 484			22 455		
Frais de développement sur projets non aboutis	121			681		
Résultat des autres activités	89			264		
Autres revenus non récurrents liés aux actifs	2 277			187		
Impact de la faillite Lehman sur le résultat financier	-			2 510		
Solde net des ajustements de valeur et résultats de cessions	284 899			243 423		
Impact des ventes sur le résultat financier (rupture de swap, indemnités)	6 519			231		
Impôts différés et impôts courants	277			199		
Charges liées aux actions gratuites et aux stocks-options	794			618		
Travaux de relocation des immeubles	31			242		
Commissions de relocation	671			1 134		
Résultat récurrent	27 382	26 177 969	1,0	32 663	25 546 584	1,3
Résultat récurrent dilué	27 382	26 177 969	1,0	32 663	25 546 584	1,3

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

En application de l'IAS 33, le nombre d'actions gratuites 2008 est ajusté rétrospectivement des actions servies ou annulées.

A périmètre comparable, le résultat récurrent baisse de 13% et le résultat récurrent par action dilué de 15%. Cette évolution défavorable résulte de la baisse des produits financiers enregistrés sur l'année (1,3 M€ en 2009 contre 7,1 M€ en 2008), le solde moyen de trésorerie 2009 s'élevant à 110 M€ contre 160 M€ en 2008 (du fait notamment des distributions) et la moyenne de l'Eonia étant passée de 3,9% en 2008 à 0,7% en 2009. Hors produits financiers, le résultat récurrent est stable (-0,1%) malgré les allègements de loyers consentis, en raison notamment des efforts réalisés sur les frais de fonctionnement.

2. PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE

2.1 Patrimoine

2.1.1 Evolution du patrimoine

Au 31 décembre 2009, la valeur du patrimoine détenu par Compagnie la Lucette s'élève à 1 552 M€ droits inclus contre 1 885 M€ droits inclus au 31 décembre 2008, soit une baisse de 17,6%.

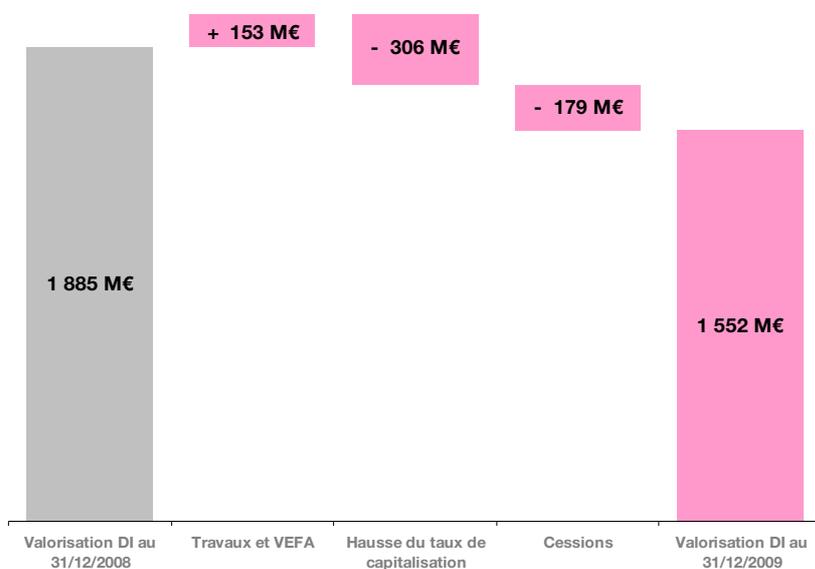
A périmètre comparable (hors cessions, acquisitions et travaux, cf 1.1.2 et 1.1.3), cette évolution ressort à -14%, intégralement imputable aux effets de marché.

Le taux de rendement initial^(*) du portefeuille au 31 décembre 2009 ressort à 7,4% contre 6,8% un an plus tôt. Les rendements par type d'actifs sont les suivants :

	<u>31-déc-09</u>	<u>31-déc-08</u>	<u>31-déc-07</u>
Bureaux	6,9%	6,4%	5,1%
Entrepôts	9,9%	9,3%	8,1%
Autres	7,9%	7,7%	6,8%
Total	7,4%^(*)	6,8%^(**)	5,5%^(**)

Une évolution défavorable de 25 points de base de ce rendement initial^(*) conduirait à une baisse de valeur d'environ 46,5 M€ (soit 3,3%) des actifs en exploitation, dont 40,5 M€ pour les immeubles de bureaux. Cette sensibilité n'est pas linéaire et ne peut donc pas être extrapolée.

L'évolution du patrimoine droits inclus entre le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009 est représentée dans le graphique suivant :



(*) : Rendement sur la valeur hors droits du patrimoine d'immeubles de placements, excluant les opérations de développement. En complément des loyers annualisés, les loyers considérés incluent 60 à 80% de la valeur locative de marché des lots vacants (suivant la qualité et l'emplacement de l'actif)

(**) : Rendement sur périmètre d'actifs du 31 décembre 2009

Expertise du patrimoine

Le patrimoine du Groupe fait l'objet d'une évaluation semestrielle réalisée par des experts indépendants. Au 31 décembre 2009, les immeubles Mistral de la Gare de Lyon et Boulogne, actifs en développement, font l'objet d'une évaluation à la juste valeur selon de nouvelles modalités relatives aux immeubles en cours de développement, décrites au chapitre « 1.4.1- Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés.

Le patrimoine de bureaux, d'entrepôts et des autres actifs a été expertisé par CB Richard Ellis et DTZ Eurexi.

Les méthodes de valorisation utilisées sont les suivantes :

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

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

Patrimoine total du Groupe

Au 31 décembre 2009, le groupe Compagnie la Lucette dispose d'un patrimoine constitué de 33 actifs dont 2 en développement.

La répartition sectorielle du portefeuille se présente comme suit :

	31/12/2009			31/12/2008		
	droits inclus	hors droits	%	droits inclus	hors droits	%
Bureaux	1 301 M€ (*)	1 237 M€	84%	1 554 M€ (**)	1 478 M€	82%
Entrepôts	223 M€	210 M€	14%	259 M€	245 M€	14%
Autres	28 M€	26 M€	2%	71 M€	67 M€	4%
Total	1 552 M€	1 473 M€	100%	1 885 M€	1 790 M€	100%

(*) Dont 79 M€ de projets en développement (Boulogne, Mistral)

(**) Dont 151 M€ de projets en développement (Boulogne, Mistral et Grenelle)

La répartition géographique du portefeuille se présente comme suit :

	31/12/2009			31/12/2008		
	droits inclus	hors droits	%	droits inclus	hors droits	%
Paris QCA	317 M€	304 M€	20%	308 M€	294 M€	16%
La Défense	336 M€	317 M€	22%	434 M€	411 M€	23%
Ouest Parisien	585 M€	555 M€	38%	686 M€	651 M€	36%
Ile de France	69 M€	65 M€	4%	175 M€	167 M€	9%
Régions	246 M€	232 M€	16%	283 M€	266 M€	15%
Total	1 552 M€	1 473 M€	100%	1 885 M€	1 790 M€	100%

Patrimoine Bureaux

Le patrimoine Bureaux du groupe Compagnie la Lucette s'élève, au 31 décembre 2009 à 1 301 M€ droits inclus.

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

	31/12/2009			31/12/2008		
	droits inclus	hors droits	%	droits inclus	hors droits	%
Paris QCA	317 M€	304 M€	22%	308 M€	294 M€	20%
La Défense	336 M€	317 M€	28%	434 M€	411 M€	28%
Ouest Parisien	585 M€	555 M€	41%	644 M€	611 M€	41%
Ile de France	64 M€	60 M€	9%	169 M€	162 M€	11%
Total	1 301 M€ (*)	1 237 M€	100%	1 554 M€	1 478 M€	100%

(*) Dont 79 M€ de projets en développement

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

Patrimoine Entrepôts

Le patrimoine Entrepôts du groupe Compagnie la Lucette s'élève, au 31 décembre 2009, à 223 M€ droits inclus

Sa répartition géographique se décompose de la manière suivante :

	31/12/2009			31/12/2008		
	droits inclus	hors droits	%	droits inclus	hors droits	%
Ile de France	5 M€	5 M€	2%	6 M€	6 M€	2%
Régions	218 M€	206 M€	98%	254 M€	239 M€	98%
Total	223 M€	210 M€	100%	259 M€	245 M€	100%

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

Patrimoine Autres Actifs

Le patrimoine Autres Actifs du Groupe, composé de deux résidences hôtelières, s'élève au 31 décembre 2009, à 28 M€ droits inclus.

	31/12/2009			31/12/2008		
	droits inclus	hors droits	%	droits inclus	hors droits	%
Ouest Parisien	-	-	0%	42 M€	40 M€	59%
Régions	28 M€	26 M€	100%	29 M€	27 M€	41%
Total	28 M€	26 M€	100%	71 M€	67 M€	100%

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

L'intégralité du patrimoine Autres Actifs a été évaluée par DTZ Eurexi.

2.2 Actif Net Réévalué

2.2.1 Méthodologie de calcul de l'ANR

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

Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2009, les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 240,7 M€ y compris les variations de juste valeur.

Valeur de marché de la dette

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

Au 31 décembre 2009, cet impact est négatif à hauteur de - 4 M€, compte tenu de la baisse des taux d'intérêts de l'année 2009.

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

Les impacts de la valorisation des instruments de couverture au bilan et de la mise à la juste valeur de la dette à taux fixe dans l'ANR sont détaillés ci-dessous :

	Valorisation		Variation	
	31/12/2009	31/12/2008	brute	par action (*)
Juste valeur des instruments de couverture au bilan	-45 M€	-35 M€	-10 M€	-0,4 €
Impact de la juste valeur de la dette à taux fixe sur l'ANR	-4 M€	-1 M€	-3 M€	-0,1 €
	-49 M€	-36 M€	-13 M€	-0,5 €

(*) Sur la base du nombre d'actions au 31/12/2009

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 79 M€ au 31 décembre 2009.

L'actif net réévalué de reconstitution par action après dilution s'établit ainsi à 12 € par action, soit une diminution de 56,5% par rapport à la valeur de 27,6 € en 2008 ⁽¹⁾.

(1) En application d'IAS 33, le nombre d'actions gratuites 2008 est ajusté rétrospectivement des actions servies ou annulées.

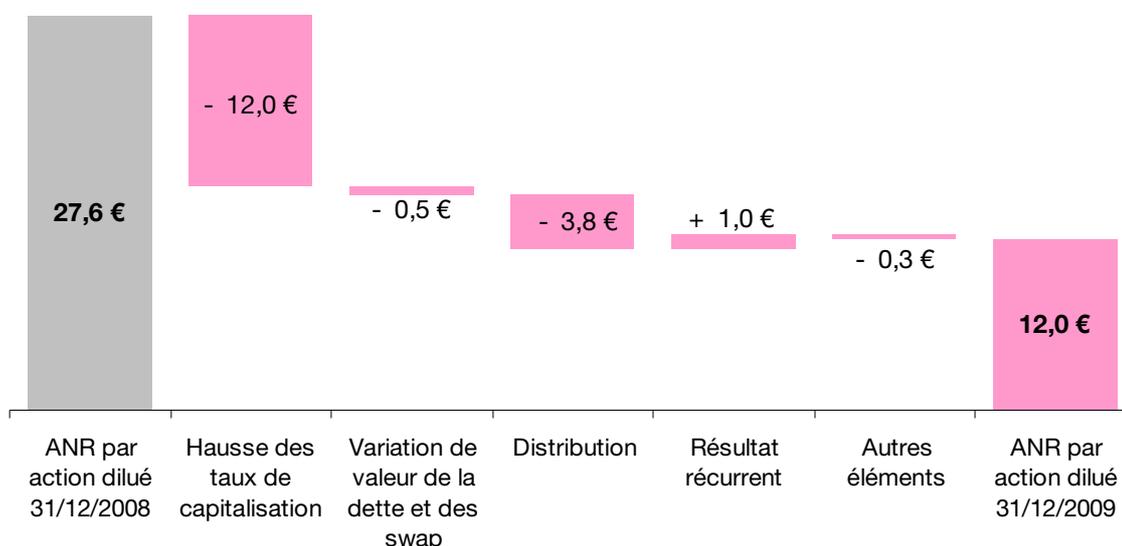
Le calcul de l'ANR de reconstitution au 31 décembre 2009 s'établit comme suit :

31 décembre 2009		
en M€	Global	Par action (en €)
Capitaux propres	240,7	
Retraitement des droits de mutation (droits déduits au bilan)	78,9	
Ajustement de la dette à sa valeur de marché	-4,5	
Actif net réévalué de reconstitution	315,2	12,0
Nombre d'action *	26 237 061	
Actif net réévalué de reconstitution après dilution	315,2	12,0
Nombre d'actions dilué **	26 237 061	

* Le nombre d'actions correspond au nombre de titres au 31 décembre 2009, augmenté des actions gratuites attribuées, diminué des actions auto-détenues via le contrat de liquidité.

** L'impact de la dilution est nul au 31 décembre 2009 car il ne reste plus de bon de souscription d'actions à exercer au terme de cette période et l'impact des stock options attribuées n'est pas pris en compte car le prix d'option est hors de la monnaie.

L'évolution de l'ANR de reconstitution par action entre 2008 et 2009 est représentée dans le graphique suivant :



Actif Net Réévalué de liquidation

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

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

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

L'économie de droits ajoutée aux capitaux propres, correspond à la différence entre les droits sur les actifs (79,0 M€) et les droits estimés selon le mode de cession le plus probable (50,7 M€).

Au 31 décembre 2009, l'Actif Net Réévalué de liquidation par action dilué s'élève à 10,1 € par action, soit une diminution de 60% par rapport à la valeur de 25,3 € en 2008 ⁽¹⁾.

(1) En application d'IAS 33, le nombre d'actions gratuites 2008 est ajusté rétrospectivement des actions servies ou annulées.

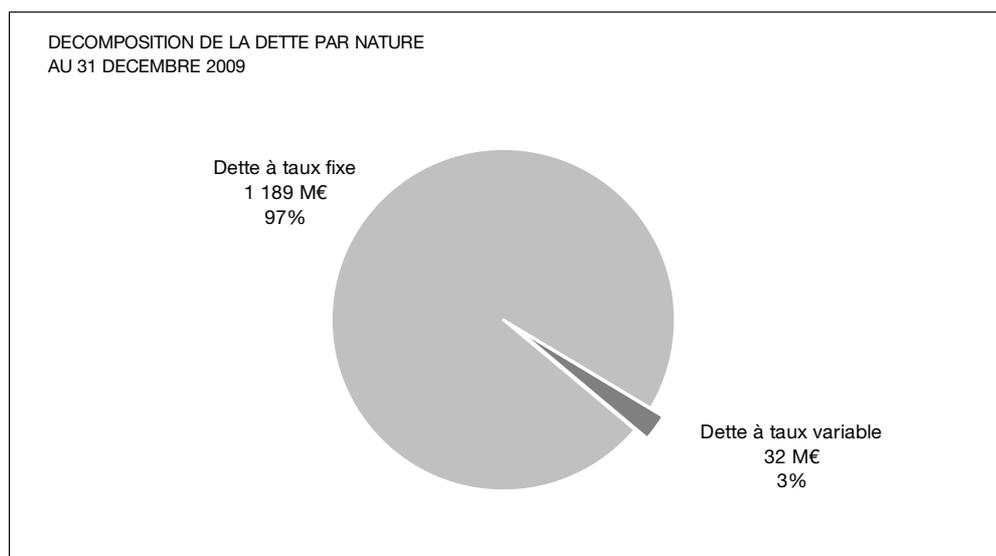
3. RESSOURCES FINANCIERES

3.1 Structure de l'endettement

La dette bancaire consolidée au 31 décembre 2009 s'élève à 1 221 M€ dont 12 M€ d'intérêts courus non échus.

3.1.1 Dette par nature

Le graphique ci-dessous présente la ventilation de la dette bancaire du Groupe par nature (y compris les intérêts courus non échus) :



L'endettement net bancaire du Groupe au 31 décembre 2009 se décompose comme suit :

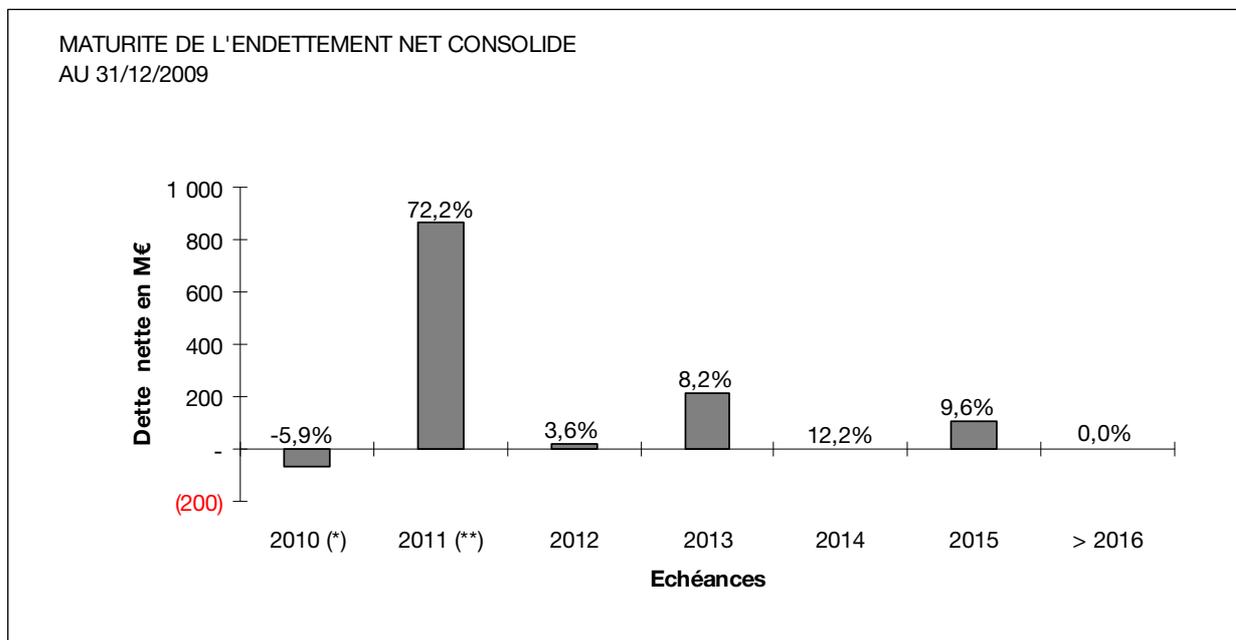
en M€	31/12/2009	31/12/2008
Emprunts bancaires	1 209	1 206
Intérêts Courus Non Echus	12	12
Concours bancaires	ns	ns
Trésorerie	(62)	(163)
Trésorerie non disponible	(5)	(5)
Endettement net	1 154	1 050

L'intégralité de la dette bancaire est garantie par des biens immobiliers du Groupe.

Au 31 décembre 2009, le montant des dettes fournisseurs et autres dettes s'élève à 46,9 M€. Ces dettes, ne portant pas intérêts, sont essentiellement composées des loyers du premier trimestre 2010 quittancés fin 2009 (24,5 M€), des dettes fournisseurs et comptes rattachés (4,8 M€) payables entre 30 et 60 jours et des dettes fiscales et sociales (8,6 M€) dont la TVA collectée (7,3 M€). Le détail du solde des dettes fournisseurs et autres dettes figure au point 3.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

3.1.2 Dette par maturité

La maturité de la dette nette du groupe Compagnie la Lucette au 31 décembre 2009 est représentée dans le graphique ci-dessous selon la durée de vie résiduelle des emprunts :



(*) Correspond à la trésorerie au 31/12/2009

(**) La dette de l'immeuble Colisée est ici positionnée selon son échéance contractuelle (15/04/2011), mais sera remboursée lors de la vente prévue au cours du premier semestre 2010.

La durée de vie moyenne de l'endettement bancaire du Groupe au 31 décembre 2009 s'élève à 1,95 année.

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

3.1.3 Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette sur l'exercice est de 4,6%, contre 4,7% au 31 décembre 2008.

En cas de hausse moyenne des taux d'intérêts de 100 points de base, la hausse des frais financiers en année pleine serait limitée à 0,4 M€.

3.2 Ratio de structure financière et covenants bancaires

3.2.1 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.

Covenant ICR (Interest Coverage Ratio)

L'ICR est le rapport du « Revenu Locatif net » sur les « Frais financiers ». Ce ratio mesure la capacité à respecter les échéances de paiements d'intérêts financiers grâce aux loyers nets perçus sur les actifs. C'est le premier ratio demandé par les banques au titre des prêts accordés, et des tests sont effectués et transmis aux banques tous les trimestres.

Selon les lignes de prêts, ce ratio doit être compris entre 1,2 et 1,4. En plus de ces ratios ICR calculés sur chaque ligne de prêt, certaines conventions de crédit intègrent un ICR Groupe calculé sur les données consolidées. Ce covenant ICR Groupe est de 1,2.

Au 31 décembre 2009, aucun prêt ne montrait de cas de défaut et ce ratio ICR Groupe s'établissait à 2,03 bien au-delà du covenant à respecter de 1,2.

Covenant LTV (Loan to Value)

Le covenant LTV est le rapport, pour un portefeuille de financement donné, de la « dette brute tirée » sur la « valeur du patrimoine expertisé hors droit ». Ce ratio mesure le taux d'endettement des actifs financés par prêt hypothécaire. Le niveau de ce ratio est différent selon les conventions de prêts puisque la quotité de dette n'a pas toujours été la même à l'origine. Ainsi, ce covenant LTV oscille entre 65% et 80% selon les lignes de dettes.

Le covenant LTV Groupe, qui est à 75%, se calcule sur la base des données consolidées. Dans la plupart des cas, il est reporté aux banques annuellement en avril. Le calcul de la LTV Groupe effectué pour les besoins de ce Rapport Annuel s'établit à 84,3% ; il est indicatif et n'est pas constitutif d'un cas de défaut puisqu'il n'est pas contractuellement reporté aux banques au 31/12/2009. Le dernier ratio LTV Groupe reporté aux banques date d'avril 2009 et s'établissait à 70,1%.

Aucun cas de défaut n'a été constaté sur l'ensemble des covenants du Groupe au 31 décembre 2009. En 2009, certaines lignes de prêt ont été partiellement remboursées afin de rester en conformité avec les covenants LTV. Ainsi, en octobre 2009, la mise en conformité du covenant LTV de l'emprunt ayant financé l'acquisition de l'actif Atrium a entraîné un remboursement anticipé de 5 M€. En décembre 2009, la dette du portefeuille Firmenich a de même été partiellement remboursée de 3 M€. Par ailleurs et dans l'hypothèse où les valeurs d'expertises ne devaient pas évoluer, certaines lignes de prêts pourraient être en défaut lors du prochain test de covenant LTV. Le test de la ligne la plus significative se situe en septembre 2010 et si un défaut était constaté il serait alors assorti d'une période d'observation de 6 mois, soit jusqu'à l'échéance de ce prêt.

Néanmoins, suite au changement de contrôle de la société intervenue le 16 février 2010 avec la reprise par Icade de la participation détenus par MSREF, le groupe qui avait l'obligation de ramener le ratio LTV groupe à un niveau inférieur à 70% a d'ores et déjà reporté un ratio LTV de 60,7% en date du 17 février 2010. Celui-ci est calculé en prenant en compte les remboursements effectués, ou les engagements irrévocables de le faire qu'a pris le groupe, grâce aux moyens fournis par Icade. (cf. paragraphe 9.3 « Evènements post clôture » du présent rapport de gestion)

3.2.2 Ratio d'endettement Economique

Le ratio LTV Economique (Loan to Value : dette nette / patrimoine réévalué hors droits), considéré comme le meilleur indicateur du levier du Groupe, tient compte de la trésorerie qui pourrait être utilisée pour rembourser la dette ainsi que des droits sur la valeur du patrimoine selon le mode de cession le plus probable (vente de l'actif immobilier ou des parts sociales des sociétés détenant ce dernier). Ce ratio ne fait pas l'objet de reporting aux banques. Il ressort à 78,3% au 31 décembre 2009.

3.2.3 Gestion des risques – politique de couverture

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

Dettes à taux fixe	Dettes couvertes par des Swaps (*)	Dettes couvertes par des collars	Dettes couvertes par des caps	Dettes à taux variables	Total
229 M€	915 M€	19 M€	13 M€	32 M€	1 209 M€

(*) dont 707 M€ couvertes également par des caps (KA1)

Suite au changement de contrôle, l'ensemble des couvertures de taux ont été débouclées le 16 février 2010, à l'exception des Caps KA1 (cf. paragraphe 9.3 « Evènements post clôture » du présent rapport de gestion).

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

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

Le risque de liquidité est faible en raison du bon niveau de trésorerie disponible, 66 M€ au 31 décembre 2009, placée en produits monétaires réguliers (OPCVM monétaires).

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

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

4. INFORMATIONS SUR LA SOCIETE MERE

4.1 Résultat social de Compagnie la Lucette

Au 31 décembre 2009, le résultat net de Compagnie la Lucette SA est déficitaire de 216,3 M€ et se décompose comme suit :

en K€	31/12/2009					31/12/2008
	Total	Gestion immobilière			Non affecté	Total
		Bureaux	Entrepôts	Autres		
Loyers	60 556	42 270	18 286	-	-	62 281
Refacturation de charges	8 330	6 364	1 982	3	(19)	9 522
Chiffre d'affaires	68 886	48 634	20 269	3	(19)	71 803
Résultat d'exploitation	(24 287)	(26 753)	7 697	1	(5 231)	7 022
Résultat financier	(154 732)	(30 672)	(5 918)	-	(118 142)	(18 178)
Résultat exceptionnel	(37 286)	(1 416)	-	(68)	(35 801)	(1 059)
Résultat avant impôt	(216 304)	(58 841)	1 779	(68)	(159 175)	(12 215)
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-	-
Résultat net	(216 304)	(58 841)	1 779	(68)	(159 175)	(12 215)

Les charges d'exploitation s'élèvent à 93,3 M€ et sont principalement composées des éléments suivants :

- dotation aux amortissements et provisions de l'exercice pour un montant de 54,6 M€ ;
- prestations de services extérieurs pour 17,1 M€ ;
- charges d'impôts et taxes de 4,2 M€.

Le résultat financier est négatif et s'élève à -154,7 M€ principalement en raison de la charge d'intérêts sur emprunts bancaires pour un montant de 35 M€ et de dotations nettes aux provisions de 130,4 M€.

4.2 Liste des filiales et participations

Filiales et participations (euros)	Capital	Capitaux propres autres que capital	Quote-part de capital déte nu en %	Valeur comptable des titres détenus (brut)	Valeur comptable des titres détenus (net)	Prêts et avances consenties par la société	Montants des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
Renseignements détaillés concernant les filiales											
SNC VAILLANT PEUPLIERS - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 448 913 871 00027	10 000 €	10 550 825,6 €	99,90%	9 990 €	- €	15 981 349 €	- €	959 104,71 €	3 453 549,57 €	-	
SAS LA LUCETTE MANAGEMENT - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 485 079 420 00017	37 500 €	1 309 95381 €	100%	37 500 €	37 500 €	1 039 321 €	- €	7 418 249,02 €	562 963,82 €	-	
SARL BRETON - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 487 557 720 00017	13 200 000 €	14 633 933 €	100%	13 203 750 €	- €	24 892 607 €	- €	7 641 625 €	8 956 472 €	-	
SAS MILU INVESTISSEMENTS - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 487 557 589 00016	37 500 €	202 07959 €	100%	37 500 €	- €	476053 €	- €	- €	49 06391 €	-	
SARL GARONNE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 108 242 00014	8 003 750 €	4 935 751 €	100%	16 007 500 €	3 067 999 €	563 155 €	- €	- €	12 994 947 €	-	
SARL ODET - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 103 813 00017	31 000 €	24 722 €	100%	8 686 174 €	55 722 €	2424 €	- €	- €	133500 €	-	
SCI DORDOGNE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 101 296 00017	1 000 €	32 328 €	100%	2 000 €	- €	33 126 €	- €	- €	8 077 €	-	
SCI SEINE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 090 796 00019	1 000 €	32 636 €	100%	2 000 €	- €	34 488 €	- €	- €	8 077 €	-	
SCI CHAMBOLLE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 874 371 00013	1 000 €	27 766168 €	100%	2 000 €	- €	38 022257 €	- €	7 664 404 €	21 954 572 €	-	
SCI CHOREY - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 871 559 00016	1 000 €	31 725 €	100%	2 000 €	- €	32 138 €	- €	- €	8 077 €	-	
SCI VOLNAY - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 873 860 00016	1 000 €	39 330959 €	100%	2 000 €	- €	63 496268 €	- €	13 161 645 €	27 413 320 €	-	
SCI SAVIGNY - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 487 723 967 00021	1 000 €	34 392 €	100%	2 000 €	- €	35 481 €	- €	- €	8 077 €	-	
SARL IRANCY - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 503 464 729 00014 -	20 253 750 €	6 186 282 €	100%	40 507 500 €	14 067 468 €	1 168 694 €	- €	- €	26 624 607 €	-	Premier exercice clos le 31-12-2008
SARL BEAUNE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 503 785 818 00017 -	3 750 €	56 969 €	100%	7 500 €	- €	16 959 €	- €	- €	27 346 €	-	Premier exercice clos le 31-12-2008
SARL DIDEROT - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 508 740 172 00012 -	3 750 €	2 214 513 €	100%	3 750 €	- €	13 077 743 €	- €	- €	2 210680 €	-	Premier exercice clos le 31-12-2008
VALUE ADD INVEST 2009 - 7 rue Scribe PARIS - Siret : 519 158 612 -	33 069 954 €	9 908 €	99%	32 711 676 €	31 293 595 €	- €	- €	- €	9908 €	-	Premier exercice clos le 31-12-2009

Compagnie la Lucette SA détient directement ou indirectement 100% des titres et droits de vote de ses filiales. Au cours de l'exercice 2009, les sociétés SAS HVP détenant le fonds de commerce de l'hôtel Radisson, la SCI Chinon détenant l'actif en développement « Clichy » et la SCI Saint-Ouen Biron détenant les actifs « Saint-Ouen » ont été cédées. Enfin, dans le cadre de la création de l'OPCI Value Add Invest 2009, les SARL Landes et Libourne et SCI 21, détenant les actifs « Capbreton », « CERS », « Maisons-Alfort », « Longvic » et le portefeuille « Francilien » ont été transférées au profit de cette société nouvellement créée.

4.3 Informations relatives au capital social

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

Actionnariat

Au 31 décembre 2009, l'actionnariat de Compagnie la Lucette se décompose de la manière suivante :

	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	Nombre de droits de vote ⁽²⁾	% des droits de vote
MSREF Turque S.à r.l	15 498 630	59,5%	15 498 630	59,5%
Icade	9 116 105	35,0%	9 115 505	35,0%
Flottant	1 414 745	5,4%	1 415 345	5,4%
Autodétention ⁽¹⁾	16 534	0,1%	-	-
Total	26 046 014	100%	26 029 480	100%

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

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

Opérations sur le capital

Au cours des trois dernières années, il a été procédé à différentes opérations sur le capital mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Date	Nature de l'opération	Actions créées	Augmentation de capital (en €)	Montant cumulé du capital (en €)	Nombre d'actions cumulées
31/12/2006				287 197 920	19 146 528
du 01/01/2007 au 10/06/2007	Exercice de 36 756 BSA ⁽¹⁾	10 160	152 400	287 350 320	19 156 688
11/06/2007	Emission d'actions nouvelles en numéraire	5 473 306	82 099 590	369 449 910	24 629 994
du 11/06/2007 au 31/12/2007	Exercice de 2 916 BSA ⁽¹⁾	847	12 705	369 462 615	24 630 841
28/04/2008	Augmentation de capital par incorporation de prime d'émission	22 937	344 055	369,806,670	24 653 778
du 01/05/2008 au 30/06/2008	Exercice de 342 BSA ⁽¹⁾	100	1 500	369 808 170	24 653 878
08/07/2008	Exercice de 5 252 670 BSA ⁽¹⁾	1 616 649	24 249 735	394 057 905	26 270 527
25/07/2008	Annulation d'actions auto-détenues	-280 000	-4 200 000	389 857 905	25 990 527
19/01/2009	Augmentation de capital par incorporation de prime d'émission	3 129	46 935	389 904 840	25 993 656
07/12/2009	Augmentation de capital par incorporation de prime d'émission	52 358	785 370	390 690 210	26 046 014

(1) BSA = Bons de souscription d'actions

Ainsi, au 31 décembre 2009, le capital, composé de 26 046 014 actions d'une valeur nominale de 15 €, s'élève à 390 690 210 €. Au 31 décembre 2009, le pourcentage de détention du capital et de droits de vote de l'actionnaire majoritaire MSREF Turque est désormais de 59,5%. Le pourcentage détenu par Icade est de 35%. Au cours du premier trimestre 2010, MSREF Turque S.à.r.l. a apporté à Icade le solde de sa participation représentant 59,5 % du capital de Compagnie la Lucette.

4.3.2 Actions gratuites et options de souscription ou d'achat d'actions

Au 31 décembre 2009, les valeurs mobilières émises donnant accès au capital de Compagnie la Lucette, autres que les actions existantes sont les suivantes :

Options de souscription ou d'achat d'actions

Options de souscription ou d'achat d'actions								
Date d'attribution	Date de début d'exercice	Nombre d'options attribuées	Prix de souscription	Ajustement de parité ^(*)	Ajustement du nombre d'options ^(*)	Annulations	Nombre d'options exercées	Nombre total ^(**)
21/08/2006	21/08/2008	55 660	29,02 €	1,70	38 798	-	-	94 458
Total		55 660		1.51	38 798	-	-	94 458

(*) Ajustement consécutif :

- à l'augmentation de capital de 219 millions d'euros de juin 2007
- aux distributions prélevées sur les primes d'émission, réalisées en juin 2007, mai 2008, mars 2009 et novembre 2009
- à l'augmentation de capital par incorporation de primes d'émission, réalisée le 28 avril 2008.

(**) Nombre total d'actions obtenues en cas d'exercice des 55 660 options, une option exercée à 29,02€ donnant droit à 1,70 action.

La durée du plan d'options est de 6 ans, avec une faculté pour les bénéficiaires de lever par fraction d'un quart par année, à partir de la troisième année, les options ainsi attribuées, sous réserve des restrictions de cession. Les options peuvent, toutefois, être exercées par anticipation en cas de changement de contrôle, à la date anniversaire de ce changement de contrôle²³ ou à la date du sixième anniversaire de l'attribution des options.

Attributions d'actions gratuites

Attribution d'actions gratuites							
Date d'attribution	Date de début d'exercice	Nombre d'actions attribuées	Parité d'ajustement ^(*)	Ajustement du nombre d'actions ^(*)	Annulations	Nombre d'actions acquises	Nombre total d'actions restant à acquérir
27/04/2006	27/04/2008	18 850		4 087	-	-22 937	-
18/01/2007	18/01/2009	2 826	1,11	303	-	-3 129	-
06/06/2007	06/06/2009	2 000	1,44	876	-	-2 876	-
07/12/2007	07/12/2009	34 465	1,62	20 594	-2 701	-52 358	-
19/01/2009	19/01/2011	76 876	1,53	40 389	-4 254	-	113 011
01/07/2009	01/07/2011	37 500	1,13	4 719	-	-	42 219
29/09/2009	29/09/2011	46 500	1,13	5 851	-	-	52 351
Total		219 017		76 819	-6 955	-81 300	207 581

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

- à l'augmentation de capital de 219 millions d'euros de juin 2007
- aux distributions prélevées sur les primes d'émission, réalisées en juin 2007, mai 2008, mars 2009 et novembre 2009
- à l'augmentation de capital par incorporation de primes d'émission, réalisée le 28 avril 2008.

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

4.3.3 Contrat de liquidité, programme de rachat d'actions

Contrat de liquidité

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

Au 31 décembre 2009, 16 534 actions sont auto-détenues par le Groupe dans le cadre dudit contrat de liquidité. Elles sont valorisées au bilan pour un montant de 175 K€ brut et 172 K€ net.

²³ 1^{ère} date anniversaire du changement de contrôle

Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte du 8 mai 2008 a autorisé le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pour une durée de dix-huit mois, à opérer sur les titres de la société, en application des dispositions de l'article 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 d'administration a été également autorisé, pour une durée identique à annuler les actions détenues par la société, dans la limite de 10% du nombre total d'actions composant le capital, avec faculté de subdélégation.

Le 27 mai 2009, le conseil d'administration a décidé de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions dont les modalités sont les suivantes :

- Mise en œuvre pour une période de 18 mois à compter du 26 mai 2009,
- Prix maximum d'achat fixé à 40 € par action,
- Autorisation portant sur l'achat d'un nombre d'actions représentant au maximum 10% de son capital,

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

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

5. RESSOURCES HUMAINES

Le groupe Compagnie la Lucette a acquis le 1^{er} octobre 2007, auprès de la Société Hôtelière Boulonnaise le fonds de commerce d'hôtellerie exploité sous l'enseigne Radisson dans l'immeuble sis à Boulogne (92100), 33 avenue Edouard Vaillant (propriété du Groupe) afin de pérenniser le loyer perçu et aucunement pour devenir un opérateur hôtelier. Cette acquisition avait engendré le transfert de l'ensemble des salariés de la structure ainsi rachetée dans l'une des sociétés du Groupe (SAS HVP). La société HVP ayant été cédée le 31 mars 2009, les effectifs de cette société ne sont plus détaillés dans ce chapitre.

5.1 Emploi

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 (puis du Directeur Général à compter du 1^{er} juillet 2009), est salarié de la société La Lucette Management, fournissant une prestation à la société Compagnie la Lucette et ses filiales dans le cadre d'un contrat de prestation de services conclu à cet effet.

5.1.1 Effectif de La Lucette Management au 31 décembre 2009

Catégorie professionnelle	Sexe	Effectifs au 31/12/2008	CDI		CDD		Autres (intérimaires, stagiaires, ...)		Effectifs au 31/12/2009
			Entrants	Sortants	Entrants	Sortants	Entrants	Sortants	
Cadres	H	17	2	5	1	1	0	0	14
	F	17	2	6	0	0	0	0	13
Employés administratifs	H	0	0	0	0	0	2	2	0
	F	1	0	0	0	1	4	2	0
Total		35	4	11	1	2	6	4	27

5.1.2 Organisation du travail, gestion des carrières et des compétences

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

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

5.2 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.

6. MANDATAIRES SOCIAUX

6.1 Composition du Conseil d'Administration

Le conseil d'administration de Compagnie la Lucette est composé au 31 décembre 2009 de six administrateurs, dont 5 administrateurs personnes physiques et un administrateur personne morale :

- Monsieur Alfonso Munk, président du conseil d'administration,
- Monsieur Francis Berthomier,
- Monsieur Jonathan Lane,
- Monsieur Stéphane Theuriau,
- MSREF Turque S.à r.l., représentée par Monsieur Adrien Blanc,
- Monsieur Thomas Guyot.

Le conseil d'administration, lors de sa séance du 25 juillet 2008, a pris acte de la démission de Monsieur Robert Falls de son mandat d'administrateur de la société et a nommé Monsieur Jonathan Lane, en remplacement de Monsieur Robert Falls démissionnaire, et ce pour la durée du mandat de son

prédécesseur restant à courir. Cette nomination, faite à titre provisoire, a été ratifiée lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 26 mai 2009.

Le conseil d'administration, lors de sa séance du 27 mars 2009, a pris acte de la démission de Monsieur Marco Polenta de son mandat d'administrateur de la société et a nommé Monsieur Alfonso Munk, en remplacement de Monsieur Marco Polenta démissionnaire, et ce pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir. Cette nomination, faite à titre provisoire, a été ratifiée lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 26 mai 2009.

Le conseil d'administration, lors de sa séance du 9 juin 2009, a pris acte du souhait de Monsieur Stéphane Theuriau de démissionner de ses fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général et ce à effet au 1er juillet 2009 (cf 1.1.6 - événements significatifs) et a décidé, dans le cadre du remplacement de Monsieur Stéphane Theuriau, de dissocier les fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général. Ainsi, Monsieur Alfonso Munk, a été nommé en qualité de président du conseil d'administration et Monsieur Thomas Guyot a été nommé en qualité de directeur général.

L'assemblée générale mixte du 24 novembre 2009 a approuvé la nomination de Monsieur Thomas Guyot en qualité d'administrateur.

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.

6.2 Rémunérations et avantages perçus par les membres du conseil d'administration

Le montant total des jetons de présence, tel que fixé par l'assemblée générale mixte du 24 mai 2007, n'a pas été modifié par les assemblées des actionnaires qui se sont réunis en 2008 et 2009, et s'élève à la somme de 100.000 euros par exercice social. Les jetons de présence ont été fixés à 1 500 € par administrateur et par réunion du conseil d'administration.

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

Jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants		
Mandataire social non dirigeant	Montants versés au cours de l'exercice 2008	Montants versés au cours de l'exercice 2009
M. Francis Berthomier		
Jetons de présence	18 000 €	22 500 €
Autres rémunérations	-	-
<i>Total</i>	18 000 €	
M. Stéphane Theuriau ¹		
Jetons de présence		6 000 €
Autres rémunérations		-
<i>Total</i>		6 000 €

¹ A compter du 1^{er} juillet 2009.

6.2.1 Rémunération du président directeur général (jusqu'au 30 juin 2009)

La rémunération perçue par le président-directeur général se compose d'une partie fixe déterminée par décision du Conseil, d'une partie variable soumise à la réalisation de critères arrêtés par le Conseil, de

jetons de présence et d'actions gratuites. Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été allouée au président-directeur général et il n'existe aucun avantage en nature ni retraite spécifique.

Le président-directeur général a perçu au titre de son mandat social pour la période courant du 1^{er} janvier au 30 juin 2009, une rémunération brute fixe de 200.000 euros ainsi que 13.500 euros au titre des jetons de présence. Aucune rémunération variable n'a été versée au président-directeur général en 2009.

Au cours de l'exercice 2009, 30.449 actions gratuites ont été attribuées définitivement au président-directeur général. Ces actions ont fait l'objet d'une inscription au nominatif pur et font également l'objet d'une obligation de conservation de deux ans.

En outre, le 19 janvier 2009, le Conseil a attribué au président-directeur général 31.250 actions (nombre ajusté à 47.885 actions suite aux distributions de 2009) de performance soumises à la réalisation des conditions de taux de rentabilité de l'action en 2009 et 2010. Lors de sa séance du 18 décembre 2009, le Conseil a décidé de consentir conformément à l'article 4.2.2 du règlement du plan d'attribution gratuite d'actions, une dérogation à Monsieur Stéphane Theuriau en vue du maintien au bénéfice de ses droits à acquérir les 47.885 actions qui lui ont été attribuées gratuitement, pour le cas où sa démission de ses fonctions de président du comité d'investissement et d'administrateur deviendrait effective, pour autant que Monsieur Stéphane Theuriau ne devienne pas salarié, dirigeant ou associé d'une société concurrente de MSREF (à l'exception de la société Altaréa ou une société du même groupe) avant l'expiration du délai de 2 ans à compter de l'attribution de ces actions gratuites. Cette décision était conditionnée à la réalisation du changement de contrôle, qui est effectivement intervenu le 16 février 2010.

6.2.2 Rémunération du directeur général (à compter du 1^{er} juillet 2009)

Suite à la dissociation des fonctions de président du Conseil et de directeur général, Monsieur Thomas Guyot a été nommé, par le Conseil le 9 juin 2009 avec effet au 1er juillet 2009, directeur général de la Société, et ce pour une durée de 4 ans. Monsieur Thomas Guyot, salarié de la Société La Lucette Management, société du groupe Compagnie la Lucette, a démissionné de ses fonctions au 1er juillet 2009 mais garde le bénéfice des régimes de retraite, prévoyance et mutuelle qui lui étaient accordés.

En application des recommandations AFEP-Medef en vigueur, le Conseil a fixé la rémunération de Monsieur Thomas Guyot au titre de ses nouvelles fonctions de directeur général de la Société comme suit.

- Une rémunération fixe brute annuelle s'élevant à 225.000 €, à compter du 1er juillet 2009.
- Une rémunération variable annuelle d'un montant brut minimum de 150.000 euros, soumise à l'approbation du Conseil en fonction (i) de la réalisation de critères de performance qualitatifs et quantitatifs et (ii) subordonnée au respect des critères de performance suivants :
 - Performance en matière de locations : en fonction du revenu net locatif annuel de la société négocié ou renégocié;
 - Réalisation de cessions d'actifs au-delà d'un certain montant;
 - Atteinte de critères qualitatifs relatifs à l'endettement financier;
 - Le Conseil pourra décider, dans l'hypothèse où les critères quantitatifs seraient partiellement atteints, d'accorder une partie de la rémunération variable susvisée, à concurrence d'un montant correspondant à la réalisation des critères qualitatifs, prenant en compte essentiellement la gestion et l'organisation de la Société.
- Attribution gratuite de 37.500 actions (nombre ajusté à 42.219 actions suite à la distribution du 30 novembre 2009) de performance, qui deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition de deux ans à compter du 1er juillet 2009, subordonnée au respect par Monsieur Thomas Guyot d'un critère de performance lié au taux de rentabilité de l'action en 2009 et 2010. Conformément à l'article L.225-197-1 du Code de commerce, il est précisé que Monsieur Thomas Guyot devra conserver jusqu'à l'expiration de son mandat 20% des actions ainsi acquises. Il est à noter qu'en cas de révocation de ses fonctions pour tout autre motif qu'une démission ou faute grave ou lourde, au cours des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} semestres suivants la date de chaque attribution gratuite des actions, Monsieur Thomas Guyot conservera le droit d'en acquérir respectivement 25%, 50% et 75%.

Par ailleurs, une indemnité de départ d'un montant brut de 400.000 euros (correspondant à un montant inférieur à deux ans de rémunération fixe et variable) en cas de révocation de ses fonctions de directeur

général pour tout autre motif qu'une faute grave ou lourde. L'engagement susvisé sera subordonné au respect des critères de performance suivants :

- o i/ à concurrence de 50% de l'indemnité : l'excédent brut d'exploitation (avant charges d'intérêts et d'amortissements) est supérieur à 10% des revenus nets locatifs,
- o ii/ et à concurrence de 50% de l'indemnité : au moins 50% des critères de performance retenus au titre de la rémunération variable sont atteints (moyenne de l'exercice en cours (le cas échéant, au prorata de cet exercice, en fonction de la date de révocation) et des exercices clos, dans la limite des trois derniers exercices).

Il est précisé qu'en cas de survenance de la révocation de Monsieur Thomas Guyot de ses fonctions de directeur général pour tout autre motif qu'une faute grave ou lourde, il appartiendra au Conseil de constater le respect ou non des critères de performance, avant que la Société ne procède au versement des sommes susceptibles d'être dues au titre de l'engagement considéré.

Le directeur général a perçu au titre de son mandat social pour la période courant du 1^{er} juillet au 31 décembre 2009, une rémunération brute fixe de 112.000 euros ainsi que 6.000 euros au titre des jetons de présence. Le montant de la rémunération brute variable a été arrêté par décision du Conseil le 14 janvier 2010 et s'élève à 200.000 euros.

Pour mémoire et au titre de sa fonction de Directeur Général Délégué, la rémunération brute perçue par Monsieur Thomas Guyot au 1^{er} semestre 2009 s'est élevée à 69.039€ au titre de la rémunération fixe et 125.000€ au titre de la rémunération variable de l'exercice 2008.

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

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

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

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

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

8. ASSURANCE – COUVERTURE DES RISQUES

Afin de préserver son patrimoine et de limiter de manière significative l'incidence que pourrait avoir un sinistre, le Groupe a souscrit des polices d'assurance dont les termes et conditions sont revus et ajustés annuellement pour tenir compte de l'évolution des risques, avec un placement des risques auprès de plusieurs compagnies d'assurance de 1er plan (Allianz et Zurich).

Dans le cadre de ces programmes, les pertes de loyers sont garanties pour une durée de 36 mois et les travaux de construction ou de rénovation sont assurés par des polices d'assurance « tous risques chantiers » et/ou « dommages ouvrage ». Le Groupe a également mis en place en matière de responsabilité civile une couverture importante afin se prémunir contre les conséquences pécuniaires résultant de ses actions en responsabilité civile ou celles de ses dirigeants et mandataires sociaux.

9. ÉVÉNEMENTS POST CLOTURE

9.1 Signature d'une promesse de vente de l'actif Mistral

Le Groupe a signé le 29 janvier 2010 une promesse synallagmatique de VEFA avec l'Agence Française de Développement (AFD) en vue de la cession de l'actif le Mistral.

Cet immeuble de bureaux de 7 100 m² acquis en 2008 auprès de la SNCF est situé à proximité immédiate de la Gare de Lyon. Le lancement des travaux sur cet actif est prévu au deuxième trimestre 2010 et la livraison début 2012. Le montant des travaux de restructuration est estimé à 22 M€. L'acte de vente définitif sera signé au plus tard le 15 avril 2010. La transaction a été réalisée sur la base d'une valorisation de l'actif à 60 M€.

9.2 Changement de contrôle du Groupe

Le 16 février 2010, l'assemblée générale d'Icade a validé l'acquisition de la participation détenue par MSREF Turquie S.à r.l. dans Compagnie la Lucette. Au terme de l'opération, Icade détient 94,5% des actions du Groupe.

9.3 Remboursement partiel ou total de certaines lignes de prêts

Suite au changement de contrôle exposé ci-dessus, le Groupe a :

- du se conformer à ses obligations contractuelles nées de ce changement d'actionnaire principal, entraînant des remboursements anticipés à hauteur de 212 M€. Ces engagements concernaient les ratios LTV des portefeuilles KA1 et KA2 devant être ramenés respectivement à 75% et 78,5% tandis que le LTV Groupe ne devait pas être supérieur à 70%
- décidé de procéder à des remboursements volontaires anticipés dans le but de réduire son ratio LTV Groupe à environ 60%. Le ratio LTV Groupe reporté aux banques le 17 février 2010 tient compte de ces engagements de remboursements irrévocables et s'élève à 60,7%
- débouclé ses instruments de couvertures à hauteur des remboursements pratiqués (y compris Vermudo), entraînant des coûts de rupture d'environ 51 M€ (hors intérêts courus)

Ces remboursements ont pu être réalisés grâce à la trésorerie disponible de Compagnie la Lucette à hauteur de 53 M€ (ayant servi pour le débouclage des instruments de couverture) et grâce à une ligne de crédit mise à disposition par le nouvel actionnaire Icade pour 370 M€ à Euribor +140 bps de marge. Cette ligne de crédit de maturité 31/12/2010 est susceptible d'être restructurée à l'échéance en dette à taux fixe si nécessaire

A l'issue de ces opérations la structuration de la dette du Groupe a évolué de la façon suivante :

en M€	Dette sociale au 16/02/2010	Remboursements (y.c. engagements)	Nouvelle dette Icade	Dette sociale au 16/04/2010
Dette à taux fixe ou variable swapée	445	-243		203
Dette capée	708	-85		623
Dette couverte par un collar	19	-19		0
Dette à taux variable	32	-22	370	379
Total	1 204 (*)	-370 (*)	370	1 204

(*) y.c. intérêts courus non échus relatifs à la dette remboursée

La part de dette à taux variable est ainsi passée de 3% à 32% de la dette totale.

Néanmoins le coût moyen de l'endettement du Groupe a en conséquence été modifié, passant de 4.6% (3,85%^(*) + 85 bps de marge) à 2,17% (1,21%^(*) + 96 bps de marge).

(*) calculs effectués sur la base de l'Euribor du 31/12/2009

9.4 Modification de la composition du Conseil d'Administration

Consécutivement au changement de contrôle du 16 février 2010 la composition du Conseil d'Administration a été modifiée par les décisions suivantes :

- démission de Stéphane Theuriau lors du Conseil d'administration du 17 février 2010.
- démissions à l'issue du conseil d'administration du 3 mars 2010 de MSREF Turque S.à r.l. (représentée par Adrien Blanc), Jonathan Lane et Alfonso Munk puis nominations d'Icade (représenté par Nathalie Palladitcheff), de Serge Grzybowski, et d'Antoine Fayet.

10. PERSPECTIVES D'AVENIR

Patrimoine et activité du Groupe

Le rapprochement avec Icade vient modifier la position et la stratégie du Groupe.

Le programme de cession de 200 M€ d'actifs de 2009 va s'achever après la vente de l'immeuble Colisée pour 163 M€ net vendeur, actuellement sous promesse de cession. Avec plus de 335 M€, cet objectif de cessions aura largement été atteint.

Le Groupe va se concentrer sur la location des immeubles récemment livrés Charles de Gaulle à Neuilly (loué à 65%) et Grenelle à Paris 15^e. Le challenge locatif portera aussi sur la pré-commercialisation de l'immeuble Belvédère à Boulogne Billancourt, qui devrait être livré au cours du quatrième trimestre 2010.

Par ailleurs, les remboursements anticipés réalisés avec le soutien du nouvel actionnaire permettent d'écarter toute problématique de refinancement à court terme et viennent réduire les ratios LTV des portefeuilles et du Groupe à des niveaux bien inférieurs aux covenants.

Le groupe est aussi en négociations en vue de la cession des créances rattachées aux réclamations engagées suite à la faillite de Lehman Brothers (cf. chapitre 1.1.4). En effet, ce processus de recouvrement long n'est pas stratégique pour le Groupe qui préfère se détacher de ces créances.

Régime SIIC 5

Suite à la reprise par Icade de 35% du capital du Groupe auprès de MSREF le 24 décembre 2009, Compagnie la Lucette remplissait ainsi au 31 décembre 2009 tous les critères de conformité du régime SIIC 5, notamment en matière du respect de la limite de détention de 60% par un seul actionnaire.

Le Groupe étant depuis le 16 février 2010 devenu une SIIC détenue majoritairement par une SIIC (Icade), il continue de bénéficier de ce régime fiscal.

7. EVENEMENTS POSTERIEURS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'ARRETE DES COMPTES DU 3 MARS 2010

7.1 MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL

A la date de dépôt du présent document, le Conseil de la Société est ainsi composé de:

- Monsieur Serge Grzybowski, président du Conseil,
- Monsieur Francis Berthomier,
- Monsieur Antoine Fayet,
- Icade SA, représentée par Madame Nathalie Palladitcheff,
- Monsieur Thomas Guyot.

Comme indiqué dans le paragraphe 9.4 du rapport de gestion repris dans le titre 6 du présent document, consécutivement au changement de contrôle réalisé le 16 février 2010, Icade SA était à cette date devenue l'actionnaire majoritaire. La composition du Conseil a été modifiée à la suite des décisions suivantes :

- démission de Stéphane Theuriou de son mandat d'administrateur lors du Conseil du 17 février 2010,
- démission de MSREF Turquie S.à r.l. (représentée par Adrien Blanc), Jonathan Lane et Alfonso Munk à l'issue du Conseil du 3 mars 2010.

Ainsi, lors du Conseil du 3 mars 2010, au cours duquel les comptes sociaux et consolidés de la Société ont été arrêtés, le Conseil a pris acte :

- de la démission de Monsieur Alfonso Munk de ses fonctions de président du Conseil, d'administrateur et de membre du comité d'investissement de la Société, et a coopté, en remplacement de Monsieur Alfonso Munk démissionnaire, Monsieur Serge Grzybowski pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir soit jusqu'à l'assemblée ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011. Le Conseil a également nommé Monsieur Serge Grzybowski en qualité de président du Conseil,
- de la démission de MSREF Turquie S.à r.l. de son mandat d'administrateur de la Société et a coopté, en remplacement de MSREF Turquie S.à r.l. démissionnaire, la société Icade S.A., représentée par Madame Nathalie Palladitcheff, pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir soit jusqu'à l'assemblée ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014,
- de la démission de Monsieur Jonathan Lane de son mandat d'administrateur de la Société, et a coopté, en remplacement de Monsieur Jonathan Lane, démissionnaire, Monsieur Antoine Fayet, et ce pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir soit jusqu'à l'assemblée ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013.
- de la démission de Monsieur Adrien Blanc de ses fonctions de membre du comité d'investissement et de membre du comité d'audit.

Concernant les comités d'investissement et d'audit, le conseil d'administration n'ayant pas arrêté son choix, il a été décidé de pourvoir au remplacement des membres démissionnaires et à la nomination de nouveaux lors d'un prochain conseil d'administration.

Consécutivement au changement de contrôle de la Société, Monsieur Francis Berthomier satisfait désormais aux critères d'indépendance visés par le règlement intérieur du Conseil, et est, en tant que tel, administrateur indépendant.

7.2 AVIS MOTIVE SUR L'OFFRE

Conformément aux dispositions de l'article 231-19 du Règlement général de l'AMF, le Conseil d'administration de Compagnie la Lucette s'est réuni le 5 mars 2010 sous la présidence de Monsieur Serge Grzybowski en sa qualité de Président du Conseil, afin d'examiner notamment le projet d'Offre et de rendre un avis motivé sur l'intérêt qu'il présente, ainsi que ses conséquences pour Compagnie la Lucette, ses actionnaires et ses salariés. Tous les membres du Conseil ont participé à la réunion.

Le Conseil d'administration après avoir examiné les méthodes d'évaluation utilisées par Icade SA et son conseil financier, la banque UBS, et pris note notamment de l'intention de l'initiateur, dans l'hypothèse où les conditions applicables seraient remplies à l'issue de l'Offre, de demander à l'AMF la mise en œuvre d'un retrait obligatoire dans les conditions prévues par les articles 237-14 et suivants du Règlement général de l'AMF a rendu l'avis suivant :

« Le Conseil prend acte de l'opinion de l'Expert Indépendant quant au caractère équitable des conditions financières de l'Offre suivie éventuellement d'un retrait obligatoire.

Au vu du rapport de l'Expert Indépendant, du projet de note d'information de l'Initiateur et du projet de note en réponse, le Conseil, à l'unanimité des membres présents et représentés, considère que le projet d'Offre de l'Initiateur éventuellement suivie d'un retrait obligatoire est dans l'intérêt des actionnaires de la Société, notamment en ce qu'il représente pour ces derniers une opportunité de bénéficier d'une liquidité immédiate dans des conditions financières jugées équitables par l'Expert Indépendant.

Dans ces conditions, il recommande aux actionnaires de la Société d'apporter leurs actions à l'Offre. Il estime également que la mise en œuvre de l'Offre est dans l'intérêt de la Société et des salariés.

Il fait part en outre de sa décision d'apporter à l'Offre les actions auto-détenues par la Société à la suite de la résiliation du contrat de liquidité conclu avec Exane BNP Paribas.»

7.3 PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

Lors de sa réunion du 3 mars 2010, ayant arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le conseil d'administration de Compagnie la Lucette n'a pas arrêté de date pour la prochaine réunion de l'assemblée générale ordinaire annuelle et n'a pas non plus fixé l'ordre du jour de ladite assemblée, qui se tiendra néanmoins avant le 30 juin 2010 conformément aux dispositions légales en vigueur.

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

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

Le présent rapport du président du conseil d'administration de Compagnie la Lucette (la « Société ») rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration de la Société (le « Conseil »), des limitations apportées aux pouvoirs du président-directeur général, puis du directeur général consécutivement à la décision de séparation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général. Ce rapport rend également compte des procédures de contrôle interne en vigueur au sein de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 (l'« Exercice 2009 »), en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, modifié par la loi du 3 juillet 2008, et plus particulièrement aux nouvelles dispositions relatives notamment (i) aux procédures de contrôles internes et de gestion des risques relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière pour les comptes sociaux et les comptes consolidés et (ii) au référentiel issu du code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises avec des précisions sur les règles retenues et des explications pour les règles non appliquées.

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

Le présent rapport sera joint au rapport de gestion du Conseil conformément à la loi.

1. PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

1.1 Application du référentiel issu du Code Afep - Medef

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

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

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

Le présent rapport présentera les raisons pour lesquelles la Société n'applique pas les recommandations susvisées issues du Code Afep – Medef dans les paragraphes 1.1, 1.2, 1.5, 1.8.3 et 1.9.

1.2 Composition du Conseil

Les statuts stipulent que la Société est administrée par un Conseil composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus. Les administrateurs sont nommés, pour leurs compétences, leur expérience et leur maîtrise des enjeux stratégiques du secteur immobilier, par l'assemblée générale sur proposition du

Conseil. Le Conseil procède chaque année avant la publication du rapport annuel à une évaluation de l'indépendance des administrateurs. Au cours de cette évaluation, le Conseil examine au cas par cas la qualification de chacun de ses membres au regard des critères visés ci-dessus, des circonstances particulières et de la situation de l'intéressé, de la Société et du Groupe. Les conclusions de cet examen sont portées à la connaissance des actionnaires dans le rapport annuel et à l'assemblée générale lors de l'élection d'administrateurs.

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

Au 31 décembre 2009, le Conseil était composé de six administrateurs, cinq administrateurs personnes physiques et une personne morale. Les mandats des administrateurs sont d'une durée de six années. Actuellement, la dimension de la Société ne justifie pas la réduction de la durée des mandats de six à quatre ans.

Conformément aux statuts, chaque administrateur détient vingt actions de la Société.

Le 27 mars 2009, Monsieur Alfonso Munk a été coopté par le Conseil consécutivement à la démission de Monsieur Marco Polenta, et ce pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Le 26 mai 2009, l'assemblée générale ordinaire a ratifié les nominations faites à titre provisoire de Messieurs Jonathan Lane, coopté par le Conseil le 25 juillet 2008, et Alfonso Munk, coopté par le conseil le 27 mars 2009, et a également renouvelé le mandat de Monsieur Stéphane Theuriau pour six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Le 9 juin 2009, consécutivement à la démission de Monsieur Stéphane Theuriau de ses fonctions de président du Conseil et directeur général, le Conseil a décidé de dissocier les fonctions de président du Conseil et de directeur général, et a nommé Monsieur Alfonso Munk en qualité de président du Conseil et Monsieur Thomas Guyot en qualité de directeur général, à effet au 1^{er} juillet 2009.

Le 24 novembre 2009, l'assemblée générale mixte a nommé Monsieur Thomas Guyot en qualité de nouvel administrateur pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Le 17 février 2009, le Conseil a pris acte de la démission de Monsieur Stéphane Theuriau de son mandat d'administrateur.

1.3 Administrateur indépendant

Dans le cadre de la mise en place de règles de gouvernement d'entreprise, le Conseil, aux termes de son règlement intérieur (le « Règlement Intérieur »)²⁴, a repris les critères énoncés aux termes du Code AFEP - MEDEF définissant la notion d'administrateur indépendant.

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

- (a) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années, ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur,

²⁴ Règlement Intérieur consultable au siège social de la Société.

ne pas être ou être lié, directement ou indirectement, à un client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité,
ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social,
ne pas avoir été auditeur de la Société au cours des cinq dernières années,
ne pas avoir été administrateur de la Société depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.

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

1.4. Fonctionnement du Conseil

1.4.1 Règlement Intérieur et charte de l'administrateur

1.4.1.1 Règlement Intérieur

En complément des statuts de la Société, le Conseil a adopté le 19 décembre 2006 un Règlement Intérieur et une charte de l'administrateur²⁵, à l'effet d'instituer un cadre déontologique précisant notamment les devoirs des administrateurs, le traitement des conflits d'intérêts potentiels, les modalités de cumul de mandats, d'assiduité au Conseil et de confidentialité.

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

1.4.1.2 Charte de l'administrateur

L'administrateur représente l'ensemble des actionnaires et doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de la Société. Il doit, pour 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 des séances du Conseil.

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

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

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

1.4.2 Délais moyens de convocation

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

²⁵ Charte de l'administrateur reprise dans le Règlement Intérieur.

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.

1.4.3 Représentation des administrateurs

Les administrateurs ont la possibilité de se faire représenter aux séances du Conseil par un autre administrateur. Le mandat doit être donné par écrit. Au cours de l'Exercice 2009, cette faculté de représentation a été utilisée à six reprises par les administrateurs.

1.4.4 Présidence des séances du conseil

Les séances du Conseil sont présidées par le président ou en son absence, par un vice-président ou un administrateur délégué par le Conseil. Sur les 22 séances du Conseil qui se sont tenues au cours de l'Exercice 2009, le Conseil a été présidé vingt et une fois par son président et une fois par Monsieur Thomas Guyot, élu président de séance par les autres administrateurs présents ou réputés présents.

1.4.5 Visioconférence ou autres moyens de télécommunication

Conformément aux statuts, tout membre du Conseil peut assister et participer aux réunions du Conseil par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication ou télétransmission, y compris internet, dans les limites des conditions fixées par la réglementation en vigueur et par le Règlement Intérieur. Le Règlement Intérieur prévoit notamment que les administrateurs participant aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou tous moyens de télécommunication et télétransmission sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, sauf pour l'adoption des décisions relatives à l'établissement des comptes sociaux annuels, du rapport de gestion sur les comptes sociaux annuels, des comptes consolidés et du rapport de gestion relatif aux comptes consolidés du Groupe. La faculté de participation par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication ou télétransmission a été utilisée régulièrement en 2009, sauf lors de la séance du Conseil relative à l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et du rapport de gestion du Groupe au titre de l'Exercice 2009 et a concerné en moyenne deux administrateurs par Conseil.

1.5 Mission du Conseil

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

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

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

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

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

1.6 Activité du Conseil au cours de l'exercice

1.6.1 Réunions du Conseil au cours de l'exercice

Le Conseil s'est réuni 22 fois au cours de l'Exercice 2009, et le taux moyen de participation a atteint 85,96% :

Tableau des réunions du conseil d'administration de Compagnie la Lucette – Année 2009

Date	Certains points portés à l'ordre du jour des réunions du Conseil	Taux de présence des administrateurs
19/01/2009	Approbation business plan 2009 Augmentation de capital par incorporation de primes d'émission Assemblée générale ordinaire du 9 mars 2009	100%
04/02/2009	Nouveaux baux Projet de désinvestissement	60%
09/03/2009	Comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2008 Assemblée générale annuelle : fixation, ordre du jour, résolutions	80%
18/03/2009	Mise en paiement de la distribution Communiqué de presse	100%
27/03/2009	Désignation des nouveaux commissaires aux comptes Démission d'un administrateur et cooptation d'un nouvel administrateur Projet de désinvestissement	80%
28/04/2009	Comptes prévisionnels Nomination d'un nouveau membre du comité d'investissement	80%
13/05/2009	Présentation d'un projet de désinvestissement	100%
27/05/2009	Nomination du président du Conseil et du directeur général	100%
09/06/2009	Démission du PDG, Nomination d'un président du conseil et d'un directeur général	100%
08/07/2009	Projets de désinvestissement	60%
17/07/2009	Rachat de "Notes"	60%
29/07/2009	Comptes consolidés premier semestre 2009 Subdélégations au profit du directeur général	100%
29/09/2009	Modification du règlement du plan d'attribution gratuite d'actions	100%
29/09/2009	Projet de désinvestissement Assemblée générale de novembre 2009	100%
15/10/2009	Modification ordre du jour de l'assemblée générale de novembre	60%
29/10/2009	Comptes prévisionnels	100%
03/11/2009	Modification de l'ordre du jour de l'assemblée générale	60%
24/11/2009	Amendement à l'ordre du jour de l'AGO	80%
03/12/2009	Délégation générale : avals, cautions et garanties Augmentation de capital par incorporation de primes d'émission	100%
17/12/2009	OPCI	100%
18/12/2009	OPCI	100%
28/12/2009	Projet de désinvestissement	67%

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

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

1.6.3 Rémunération et avantages en nature accordés aux mandataires sociaux

1.6.3.1 Rémunération et avantages en nature accordés au président-directeur général jusqu'au 1^{er} juillet 2009

Le Conseil, lors de sa séance du 27 mai 2009 a décidé d'allouer au président du conseil d'administration et directeur général une rémunération annuelle brute fixe de 400.000 euros, avec une faculté d'allouer également une rémunération variable soumise à l'appréciation par le Conseil de la performance du management, dans l'exécution du business plan approuvé par le Conseil, en tenant compte de l'évolution des conditions de l'environnement de marché.

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

Le Conseil, au cours de l'Exercice 2009, a attribué trente et un mille deux cent cinquante (31.250) actions de performance à Monsieur Stéphane Theuriau. Ces actions de performances sont soumises à la réalisation du critère de performance suivant :

- La performance de la valeur de l'action de la Société au regard de l'indice « Total Shareholder Return » (« TSR ») c'est-à-dire le taux de rentabilité de l'action en 2009 et en 2010 intégrant, d'une part, l'écart de valeur de l'action mesuré sur la période visée (plus ou moins value), et d'autre part, les dividendes et/ou primes d'émission reçus par action sur ladite période, le tout ramené au cours de l'action au 31 décembre 2008.

- L'intégralité des actions gratuites fera l'objet d'une attribution définitive au profit de Monsieur Stéphane Theuriau dès lors que le TSR est supérieur à 5% par an sur la période concernée.

Le Conseil n'a pas attribué d'options de souscription ou d'achat d'actions à son président directeur général au cours de l'Exercice 2009, ni au cours des exercices précédents.

Par ailleurs, conformément à la décision de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 24 mai 2007, le Conseil, lors de sa séance du 28 avril 2008, a décidé de l'attribution de 1.500 euros au titre de jetons de présence pour chacune des présences de Monsieur Stéphane Theuriau aux séances du Conseil.

Au cours de l'exercice 2009, au titre des jetons de présence, M. Stéphane Theuriau a perçu 19.500 euros dont 13.500 euros durant l'exercice de son mandat social.

Le Conseil lors de sa séance du 9 juin 2009 a pris acte de la démission de Monsieur Stéphane Theuriau de ses fonctions de président du Conseil et de directeur général et a procédé à son remplacement. Dans le cadre de ce remplacement, le Conseil, conformément à l'article 20.1 des statuts de la Société, a décidé d'opter pour la dissociation des fonctions de président du Conseil et de directeur général de la Société avec effet au 1^{er} juillet 2009.

Lors de sa séance du 18 décembre 2009, le Conseil a décidé de consentir conformément à l'article 4.2.2 du Plan AGA, une dérogation à Monsieur Stéphane Theuriau en vue du maintien au bénéfice de ses droits à acquérir les 47.885 actions qui lui ont été attribuées gratuitement, pour le cas où sa démission de ses fonctions de président du comité d'investissement et d'administrateur deviendrait effective, pour autant que Monsieur Stéphane Theuriau ne devienne pas salarié, dirigeant ou associé d'une société concurrente de MSREF (à l'exception de la société Altaréa ou une société du même groupe) avant l'expiration du délai de 2 ans à compter de l'attribution de ces actions gratuites. Cette décision était conditionnée à la réalisation du changement de contrôle, qui est effectivement intervenu le 16 février 2010.

1.6.3.2 Rémunération et avantages en nature accordés au directeur général depuis le 1^{er} juillet 2009

Le Conseil, lors de sa séance du 9 juin 2009, a décidé, avec effet au 1^{er} juillet 2009, de nommer Monsieur Thomas Guyot en qualité de directeur général de la Société et de lui allouer une rémunération fixe brute annuelle de 225.000 euros (deux cent vingt cinq mille euros), payable en douze mensualités égales.

Le Conseil a également décidé qu'une rémunération variable annuelle pourrait être versée en janvier de chaque année en fonction de la réalisation de critères de performance qualitatifs et quantitatifs. Cette rémunération variable d'un montant brut minimum de 150.000 euros est soumise (i) à la condition que Monsieur Thomas Guyot conserve ses fonctions de directeur général de la Société au 31 décembre 2009 et (ii) au respect des critères de performance suivants :

- Performance en matière de locations : négociation ou renégociation de plus de 30 millions d'euros du revenu net locatif annuel de la Société ;
- Cession d'actifs : réalisation de cessions d'actifs pour un montant brut total supérieur à 150 millions d'euros ;
- Dette financière : engagement du processus de négociation de l'extension du financement KA1.

Le Conseil pourra décider, dans l'hypothèse où les critères quantitatifs seraient partiellement atteints, d'accorder une partie de la rémunération variable susvisée, à concurrence d'un montant correspondant à la réalisation des critères qualitatifs, prenant en compte essentiellement la gestion et l'organisation de la Société.

Le 14 janvier 2010, le Conseil a décidé d'allouer à Monsieur Thomas Guyot, au titre de l'Exercice 2009, une rémunération variable d'un montant brut de 200.000 euros.

En application des recommandations AFEP-Medef en vigueur, Monsieur Thomas Guyot, salarié aux termes d'un contrat de travail conclu avec La Lucette Management, consécutivement à sa nomination en qualité de directeur général de la Société, a démissionné de ses fonctions de salarié.

Le Conseil, lors de sa séance du 9 juin 2009, a également attribué 37.500 actions de performance à Monsieur Thomas Guyot. L'attribution définitive de ces actions gratuites sera subordonnée au respect par Monsieur Thomas Guyot du critère de performance suivant, pendant toute la durée de la période d'acquisition : l'indice TSR c'est-à-dire le taux de rentabilité de l'action en 2009 et 2010 intégrant, d'une part, l'écart de valeur de l'action mesuré sur la période visée (plus ou moins value), et d'autre part, les dividendes et/ou primes d'émission reçus par action sur ladite période, le tout ramené au cours de l'action au 31 décembre 2008, devra être supérieur à 5% par an sur la période concernée.

Conformément à l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, il est précisé que Monsieur Thomas Guyot devra conserver jusqu'à l'expiration de son mandat 20% des actions ainsi acquises.

Le Conseil n'a pas attribué d'options de souscription ou d'achat d'actions à son directeur général au cours de l'Exercice 2009.

Au cours de l'Exercice 2009, au titre des jetons de présence, Monsieur Thomas Guyot a perçu 6.000 euros.

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

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

Le 3 décembre 2009, le Conseil a autorisé le directeur général, avec faculté de se substituer, à consentir des cautions, avals et garanties, dans la limite d'un plafond maximum de 100 millions d'euros, lors de la réalisation de différentes opérations d'investissement, de désinvestissement ou dans le cadre de financements. Cette autorisation a été donnée pour une période de 12 mois qui expire le 3 décembre 2010.

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

Le Conseil de la Société lors de sa séance du 9 juin 2009 a décidé d'opter pour la séparation des fonctions de président du Conseil et de directeur général.

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

- pour tout projet d'acquisition de biens et droits immobiliers, de prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier, projet représentant un investissement (calculé sur le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ou sur la valeur convenue des biens et droits immobiliers sous-jacents) excédant 50.000.000 euros hors frais, droits, taxes et honoraires générés par l'acte authentique ;
- lors de la conclusion de prêt intragroupe ou bancaire d'un montant en principal excédant 35.000.000 euros,
- lors de la réalisation d'augmentation de capital pour un montant supérieur 35.000.000 euros ;
- pour tout projet de désinvestissement, ne figurant pas dans le business plan approuvé par le Conseil (calculé sur le prix de vente des biens et droits immobiliers ou sur la valeur convenue des biens et droits immobiliers sous-jacents) excédant 30.000.000 euros hors frais, droits, taxes et honoraires générés par l'acte authentique ;
- pour tout projet de désinvestissement figurant dans le business plan approuvé par le Conseil et pour lequel le montant du désinvestissement est inférieur à plus de 10% du montant approuvé aux termes dudit business plan.

1.8 Comités du Conseil

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

1.8.1 Le Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement a notamment pour mission :

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

Le Comité d'Investissement est obligatoirement saisi :

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

- pour tout projet aux fins d'engager des budgets de travaux ne figurant pas dans le business plan approuvé par le Conseil pour l'actif immobilier concerné et dont le montant total est évalué entre 5.000.000 et 10.000.000 euros hors taxes.

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

Consécutivement au départ de Monsieur Marco Polenta membre du Comité d'Investissement, le Conseil a, lors de sa réunion du 28 avril 2009, nommé Monsieur Alfonso Munk en qualité de nouveau membre du Comité d'Investissement.

Actuellement les membres du Comité d'Investissement²⁶ sont Messieurs Adrien Blanc, Alfonso Munk, Thomas Guyot, administrateur et directeur général de la Société, et Emmanuel Gey, directeur financier du Groupe.

Le Comité d'Investissement s'est réuni quatre fois au cours de l'année 2009, afin d'émettre un avis sur des projets de financements, de cessions et une opération d'acquisition. Le taux effectif de présence de ses membres à ces réunions a été de 100%.

1.8.2 Le Comité d'Audit

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

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

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

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

Le Comité d'Audit s'assure également du suivi des règles d'indépendance et d'objectivité des commissaires aux comptes avec lesquels il a des contacts réguliers, et en cela, il examine l'ensemble des relations que les commissaires aux comptes entretiennent avec la Société et le Groupe.

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

Actuellement les membres du Comité d'Audit²⁷ sont Messieurs Adrien Blanc, Emmanuel Gey, directeur financier du Groupe et Francis Berthomier, administrateur considéré comme indépendant par le Conseil. M. Francis Berthomier est également président du Comité d'Audit.

Le Comité d'Audit s'est réuni trois fois au cours de l'année 2009, afin d'émettre notamment un avis sur les comptes annuels, les comptes consolidés et le rapport de gestion relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008 et sur les comptes prévisionnels de l'exercice 2009. Le taux effectif de présence de ses membres à ces réunions a été de 100%.

²⁶ Pour une information sur la composition de ce comité se reporter au chapitre 7 du présent document de référence.

²⁷ Pour une information sur la composition de ce comité se reporter au chapitre 7 du présent document de référence.

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

1.8.3 Le Comité des nominations et des rémunérations

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

1.9 Évaluation du fonctionnement du Conseil

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

2. CONTROLE INTERNE

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

L'ensemble des sociétés du Groupe suit le référentiel aux termes duquel le contrôle interne est défini et mis en œuvre sous la responsabilité du Groupe afin d'assurer :

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

2.1 Application du référentiel de l'AMF

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

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

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

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

La Société s'attache à assurer un contrôle des risques auxquels elle pourrait être exposée dans le cadre de son activité. Ainsi, le Conseil a été amené à se réunir afin de s'assurer du suivi de certains ratios financiers sensibles aux variations des marchés, objets d'engagements vis-à-vis d'établissements de crédits (cf. point 2.3.2.5 ci-dessous). Par ailleurs, des réunions hebdomadaires ont été mise en place afin de procéder à l'examen des projets d'arbitrages potentiels (cf. point 2.2.1 ci-dessous) préalablement à leur présentation au Comité d'Investissement et au Conseil.

2.2 Organisation générale des procédures de contrôle interne

2.2.1 Les acteurs du contrôle interne

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

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

- Le directeur financier,
- Le directeur de l'asset management,
- Le directeur promotions et risques,
- Le directeur stratégie,
- Le directeur juridique.

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

Par ailleurs, le Groupe s'appuie sur les avis émis collégalement par les comités instaurés par le Conseil, qu'il s'agisse des avis émis lors des réunions du Comité d'Investissement sur les projets d'investissement et/ou de désinvestissement ainsi que les financements présentés par les directions concernées (voir paragraphe 1.8.1) ou des avis émis lors des réunions du Comité d'Audit (voir paragraphe 1.8.2 ci-dessus).

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

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

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

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

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

2.3 Gestion des risques

2.3.1 Recensement des risques

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

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

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

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

Par ailleurs, les directions opérationnelles sont sollicitées chaque année, lors de la revue des procédures de contrôle interne, afin de s'assurer de la pertinence et de la cohérence des procédures existantes, et, le

cas échéant, de la finalisation de procédures en cours d'élaboration. Cette consultation a également pour objectif d'identifier de nouveaux risques et/ou de nouvelles procédures à mettre en œuvre.

2.3.2 Principaux risques et procédures opérationnels du Groupe

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

2.3.2.1 Les risques liés aux acquisitions

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2.2 Les risques liés à la valorisation des actifs immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2.5 Les risques financiers

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

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

Les principaux prêts accordés au Groupe sont accompagnés de dispositions contractuelles déterminant des ratios financiers que le Groupe s'attache à respecter et qui font l'objet de suivis et de reportings réguliers. Il s'agit des ratios LTV (« Loan To Value » : dette bancaire / valeur du patrimoine hors droits) et ICR (« Interest Coverage Ratio » : revenus locatifs nets / frais financiers). Compte tenu de l'évolution des

valeurs le Groupe est particulièrement attentif au suivi de ces ratios et à leur sensibilité par rapport au marché.

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

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

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

2.3.2.6 Les risques informatiques

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

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

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

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

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

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

2.3.2.7 Les risques juridiques

La direction juridique est composée d'un directeur juridique et de juristes spécialisés en droit immobilier et en droit des sociétés qui :

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

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

2.3.2.8 Le risque lié à la gestion des litiges

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

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

2.3.2.9 Le risque lié à l'assurance

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

Dans le cadre de la mise en œuvre de projets de développement ou lors de la réalisation de travaux de rénovation, des polices couvrant tant les dommages (dommages ouvrage ou tous risques chantiers) que la responsabilité civile du Groupe sont également souscrites auprès de compagnies d'assurance de premier plan et font l'objet d'un suivi par le département promotion et risques.

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

2.3.2.10 Lutte contre le blanchiment

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1 La procédure d'arrêté

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

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

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

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

2.4.2 Les comptes consolidés

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

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

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

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

Engagements Hors Bilan

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

Reporting financier

Le Groupe a des obligations de reportings trimestriels spécifiques envers les établissements de crédit. La réalisation d'un tel reporting basé, d'une part, sur des éléments réalisés et, d'autre part, sur des éléments budgétés permet l'intensification de l'analyse et du pilotage des activités :

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

2.4.3 Les opérations de trésorerie

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

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

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

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

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

2.4.4 Les opérations de financement

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

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

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

2.4.5 Le reporting et le contrôle budgétaire

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

2.4.6 Communication financière

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

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

2.5 Poursuite du processus d'amélioration du contrôle interne

La démarche générale entreprise en matière de contrôle interne se poursuivra en 2010 et notamment au travers de :

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

2.6 Standards de qualité

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

2.7 Participation des actionnaires aux assemblées

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

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

Les informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, reprises dans le rapport de gestion, seront publiées dans le document de référence le 16 mars 2010 et également mises en ligne sur le site internet de la Société www.lalucette.com.

Le présent rapport a été présenté et approuvé par le Conseil lors de sa séance du 3 mars 2010.

Alfonso Munk
Président du conseil d'administration

8.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE COMPAGNIE LA LUCETTE

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires 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 2009.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

Autres informations

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 15 mars 2010

Les Commissaires aux Comptes

Deloitte & Associés

Christophe POSTEL-VINAY

Ernst & Young Audit

Marie-Henriette JOUD

9. RAPPORT DU PRESIDENT DU COMITE D'AUDIT TENU EN DATE DU 22 FEVRIER 2010

Le 22 février 2010, à 10 heures, le Comité d'Audit de Compagnie la Lucette (« la Société ») et de ses filiales (ensemble, le « Groupe »), s'est réuni au siège social situé 7 rue Scribe, 75009 Paris.

ETAIENT PRÉSENTS :

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

Etait également invitée Nathalie Palladitcheff représentant la société Icade SA.

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

OBJET :

Le Comité d'Audit (institué par le Conseil d'Administration en date du 19 décembre 2006) réuni le 22 février 2010 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 2009 de la Société et de ses filiales (ensemble, le « Groupe »).

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

Rapport de Gestion ;
Comptes consolidés du Groupe ;
Comptes sociaux de Compagnie la Lucette SA ;
Rapport du président du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.

AVIS DU COMITE D'AUDIT :

Le Comité d'Audit a examiné les états financiers annuels décrits ci-dessus. Les questions qui ont été soulevées à la suite de cet examen ont fait l'objet de réponses satisfaisantes. Le Comité d'Audit n'a pas d'observation particulière à apporter susceptible de remettre en cause les comptes annuels présentés par le Groupe Compagnie la Lucette dans le cadre de l'arrêté du 31 décembre 2009. Il émet donc un avis favorable pour l'approbation des comptes annuels présentés au Conseil d'Administration le 3 mars 2010.

Signature
Monsieur Francis Berthomier

10. COMPTES CONSOLIDES

10.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009

SOMMAIRE

COMPTES CONSOLIDES	102
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	106
1. CONTEXTE GENERAL DE PRESENTATION	106
1.1 Entité présentant les états financiers	106
1.2 Déclaration de conformité	106
1.3 Base de préparation et méthode de consolidation	106
1.4 Principales méthodes comptables	107
1.4.1 Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2009 et d'application obligatoire à cette date	107
1.4.2 Amendements de normes et interprétations de normes obligatoires dans le référentiel IASB "tel que publié" mais non encore obligatoires dans le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne	108
1.4.3 Normes révisées, amendements de normes et interprétations de normes non encore obligatoires dans le référentiel IASB « tel que publié »	108
1.5 Règles d'évaluations et de comptabilisation	109
1.5.1 Immeubles de placement (IAS 40)	109
1.5.2 Immobilisations corporelles (IAS 16)	111
1.5.3 Immobilisations incorporelles (IAS 38)	111
1.5.4 Dépréciation d'actifs (IAS 16, 36 et 38)	111
1.5.5 Actifs et passifs financiers (IAS 32/39, IFRS 7)	112
1.5.6 Impôts (IAS 12)	113
1.5.7 Coûts d'emprunts (IAS 23)	113
1.5.8 Résultat par action (IAS 33)	113
1.5.9 Paiement en actions	113
1.5.10 Actions propres	114
1.5.11 Contrats de location	114
1.5.12 Information sectorielle	114
1.6 Jugements et recours à des estimations	115
1.7 Faits significatifs de l'exercice 2009	115
1.7.1 Asset management	115
1.7.2 Cessions réalisées au cours de l'exercice	115
1.7.3 Rénovations	116
1.7.4 Opérations maîtrisées	116
1.7.5 Procédures	117
1.7.6 Distribution	117
1.7.7 Rapprochement entre Icade et Compagnie la Lucette	118
1.7.8 Constitution de la société value add invest 2009	118
1.7.9 Changement des mandataires sociaux	118
1.7.10 Régime SIIC 5	118
2. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2009	119
3. Notes sur le bilan	120
3.1 Variation des actifs non courants	120
3.1.1 Immeubles de placement et immeubles destinés à la vente	120
3.1.2 Autres actifs non courants	121
3.2 Clients et autres créances nettes	122
3.3 Trésorerie et équivalent de trésorerie	123
3.4 Evolution du capital	123
3.5 Etat des passifs non courants	124
3.6 Etat des passifs courants	125
3.7 Dettes financières	125

3.7.1	Emprunts bancaires portant intérêts	125
3.7.2	Variation des emprunts portant intérêts	126
3.8	Objectifs et politiques de gestion des risques financiers	127
3.8.1	Risque lié à l'évolution des taux d'intérêt	127
3.8.2	Risque de contrepartie	127
3.8.3	Risque de liquidité	127
3.8.4	Covenants bancaires	128
3.9	Informations sur les instruments financiers	129
3.9.1	Juste valeur	129
3.9.2	Instruments financiers de couverture	130
3.10	Impôts	131
3.10.1	Fiscalité différée	131
3.10.2	Dettes fiscales d'impôts sociétés	131
3.11	Avantages au personnel	131
3.11.1	Attribution d'actions gratuites	131
3.11.2	Options de souscription ou d'achat d'actions	132
3.11.3	Indemnités de fin de carrière	132
3.12	Engagements hors-bilan	132
3.12.1	Engagements donnés	132
3.12.2	Engagements résultant d'acquisitions ou de cessions	133
3.12.3	Concessions minières	134
4.	Notes sur le résultat	135
4.1	Revenus locatifs	135
4.2	Charges sur terrain	135
4.3	Charges locatives non récupérées	135
4.4	Charges sur immeubles (propriétaire)	135
4.5	Autres revenus liés aux actifs	135
4.6	Frais de fonctionnement	135
4.7	Résultat des autres activités	136
4.8	Solde net des ajustements de valeur	136
4.9	Résultat de cession	137
4.10	Variation des provisions	137
4.11	Résultat financier	137
4.12	Charge d'impôt sur le résultat	138
4.13	Effectif et charges de personnel	138
4.14	Information sectorielle	138
5.	Parties liées	141
6.	Événements post-clôture	142
6.1	Signature d'une promesse de vente de l'actif Mistral	142
6.2	Changement de contrôle du Groupe	142
6.3	Remboursement partiel ou total de certaines lignes de prêts	142
6.4	Modification de la composition du Conseil d'Administration	143

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

en k€	Notes	décembre 2009	décembre 2008
Revenus locatifs	4.1	96 386	106 316
Charges sur terrains	4.2	-687	-595
Charges locatives non récupérées	4.3	-998	-1 468
Charges sur immeubles (propriétaire)	4.4	-1 000	-1 257
Loyers nets		93 701	102 996
Autres revenus liés aux actifs	4.5	2 754	379
Frais de gestion des actifs		-2 816	-3 126
Frais de structure		-8 295	-8 362
Frais de développement		-734	-1 652
Amortissements et dépréciations des biens d'exploitation		-734	-16 511
Frais de fonctionnement	4.6	-12 579	-29 651
Autres produits		1 988	9 474
Autres charges		-1 426	-6 901
Résultat des autres activités	4.7	562	2 573
Résultat opérationnel avant gains et pertes de valeur		84 438	76 297
Résultat de cession	4.9	-23 718	-3 241
Solde net des ajustements de valeurs	4.8	-261 181	-240 182
Variation des provisions	4.10	-200	-5 944
Résultat opérationnel		-200 661	-173 070
Charges financières		-58 300	-70 163
Produits financiers		1 328	7 056
Coût de l'endettement net	4.11	-56 972	-63 107
Variation de valeur des instruments financiers		-845	-474
Autres produits et charges financiers		-6 231	-1 528
Résultat financier	4.11	-64 048	-65 109
Résultat avant impôt		-264 709	-238 179
Impôt sur les sociétés	4.12	-280	-205
Impôts différés	4.12	3	6
Résultat net des entreprises intégrées		-264 986	-238 378
Résultat net de l'ensemble consolidé		-264 986	-238 378
Nombre moyen d'actions non dilué		26 177 969	25 546 584
Résultat net de l'ensemble consolidé par action (en Euros)		-10,12	-9,33
Nombre moyen d'actions dilué		26 177 969	25 546 584

Formation du résultat global au 31 décembre 2009

en k€	décembre 2009	décembre 2008
Résultat net de l'ensemble consolidé	-264 986	-238 378
Couverture des flux de trésorerie	-9 795	-39 240
- Gain ou perte généré durant la période (avant impôts)	-20 638	-40 241
- Recyclage en résultat sur la période (avant impôts)	10 843	1 001
- Impact fiscal	-	-
Résultat global	-274 781	-277 618

* La plupart des sociétés du Groupe ayant opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), l'impact fiscal n'est pas matériel

BILAN CONSOLIDE

ACTIF

en k€	Notes	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Immobilisations incorporelles	3.1.2	20	1 655
Immeubles de placement en juste valeur	3.1.1	1 310 346	1 590 459
Immeubles de placement au coût	3.1.1	-	151 433
Autres immobilisations corporelles		1 050	40 727
Prêts et créances à long terme	3.1.2	2 041	106
Autres actifs financiers		9 537	-
Total des Actifs non courants		1 322 994	1 784 380
Immeubles destinés à la vente	3.1.1	162 709	9 250
Clients et autres créances nettes	3.2	56 986	58 939
Trésorerie non disponible	3.3	7 124	5 445
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.3	59 225	162 716
Total des Actifs courants		286 044	236 350
TOTAL DE L'ACTIF		1 609 038	2 020 730

PASSIF

en k€	Notes	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Capital	3.4	390 690	389 858
Primes	3.4	149 778	250 686
Réserves consolidées		-34 754	212 394
Résultat consolidé		-264 986	-238 378
Capitaux propres	III	240 728	614 559
Prêt d'actionnaire		-	1 741
Dettes financières à long et moyen terme		1 058 188	1 191 478
Dépôts et cautionnement reçus	3.5	18 427	20 393
Autres passifs financiers		81 231	72 561
Dettes d'impôts sur les sociétés à long et moyen terme		-	2 444
Total des Passifs non courants		1 157 846	1 288 617
Part courante des dettes financières		24 398	12 867
Dettes financières liées aux actifs destinés à être cédés	3.6	138 054	14 353
Dettes fournisseurs et autres dettes		46 909	87 797
Part courante des dettes d'impôts sur les sociétés	3.10	1 103	2 537
Total des Passifs courants		210 464	117 554
TOTAL DU PASSIF		1 609 038	2 020 730

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en k€	Capital social	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat net de l'exercice	Totaux capitaux propres
Situation au 31/12/2008	389 858	250 686	-2 360	214 754	-238 378	614 559
- Affectation du résultat N-1				-238 378	238 378	-
- Résultat net (part groupe)					-264 986	-264 986
- Autres éléments du résultat global				-9 795		-9 795
- Résultat global (part groupe)				-9 795	-264 986	-274 781
- Augmentation de capital numéraire (*)	832	-905		79		6
- Distribution de primes d'émission (**)		-100 003		21		-99 982
- Paiement en actions (***)				794		794
- Rachats et annulation d'actions propres			136			136
- Autres				-4		-4
Situation au 31/12/2009	390 690	149 778	-2 224	-32 529	-264 986	240 728

(*) voir note 3.4

(**) voir note 1.7.5

(***) voir note 3.11

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

(*) voir note 3.4

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

en k€	Notes	décembre 2009	décembre 2008
Résultat opérationnel		-200 661	-173 070
Dotations nettes aux amortissements et provisions (hors actifs circulants)	4.6 / 4.9	742	20 762
Variations de juste-valeur des actifs	4.8	261 181	240 182
Charges et produits calculés liés aux stocks options et actions gratuites	3.11	794	618
Autres produits et charges calculés (y compris étalement des franchises)		-4 535	843
Plus ou moins value de cession	4.8	23 718	3 241
Capacité d'autofinancement opérationnelle avant élément financiers et impôts		81 239	92 576
Charges financières versées et produits financiers reçus		-57 832	-64 081
Charges d'impôts versées de la période		-3 860	-3 403
Capacité d'autofinancement opérationnelle après éléments financiers et impôts		19 547	25 092
Variation des créances clients		670	2 066
Variation des dettes fournisseurs		-509	54
Variation des autres dettes et autres créances		-10 792	-5 699
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		-10 631	-3 579
Flux net de trésorerie généré par l'activité		8 916	21 513
Opérations d'investissement			
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		-14	-13 777
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles	(a)	27 691	3 935
Travaux et VEFA	(b)	-123 846	-101 124
Acquisition des immeubles de placement		-	-
Cession des immeubles de placement	(c)	19 333	93 050
Acquisition de titres de filiales et trésorerie nette acquise	(d)	-10 000	-
Cession de titres de filiales et trésorerie nette cédée	(e)	35 871	62 992
Acquisition des autres actifs financiers		-1 943	-2
Cession des autres actifs financiers		2	9
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-52 906	45 083
Opération de financement			
Augmentation de capital		-	35 023
Actions propres		136	-6 019
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	1.7.5	-99 982	-32 050
Avances actionnaires	3.7.2	-2 599	-34 032
Emissions d'emprunts	3.7.2	102 493	116 289
Remboursement d'emprunts	3.7.2	-56 198	-89 703
Variation des dépôts et cautionnements reçus	3.5	-1 628	1 940
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-57 778	-8 552
Variation de trésorerie		-101 768	58 044
Trésorerie à l'ouverture	1.3.3	168 117	110 073
Trésorerie à la clôture	1.3.3	66 349	168 117
<i>Trésorerie non disponible</i>		7 124	5 445
<i>Trésorerie disponible</i>		59 225	162 716
<i>Découvert bancaire</i>			-44

(a) Le flux d'encaissement sur cession d'immobilisations corporelles est principalement composé du prix de cession net des frais de l'immeuble Radisson pour 27,7 M€.

(b) Le flux de trésorerie relatif aux travaux et VEFA concerne principalement :

- L'immeuble Coris situé à Saint-Ouen pour 7,4 M€
- Les bureaux situés au 22 rue Dulud et 93 avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine pour 3,2 M€
- La VEFA Clichy pour 2,2 M€ (soit 22,2 M€ de travaux réalisés déduction faite de 20 M€ d'augmentation de la dette sur ces travaux)
- L'entrepôt Casino situé à Limoges pour 1,2 M€
- La VEFA Boulogne pour 36 M€
- La VEFA Grenelle pour 71 M€.

(c) L'encaissement sur cession d'immeuble de placement net de frais s'analyse comme suit (voir note 4.9) :

- Cession de l'entrepôt Moreuil pour un prix de cession de 8,9 M€,
- Cession de l'immeuble 31 Peupliers situé à Boulogne Billancourt de 4,8 M€,
- Cession de l'actif Torcy pour un prix de cession de 3,7 M€,
- Encaissement d'un complément de prix de cession des titres de la société Chassagne (Cession des immeubles Scribe intervenue en novembre 2008) pour 1,1 M€ et de d'une créance sur cession de la société Charenton (Cession en décembre 2008) pour 0,8 M€.

(d) Le décaissement sur acquisition de titres correspond au règlement d'un différé de paiement par la société Libourne sur l'acquisition des titres des sociétés 3 Fontanot et Saint Ouen Evry accordé par la société Westbrook pour 10 M€.

(e) Les encaissements sur cession de titres de filiales (prix de cession net des frais et déduction faite de la trésorerie propre cédée) concernent principalement :

- La cession des titres de la société HVP (activité hôtelière de l'hôtel Radisson) pour 4,7 M€,
- La cession des titres de la société Chinon portant le VEFA Clichy pour 19,4 M€,
- La cession des titres de la société Saint Ouen Biron portant les immeubles Biron, Foris et Coris pour 11,8 M€.

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

1. CONTEXTE GENERAL DE PRESENTATION

1.1 Entité présentant les états financiers

Compagnie la Lucette S.A. (la « Société ») est une société anonyme (« SA ») domiciliée en France. Le siège social de la Société est situé 7, rue Scribe -75009 PARIS occupé par la société La Lucette Management. Depuis la cession de l'ensemble immobilier 5/7 rue scribe effectué par le groupe le 18 novembre 2008, ces locaux sont pris en location simple auprès d'une société extérieure.

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

Les états financiers consolidés de la Société pour l'exercice allant du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2009 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 le 3 mars 2010.

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

1.2 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés de Compagnie La Lucette S.A. ont été préparés en conformité avec les normes IFRS en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2009 et disponibles sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Ces principes ne diffèrent pas des normes IFRS telles que publiées par l'IASB dans la mesure où l'application des interprétations suivantes, obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009 dans le référentiel « tel que publié » de l'IASB est sans incidence sur les comptes du groupe Compagnie La Lucette :

- IFRIC 12 « Accords de concession de services » applicable aux activités de concessions de services publics ;
- IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier » ;
- IFRIC 16 « Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger » ;
- IFRIC 17 « Distribution en nature aux propriétaires » ;
- IFRIC 18 « Transferts d'actifs de la part des clients » ;

1.3 Base de préparation et méthode 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 2009.

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

1.4 Principales méthodes comptables

1.4.1 Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 Décembre 2009 et d'application obligatoire à cette date

Les nouveaux textes suivants sont entrés en vigueur au sein de l'Union Européenne pour les exercices ouverts en 2009.

- La norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », publiée par l'IASB le 30 novembre 2006, a été approuvée par l'Union Européenne le 21 novembre 2007. Le principe d'IFRS 8 est d'aligner la présentation de l'information sectorielle sur celle utilisée en interne par le management. Le Groupe n'a pas identifié d'impacts significatifs liés à la mise en œuvre de cette norme en 2009 dans la mesure où, l'information sectorielle présentée dans les états financiers consolidés est similaire à celle utilisée par le management.
- La norme IAS 1 révisée « Présentation des états financiers » publiée par l'IASB le 6 septembre 2007 a été approuvée par l'Union Européenne le 18 décembre 2008. La révision d'IAS 1 a pour but de faciliter l'analyse et la comparaison par les utilisateurs de l'information donnée dans les états financiers. Le Groupe a choisi de présenter un tableau du résultat global commençant par le résultat total issu du compte de résultat et comprenant les autres éléments de produits et de charges comptabilisés directement en capitaux propres, en l'occurrence les variations de juste valeur des instruments de couverture de la dette à taux variable.
- La norme IAS 23 révisée « Coûts d'emprunt », publiée par l'IASB le 29 mars 2007, a été approuvée par l'Union Européenne le 17 décembre 2008. Le Groupe appliquait déjà la méthode, jusqu'alors optionnelle et désormais obligatoire, consistant à capitaliser les intérêts financiers encourus pendant la période de construction et d'acquisition des actifs corporels et incorporels.
- L'IASB a publié, le 14 février 2008, des amendements afin d'améliorer la comptabilisation d'instruments financiers spécifiques, qui possèdent des caractéristiques similaires aux actions ordinaires mais sont comptabilisés parmi les passifs financiers. Ces amendements modifient les normes IAS 32 « Instruments financiers : présentation » et IAS 1 « Présentation des états financiers » et sont intitulés « Instruments financiers remboursables par anticipation à la juste valeur et obligations liées à la liquidation ». Ces amendements ont été adoptés par l'Union Européenne le 22 janvier 2009.
- L'IASB a publié, le 22 mai 2008, la version définitive de son premier projet annuel d'améliorations des IFRS, sous la forme d'un document intitulé « Améliorations des IFRS ». Ce projet a été approuvé par l'Union Européenne le 22 janvier 2009. Le principal impact de ce texte est la révision de la norme IAS 40 qui prévoit que les actifs immobiliers en construction soient qualifiés d'immeubles de placement et évalués à la juste valeur, lorsque la société a fait ce choix pour évaluer ses immeubles de placement.
- L'IASB a publié, le 17 janvier 2008, un amendement à IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions » intitulé « Conditions d'acquisition des droits et annulations ». Cet amendement a été approuvé par l'Union Européenne le 17 décembre 2008. Il n'a pas d'impact sur les états financiers consolidés.
- Le Groupe n'est pas concerné par l'interprétation IFRIC 13 « Programmes de fidélisation des clients », texte publié le 28 juin 2007 par l'IASB et approuvé par l'Union Européenne le 17 décembre 2008.
- De même, il 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 par l'IASB, approuvé par l'Union Européenne le 17 décembre 2008. Cette interprétation n'a pas d'incidence sur les états financiers du Groupe dans la mesure où les engagements de retraite à prestations définies ne font pas l'objet d'un financement compte tenu de leur montant non significatif.
- L'IASB a publié le 5 mars 2009 la version définitive des amendements à IFRS 7 intitulés « Amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers ». Ces amendements ont été adoptés par l'Union Européenne le 1^{er} décembre 2009. Ils ont pour but d'améliorer les informations à fournir sur les évaluations à la juste valeur et sur le risque de liquidité associé aux instruments financiers. Les principales informations requises par ce texte sont présentées dans la note 3.9.1.

- L'IASB a publié, le 12 mars 2009, la version définitive des amendements apportés à IFRIC 9 « Réévaluation des dérivés incorporés » et à IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » intitulés « Dérivés incorporés ». Ces amendements ont été adoptés par l'Union Européenne le 1^{er} décembre 2009. Ils ont pour objet de clarifier le traitement comptable de dérivés incorporés pour les entités qui mettent en œuvre les amendements « Reclassement d'actifs financiers » publiés par l'IASB en octobre 2008, ce qui n'est pas le cas du Groupe.

1.4.2 Amendements de normes et interprétations de normes obligatoires dans le référentiel IASB "tel que publié" mais non encore obligatoires dans le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne

Interprétations adoptées par l'Union Européenne mais dont la date d'entrée en vigueur est différée

- Le Groupe, de part son activité immobilière, n'est pas concerné par IFRIC 12 « Accords de concession de services », texte publié le 30 novembre 2006 par l'IASB, approuvé par l'Union Européenne le 26 mars 2009 et applicable aux exercices ouverts à compter du 29 mars 2009.
- L'IASB a publié le 3 juillet 2008 le texte IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier » adopté par l'Union Européenne le 23 juillet 2009. Cette interprétation s'applique aux entités qui construisent des biens immobiliers directement ou en recourant à la sous-traitance. Compte tenu de l'activité actuelle du Groupe consistant à réaliser uniquement des opérations de développement pour compte propre, ce texte n'a pas d'impact sur les comptes consolidés.
- IFRIC 16 « Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger » publiée le 3 juillet 2008 par l'IASB, approuvée par l'Union Européenne le 4 juin 2009 et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009 : IFRIC 16 s'applique à une entité qui couvre un risque de change lié à ses participations nettes dans des activités à l'étranger et qui souhaite bénéficier de la comptabilité de couverture conformément à IAS 39. Cette interprétation n'est pas applicable au Groupe qui n'a pas d'activité à l'étranger.
- IFRIC 17 « Distributions en nature aux actionnaires » publiée par l'IASB le 27 novembre 2008, approuvée par l'Union Européenne le 26 novembre 2009 et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. IFRIC 17 s'applique aux distributions en nature réalisées par une entité à ses actionnaires. Le Groupe n'a pas réalisé, à ce jour, de telles opérations.
- IFRIC 18 « Transferts d'actifs de la part des clients » publiée par l'IASB le 29 janvier 2009 approuvée par l'Union Européenne le 27 novembre 2009 et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. IFRIC 18 s'applique à la comptabilisation des transferts d'immobilisations corporelles par des entités qui reçoivent de tels transferts par leurs clients.

1.4.3 Normes révisées, amendements de normes et interprétations de normes non encore obligatoires dans le référentiel IASB « tel que publié »

Norme révisée, amendements de normes et interprétations de normes adoptés par l'Union Européenne

- L'IASB a achevé la seconde phase de son projet « Regroupements d'entreprises » en publiant, le 10 janvier 2008, la version révisée d'IFRS 3 « Regroupements d'entreprises » ainsi que la version amendée d'IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels ». Ces nouvelles dispositions ont été approuvées par l'Union Européenne le 12 juin 2009 et sont applicables à compter du 1^{er} juillet 2009. Le Groupe n'a pas eu l'occasion jusqu'à présent d'appliquer cette norme.
- L'IASB a publié le 31 juillet 2008 l'amendement à IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation - Eléments couverts éligibles ». Cet amendement a été approuvé par l'Union Européenne le 16 septembre 2009 et il est applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. Cet amendement précise comment les principes actuels qui sous-tendent la comptabilité de couverture doivent être appliqués dans deux situations spécifiques.
- L'IASB a publié le 8 octobre 2009 un amendement à IAS 32 « Instruments financiers : présentation » intitulé « Classement des émissions de droits ». Cet amendement a été approuvé par l'Union Européenne le 24 décembre 2009 et il est applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} février

2010. Il a pour objectif d'apporter des précisions sur la manière de comptabiliser certains droits lorsque les éléments émis sont libellés dans une monnaie autre que la monnaie fonctionnelle de l'émetteur. Cette norme ne s'applique pas à l'activité du Groupe.

Normes, normes révisées, amendements de normes et interprétations de normes non encore adoptés par l'Union Européenne

- Amélioration des IFRS : l'IASB a publié, le 16 avril 2009, les améliorations annuelles qu'il a apportées à douze de ses normes et interprétations, sous la forme d'amendements. A moins que ce ne soit spécifié différemment, les amendements proposés entreront en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2010, une application anticipée étant toutefois autorisée. Le Groupe étudiera les impacts potentiels de ces améliorations au cours des prochains mois.
- L'IASB a publié, le 18 juin 2009, la version définitive des amendements à IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions » qui sont intitulés « Transactions intra-groupe dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en trésorerie ».
- L'IASB a publié le 4 novembre 2009 la version révisée d'IAS 24 « Information relative aux parties liées ». Les modifications apportées simplifient les dispositions relatives à l'information à fournir concernant les entités liées à une administration publique et clarifient la définition d'une partie liée.
- L'IASB a publié le 12 novembre 2009 la première version définitive de la norme IFRS 9 « Instruments financiers » qui vise à remplacer IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ». Cette nouvelle norme a pour objectif de simplifier la comptabilisation des instruments financiers.
- L'IASB a publié le 26 novembre 2009 des amendements mineurs à IFRIC 14 « IAS 19 – Le plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction », interprétation relative à la norme IAS 19 « Avantages du personnel ». Ces amendements sont intitulés « Paiements anticipés des exigences de financement minimal ».
- L'IASB a publié le 26 novembre 2009 IFRIC 19 « Extinction des passifs financiers aux moyens d'instruments de capitaux propres ». Cette interprétation traite des problématiques liées à l'émission d'instruments de capitaux propres pour éteindre tout ou partie d'un passif financier.

1.5 Règles d'évaluations et de comptabilisation

1.5.1 Immeubles de placement (IAS 40)

La Société a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, à compter du 1er janvier 2006, qui consiste conformément à l'option offerte par IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur au compte de résultat.

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris coûts de transactions. La valeur comptable inclut les coûts de remplacement d'une partie de l'immeuble, lorsqu'ils sont supportés et si les critères de comptabilisation sont satisfaits. Elle n'intègre pas les coûts d'entretien courant de l'immeuble de placement. Les immeubles de placement sont ultérieurement évalués à leur juste valeur et ne sont pas amortis.

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 et non ceux à une date passée ou future, mais ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages futurs liés à ces dépenses futures.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes fournissant des évaluations droits inclus et hors droits, la valeur hors droits étant retenue comme juste valeur.

Les variations de juste valeur sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice – (Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice).

L'instabilité des marchés financiers observée en 2008 avait provoqué une baisse du nombre de transactions significatives sur le marché des immeubles de placement.

Au cours de l'exercice 2009, cette tendance à la baisse s'est stabilisée. Durant le second semestre 2009, le nombre de transactions réalisées a été plus représentatif et a permis d'augmenter la liquidité du marché pour les actifs de première catégorie. Ce contexte a amené une stabilisation des taux « prime » et manifeste l'intérêt accru des investisseurs.

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2009 par deux experts indépendants. Ces expertises sont réalisées à chaque arrêté semestriel.

La majorité du patrimoine bureaux et du patrimoine Autres Actifs (principalement des hôtels) est expertisé par DTZ Eurexi, tandis que l'intégralité du patrimoine Entrepôts est évaluée par CB Richard Ellis.

Ces deux experts indépendants utilisent la méthode des « Discounted Cash Flows » ainsi que la méthode par le rendement.

La méthode d'évaluation par les « Discounted Cash Flows » consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné.

La méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) consiste à capitaliser un revenu annuel, qu'il s'agisse d'un loyer constaté ou d'un revenu potentiel (valeur locative, loyer de renouvellement), les écarts entre

loyers effectifs et revenu potentiel étant pris en compte par l'intermédiaire de pertes de revenu ou d'éléments spécifiques à chaque actif.

Un arbitrage entre les deux méthodes est ensuite réalisé par l'expert afin de retenir la méthode la plus appropriée à la situation de l'actif.

Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois "actes en main", c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus, et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Au 31 décembre 2009, la valeur du patrimoine détenu par Compagnie la Lucette s'élève à 1 554 M€ droits inclus contre 1 885 M€ droits inclus au 31 décembre 2008, soit une baisse de 17,6%.

A périmètre comparable (hors cessions, acquisitions et travaux, cf 1.1.2 et 1.1.3 du rapport de gestion), cette évolution ressort à -10,7%, intégralement imputable aux effets de marché.

Le taux de rendement initial^(*) du portefeuille au 31 décembre 2009 ressort à 7,4% contre 6,8% un an plus tôt. Les rendements par type d'actifs sont les suivants :

	31-déc-09	31-déc-08	31-déc-07
Bureaux	6,9%	6,4%	5,1%
Entrepôts	9,9%	9,3%	8,1%
Autres	7,9%	7,7%	6,8%
Total	7,4%	6,8% (**)	5,5%

Une évolution défavorable de 25 points de base de ce rendement initial^(*) conduirait à une baisse de valeur d'environ 46,5 M€ (soit 3,3%) des actifs en exploitation, dont 40,5 M€ pour les immeubles de bureaux. Cette sensibilité n'est pas linéaire et ne peut donc pas être extrapolée.

(*) : Rendement sur la valeur hors droits du patrimoine d'immeubles de placements, excluant les opérations de développement. En complément des loyers annualisés, les loyers considérés incluent 60 à 80% de la valeur locative de marché des lots vacants (suivant la qualité et l'emplacement de l'actif)

(**) : Rendement sur périmètre d'actifs du 31 décembre 2009

Première application de la norme IAS 40 révisée

La norme IAS 40 révisée impose d'inclure désormais tous les immeubles en développement dans la catégorie des immeubles de placement. Par conséquent pour les Groupes qui utilisent le modèle de la juste valeur, cela implique de les évaluer à la juste valeur à moins que celle-ci ne soit pas déterminable de façon fiable. Le changement de méthode doit être appliqué de manière prospective sans retraitement des périodes antérieures où les immeubles en développement étaient classés en immobilisations corporelles en cours et évalués selon la méthode du coût.

Le Groupe a estimé, en concertation avec les experts évaluateurs, que la juste valeur des projets en développement ne pouvaient être déterminée de façon fiable que si les étapes administratives, techniques et commerciales étaient suffisamment avancées.

Ainsi une opération actuellement en cours, Boulogne, a fait l'objet d'une évaluation à la juste valeur. Le Groupe a procédé à une valorisation à terminaison de ce projet. Compte tenu des conditions actuelles du marché immobilier de bureaux, la valeur à terminaison est inférieure au coût de revient à terminaison. Il en ressort une moins-value latente qui a été appréhendée en totalité dans les comptes consolidés à hauteur de 23,3 M€.

Les travaux de rénovation ou d'aménagement d'immeubles de placement en cours à la clôture demeurent comptabilisés au coût jusqu'à leur achèvement.

Les immeubles de placement et immobilisations en cours non évalués à la juste valeur font l'objet de tests de dépréciations lorsque, à la date d'arrêté, des indicateurs de perte de valeur (relatifs notamment à la valeur de marché de l'actif, à des modifications dans l'utilisation ou l'environnement économique du bien) sont identifiés. 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.

Immeubles destinés à être cédés

Un immeuble pour lequel une promesse de vente a été signée entre dans le champ d'application de la norme IFRS 5.

Dans le cadre d'IFRS 5, l'immeuble valorisé à la juste valeur (IAS 40) reste évalué selon les dispositions de cette norme. La juste valeur correspond à la valeur d'expertise ou, le cas échéant, au montant résultant de la promesse de vente. Par ailleurs, il est identifié séparément au bilan comme les passifs liés.

1.5.2 Immobilisations corporelles (IAS 16)

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs.

1.5.3 Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Les actifs comptabilisés en immobilisations incorporelles peuvent être séparés, vendus, transférés, concédés par licence, loués ou échangés, soit de façon individuelle, soit dans le cadre d'un contrat, avec un actif ou un passif lié. Ils peuvent également résulter de droits contractuels ou autres droits légaux, que ces droits soient cessibles ou séparables. Après leur comptabilisation initiale, les immobilisations incorporelles sont comptabilisées pour leur coût diminué du cumul des amortissements éventuels et des pertes de valeur.

Les immobilisations à durée d'utilité définie font l'objet d'un amortissement linéaire pratiqué sur la dite durée. Les durées d'utilité sont examinées chaque année et un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur.

1.5.4 Dépréciation d'actifs (IAS 16, 36 et 38)

Conformément aux dispositions des normes IAS 16, 36 et 38, les actifs corporels et incorporels font l'objet de tests de dépréciation lorsque, à la date de clôture, des indicateurs de perte de valeur (relatifs

notamment à la valeur de marché de l'actif, à des modifications dans l'utilisation ou l'environnement économique du bien) sont identifiés.

La détermination de la valeur recouvrable est alors effectuée actif par actif et s'appuie sur des expertises externes.

Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le Groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

1.5.5 Actifs et passifs financiers (IAS 32/39, IFRS 7)

L'application des normes IAS 32, 39 et IFRS 7 induit les règles d'évaluation et de comptabilisation suivantes :

Actifs financiers :

Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat :

Ces actifs sont classés au bilan sous la rubrique Trésorerie et équivalents de trésorerie. Les actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat comprennent les instruments financiers désignés comme étant évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat dès leur comptabilisation initiale, conformément aux conditions d'application de l'option juste valeur qui peut trouver à s'appliquer à des éléments qui sont gérés, et dont la performance est évaluée, sur la base de la juste valeur. Ces actifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur sans déduction des coûts de transaction qui pourraient être encourus lors de leur vente. Les gains et pertes, réalisés ou latents, liés au changement de juste valeur de ces actifs sont inscrits au compte de résultat en Résultat Financier.

Actifs financiers comptabilisés au coût amorti :

Le Groupe détient d'autres actifs financiers tels que des créances locataires, d'autres créances, des prêts comptabilisés au coût amorti et dont la valeur nominale est considérée comme étant la juste valeur. A la clôture de l'exercice les créances locataires font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une perte de valeur est constituée à hauteur du risque évalué pour chacune d'elles.

Passifs financiers :

Tous les emprunts sont initialement comptabilisés à la juste valeur, nette des coûts directement attribuables. Ultérieurement, ils sont comptabilisés au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif (TIE). La variation de l'écart entre la valeur comptable et le coût amorti à l'ouverture et à la clôture d'un exercice est comptabilisée en Résultat Financier, « Coût de l'endettement net ».

Les dépôts de garantie versés par les locataires, dont l'échéance est constamment renouvelée, ne sont pas actualisés.

Comptabilité de couverture des flux de trésorerie futurs :

Le Groupe a mis en place une politique de gestion du risque de taux d'intérêts pour lequel il utilise des instruments financiers dérivés tels que des swaps de taux d'intérêt, des caps ou des collars. Ces instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur dès que le contrat est négocié et sont ultérieurement évalués à la juste valeur. Les dérivés sont comptabilisés en tant qu'actifs lorsque la juste valeur est positive et en tant que passifs lorsque la juste valeur est négative. La valorisation des instruments dérivés est opérée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs, modèle de Black and Scholes).

Le Groupe a opté pour la comptabilisation de couverture prévue par la norme IAS 39. Au commencement d'une relation de couverture, le Groupe désigne de manière formelle et documente la relation de couverture à laquelle le Groupe souhaite appliquer la comptabilité de couverture. Le Groupe s'attend à ce que la couverture soit hautement efficace dans la compensation des variations de juste valeur ou de flux de trésorerie et le vérifie sur toute la durée de la relation par des tests prospectifs et rétrospectifs.

Tous gains et pertes provenant des variations de juste valeur de dérivés qui ne sont pas qualifiés d'instruments de couverture sont comptabilisés directement dans le compte de résultat.

Le profit ou la perte correspondant à la partie efficace de l'instrument de couverture est comptabilisé directement en capitaux propres, alors que la partie inefficace est comptabilisée en résultat.

Lorsque l'instrument financier est débouclé, par exemple lors du remboursement anticipé de la dette couverte, le coût de ce débouclé est enregistré en résultat financier.

1.5.6 Impôts (IAS 12)

Les sociétés du Groupe qui ont opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) sont exonérées d'impôt sur le résultat courant et sur les plus-values de cession.

Les dettes correspondant au paiement de l'Exit Tax étalée sur 4 ans sont actualisées. L'impact de cette actualisation est comptabilisé en Résultat Financier.

1.5.7 Coûts d'emprunts (IAS 23)

Le Groupe applique la méthode prévue par IAS 23, c'est-à-dire l'incorporation aux actifs éligibles des coûts d'emprunt qui leur sont attribuables.

1.5.8 Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives. L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions » telle que prévue par IAS 33. Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des bons ou des options sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action pondérée des volumes échangés.

Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

Les bons de souscriptions d'action sont arrivés à échéance au 30 juin 2008 et les stocks-options dont le prix d'exercice est largement supérieur au cours de Bourse de fin 2009 n'ont pas d'effet dilutif au titre de l'exercice 2009.

en k€	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Nombre moyen d'actions	25 996 936	25 357 636
Ajustement lié aux actions propres	-26 548	-18 633
Ajustement lié aux actions gratuites (*)	207 581	207 581
Nombre moyen d'actions retraité	26 177 969	25 546 584
Impact de la dilution liée aux bons de souscription d'actions		
Impact de la dilution liée aux stocks options	0	0
Nombre moyen d'actions dilué	26 177 969	25 546 584

(*) Conformément à IAS 33.28, les actions gratuites sont retraitées dans le nombre d'actions à l'ouverture du premier exercice présenté.

1.5.9 Paiement en actions

La norme IFRS 2 impose de refléter dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions.

Le coût des transactions réglées en instruments de capitaux propres avec les salariés pour les rémunérations attribuées après le 7 novembre 2002, est valorisé à la juste valeur des instruments attribués à la date d'attribution.

Le coût des transactions réglées en instruments de capitaux propres est comptabilisé, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres équivalente, sur la période durant laquelle les conditions de performance et/ou de services sont remplies. Cette période se termine à la date à laquelle les employés concernés obtiennent un droit inconditionnel aux instruments ("la date d'acquisition des droits"). La charge cumulée enregistrée pour ces transactions à chaque fin d'exercice jusqu'à la date d'acquisition des droits est le reflet de l'écoulement de cette période d'acquisition et de la meilleure estimation du Groupe, à cette date, du nombre d'instruments qui vont être acquis. La charge ou le produit reconnu au compte de résultat de la période correspond à la différence entre charges cumulées à la fin de la période et charges cumulées au début de la période.

1.5.10 Actions propres

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du Groupe.

1.5.11 Contrats de location

Les contrats de location immobilière sont de deux types :

- des baux à construction (ou emphytéotiques) dont Compagnie la Lucette est preneuse ;
- des baux consentis aux occupants des immeubles détenus par le Groupe.

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements.

La norme IAS 17 distingue deux catégories de contrats de location :

- un contrat de location – financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine,
- un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location – financement.

L'analyse de ces contrats conduit à considérer ceux-ci comme des contrats de location simple au regard des définitions de l'IAS 17.

Les revenus et charges locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

Ainsi, les paliers et les franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement qui vient en réduction ou en augmentation des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence est la première période ferme du bail.

1.5.12 Information sectorielle

Le Groupe Compagnie la Lucette a retenu comme niveau d'information sectorielle la décomposition par type d'activité, en distinguant :

- Bureaux
- Entrepôts
- Autres actifs

1.6 Jugements et recours à des estimations

Pour préparer des états financiers conformes aux méthodes comptables du Groupe, le management a fait des hypothèses en plus de celles qui nécessitent le recours à des estimations.

La préparation des états financiers implique que la direction du Groupe procède à des estimations et retienne des hypothèses qui affectent les montants présentés au titre des éléments d'actifs et de passifs inscrits au bilan consolidé, ainsi que les informations relatives aux actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et les montants présentés au titre des produits et des charges de l'exercice. Il s'agit principalement d'évaluations concernant la juste valeur des immeubles de placement (voir notes 3.1.1 et 4.8).

La direction revoit ses estimations et appréciations de manière constante sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actifs et de passifs. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations en fonction d'hypothèses ou de conditions différentes.

1.7 Faits significatifs de l'exercice 2009

1.7.1 Asset management

Au cours de l'année 2009, plus de 40 baux et avenants totalisant une surface de 500 000 m² et générant 55 M€ de loyers annualisés ont été commercialisés ou renégociés. Il s'agit principalement de transactions concernant les immeubles de Crystal Park, Colisée, Entrepôts Casino, Messine, Saint-Ouen Biron, Dulud et Nanterre Etoile Park. Pour plus de précision se référer au rapport de gestion 1.1.1.

1.7.2 Cessions réalisées au cours de l'Exercice

Le tableau suivant détaille les cessions intervenues au cours de l'année :

Actifs cédés au 31 décembre 2009						
Actif	Segment	Surface	Date de vente	Prix net vendeur	Taux de rendement ^(*)	Trésorerie nette générée ^(**)
Radisson	Hôtel et exploitation	8 307 m ²	31-mars-2009	34 M€	6,5%	8 M€
Moreuil	Entrepôt	52 405 m ²	27-mai-2009	9 M€	9,2%	-6 M€
Clichy (***)	Bureaux-Dev	17 500 m ²	28-mai-2009	79 M€	7,2%	20 M€
31 Peupliers	Bureaux	1 014 m ²	30-juin-2009	5 M€	8,2%	3 M€
Torcy	Bureaux	3 053 m ²	8-juil.-2009	4 M€	9,5%	1 M€
Saint-Ouen	Bureaux	18 965 m ²	22-déc.-2009	41 M€	8,9%	8 M€
		101 244 m²		172 M€		34 M€

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

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

(***) Vente de la société SCI Chinon détenant l'actif. Le rendement affiché est basé sur le loyer à la livraison.

Les résultats de cession de ces immeubles de placement et leurs impacts sur les comptes consolidés sont présentés en note 4.9.

Hôtel Radisson

Le 31 Mars 2009, les murs de l'hôtel Radisson ainsi que la société détenant le fonds de commerce de cet hôtel ont été cédés pour un prix net vendeur global de 33,9 M€. Cet hôtel 4* de 170 chambres développé par Compagnie la Lucette en 2005 est exploité sous l'enseigne Radisson SAS. En 2007, le Groupe avait acquis le fonds de commerce pour permettre la revente à terme.

Moreuil

Le 27 mai 2009, l'entrepôt Moreuil, acquis dans le cadre du rachat du portefeuille Longueville en 2005, a été vendu à un prix net vendeur de 9,3 M€. Cet actif de 50 000 m², qui n'était pas considéré comme stratégique pour le Groupe, nécessitait d'importants travaux de réhabilitation.

Projet Urbia – Clichy

Le 28 mai 2009, le Groupe a cédé la société civile immobilière détenant l'actif en développement de Clichy. La cession des parts a été effectuée sur la base de la valorisation de l'actif sous-jacent à 78,5 M€. Cet immeuble d'une surface de près de 17 000 m² et de 375 parkings, situé rue Henri Barbusse à Clichy avait été acquis en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) en 2007 auprès de Vinci et Icade. Répondant aux critères HQE, il offre les services d'un restaurant interentreprises et d'un auditorium. Il était entièrement loué en état futur d'achèvement à la direction informatique de la SNCF et sa livraison est intervenue fin 2009. L'acquéreur a acheté la société et assumé la dette en place, ce qui a notamment évité au Groupe de payer des frais de rupture de couverture de taux de plus de 3 M€.

Peupliers

Le 30 Juin 2009, l'immeuble 31 rue des Peupliers situé à Boulogne Billancourt a été vendu pour un prix net vendeur de 4,8M€. Cet immeuble de 1 000 m² est loué par Atlantis et A-Novvo.

Torcy

L'immeuble Torcy a été vendu le 8 juillet 2009 pour un prix net vendeur de 3,9 M€. Cet ensemble de lots en copropriété de 3 000 m² principalement loué à Veritas affichait un taux d'occupation supérieur à 95%.

Saint-Ouen

Le 22 décembre 2009, la SCI Saint Ouen Biron détenant les actifs Biron et Dieumegard a été cédée, valorisant les actifs sous-jacents à 41,4 M€. Ces immeubles représentent un total de 19 000 m². Le 1er avril 2009, un bail de 9 ans fermes portant sur 5 700 m² avait été signé avec Kuoni sur l'actif Dieumegard. Le 6 juillet, un nouveau bail ferme de 12 ans à (effet du 1er juillet 2009) avait également été signé avec Bull pour la totalité des surfaces de l'actif Biron.

Colisée

La société détenant l'actif Colisée, immeuble de bureaux situé à la Défense, fait l'objet d'une promesse de cession signée le 2 octobre 2009. Cette transaction sera finalisée dans le courant du premier semestre 2010 après la levée des conditions suspensives. Elle valorise l'actif à 163 M€.

1.7.3 Rénovations

Compagnie la Lucette a achevé en 2009 trois opérations de rénovation totale d'immeubles (22 rue Dulud et 93 avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine, 7/9 avenue Messine à Paris et Etoile Park à Nanterre). Durant cette année, environ 3,4 M€ de travaux de rénovation ont été réalisés. Pour plus de précision se référer au rapport de gestion en note 1.1.3.

1.7.4 Opérations maîtrisées

Compagnie la Lucette a poursuivi en 2009 ses opérations de développement en investissant plus de 89 M€ de travaux sur les programmes ci-dessous :

Au 31 décembre 2009						
Projet	Localisation	Permis de construire	Livraison	Prix de VEFA	SHON	Architecte
Grenelle	Paris XVème	Purgé de tout recours	10/12/2009	86 M€	12 227 m ²	Vigneron & Partenaires
Belvédère	Boulogne	Purgé de tout recours (travaux en cours)	Q4 2010	114 M€	14 894 m ²	Josep Lluís Mateo
Mistral	Paris XIIème	Purgé de tout recours	Q1 2012	60 M€	7 106 m ²	Architecture et Environnement
				260 M€	34 227 m²	

Projets en cours

Projet Grenelle – Paris XVème

Le 18 mars 2008 (consécutivement à la promesse du 25 avril 2007), le Groupe a acquis auprès du promoteur Pitch Promotion, pour 86 M€ HT, un immeuble de bureaux en « VEFA » (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), d'une surface de 12 200m², situé Boulevard de Grenelle dans le XVème arrondissement de Paris.

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

L'agence Vigneron et Partenaires, architecte, s'est attaché à rehausser les qualités techniques de cet immeuble ainsi que son aspect extérieur. Les travaux ont démarré au premier trimestre 2008 et la livraison a eu lieu le 11 décembre 2009.

Cet immeuble est actuellement en cours de commercialisation.

Projet Belvédère - Boulogne Billancourt

Le 3 juillet 2008 (consécutivement à la promesse du 18 juillet 2007), Compagnie la Lucette a acquis en VEFA auprès des promoteurs Vinci Immobilier et Nexity, un immeuble de bureaux HQE d'une surface hors œuvre nette d'environ 14 900 m² situé à Boulogne Billancourt dans la ZAC Seguin Rives de Seine située sur les anciens terrains Renault. Le prix de cette acquisition est de 114 M€ pour une livraison prévue au deuxième semestre 2010. La commercialisation de cet immeuble a été lancée au début de l'année 2009.

Projet Mistral – Paris XIIème

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

Le prix d'acquisition est de 39 M€, dont 12 M€ payés à la signature de l'acte et 27 M€ payables au bout de 3 ans.

L'acte prévoyait une clause résolutoire de la vente en cas de non engagement des travaux au 30 novembre 2009. Fin 2009, cet acte a été prorogé jusqu'à avril 2010.

Le 29 janvier 2010, une promesse synallagmatique de VEFA a été signée pour un prix de 60 M€ avec l'Agence Française de Développement (AFD) (cf. paragraphe 9.3 « Evènements post clôture » du rapport de gestion).

Ces trois projets ont fait l'objet d'une évaluation à la juste valeur au 31 décembre 2009 dans le cadre de la première application de la norme IAS 40 révisée.

Projet abandonné

En octobre 2008, une promesse de vente avait été signée pour l'acquisition en VEFA d'un ensemble de bureaux situé à *Lyon Gerland*. La promesse est devenue caduque en mars 2009 et les deux parties sont en désaccord sur les conséquences financières. Le risque maximal encouru est estimé à 4,2 M€ environ, intégralement provisionné au 31/12/2009.

1.7.5 Procédures

Les conséquences de la faillite de Lehman Brothers du 15 septembre 2008 ont été détaillées dans le document de référence 2008 (cf. 1.1.5 du rapport de gestion, page 40 et 3.2 des comptes consolidés, page 109). Les réclamations engagées suite à cette faillite n'ont pas connu d'avancée significative sur l'année 2009 et le processus de recouvrement des créances devrait être supérieur à un an.

1.7.6 Distribution

L'Assemblée Générale Ordinaire du 16 mars 2009 a approuvé la distribution de 2,5€ par action prélevé sur les primes d'émission. Cette distribution, d'un montant global de 65 M€, a été effectuée en date du 24 mars 2009.

Les actionnaires de Compagnie la Lucette, réunis en Assemblée Générale Mixte le 24 novembre 2009 ont approuvé la distribution d'une prime d'émission de 1,35€ par action. Cette distribution d'un montant total de 35 M€ a été effectuée en date du 30 novembre 2009.

1.7.7 Rapprochement entre Icade et Compagnie la Lucette

Le 23 décembre 2009, Icade et Morgan Stanley Real Estate Fund V (MSREF) ont annoncé la reprise par Icade de la participation détenue par MSREF dans Compagnie la Lucette. Cette transaction, réalisée en deux étapes, valorise l'action CLL au prix de 9,61€. Le 24 décembre 2009, MSREF a cédé 35% du capital de Compagnie la Lucette à Icade. L'opération a été finalisée le 16 février 2010 avec l'apport par MSREF du solde de sa participation au capital du Groupe rémunéré en actions Icade et d'un réinvestissement par MSREF sous la forme d'une augmentation de capital réservée d'Icade. L'une des premières actions a consisté à réduire l'endettement du Groupe, consécutivement au changement de contrôle du 16 février (cf chapitre 9 « Evènements post clôture » du rapport de gestion).

1.7.8 Constitution de la société Value Add Invest 2009

Le Groupe a apporté le 24 décembre 2009 les titres des sociétés SARL Landes, SARL Libourne et SCI 21 à la société Value Add Invest 2009. Les actifs sous-jacents de ces sociétés (immeubles de bureaux d'Evry, Nanterre et Maisons-Alfort, entrepôt de Longvic et l'ensemble hôtelier ainsi que le C.E.R.S. de Cap Breton) sont donc maintenant regroupés dans un Organisme de Placement Collectif Immobilier détenu par Compagnie la Lucette.

1.7.9 Changement des mandataires sociaux

Démission de Stéphane Theuriau et nominations de Thomas Guyot et Alfonso Munk

Le 9 juin 2009, Stéphane Theuriau, Président-Directeur Général de Compagnie la Lucette, a informé le Conseil d'Administration de sa décision de mettre fin à ses fonctions de Président Directeur Général avec effet au 1er juillet 2009. Monsieur Theuriau a conservé son poste d'administrateur de la société après sa démission, contribuant à faire profiter Compagnie la Lucette de son expérience et ses conseils. En outre, il a conservé ses fonctions de Président du Comité d'Investissement de la société.

Alfonso Munk, Executive Director de Morgan Stanley Merchant Banking et responsable des investissements immobiliers du groupe réalisés en France, a été nommé Président du Conseil d'Administration de Compagnie la Lucette avec effet au 1er juillet 2009.

Thomas Guyot, Directeur Général Adjoint de Compagnie la Lucette jusqu'au 30 juin 2009, a remplacé Monsieur Theuriau en tant que Directeur Général avec effet au 1er juillet 2009. Il assure à ce titre la gestion opérationnelle de la société. Monsieur Thomas Guyot a été nommé membre du Conseil d'Administration lors de l'Assemblée Générale Mixte de la Société qui s'est tenue le 24 novembre 2009.

Consécutivement au changement de contrôle du 16 février 2010, des modifications ont été faites dans la composition du Conseil d'Administration (voir note 6.4).

1.7.10 Régime SIIC 5

Suite à la reprise par Icade de 35% du capital du Groupe auprès de MSREF le 24 décembre 2009, la Société remplit les critères de conformité du régime SIIC 5, notamment en matière de respect de la limite de détention de 60% par un seul actionnaire.

Le Groupe étant depuis le 16 février 2010 devenu une SIIC détenue majoritairement par une SIIC (Icade), il continue de bénéficier de ce régime fiscal.

2. PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2009

Sociétés consolidées (*)	SIREN	Date de création ou d'acquisition de la société	Date d'option pour le régime SIIC	Segment	Actifs détenus	Nom du portefeuille à l'acquisition
Société mère						
Compagnie La Lucette	582 061 727	-	01/01/2005	Bureaux Entrepôts	Crystal Park - 92200 Neuilly sur Seine (**) Tour Scor - 92200 Puteaux La Défense (**) 31 rue des Peupliers - 92100 Boulogne - cédé le 30 juin 2009 93 av CDG - 92200 Neuilly sur Seine (**) 22 rue J Dulud - 92200 Neuilly sur Seine (**) 12 entrepôts Casino - régions (**) 3 entrepôts rue Denis Papin - 91380 Chilly Mazarin	Kanam 1 Kanam 1 Historique Firmenich Firmenich Casino Historique
Société de moyens						
La Lucette Management	485 079 420	17/11/2005	-	-	-	-
Sociétés opérationnelles						
SCI Gascogne	483 334 652	13/07/2005	01/01/2008	Bureaux Bureaux Entrepôts Autres actifs	Maisons Alfort - 94700 Maison Alfort Les Espaces de Torcy - 77200 Torcy - cédé le 8 juillet 2009 Entrepôt de Moreuil - 80110 Moreuil (Somme) - cédé le 27 mai 2009 Cap Club Hôtel et CERS - 40130 Cap Breton	Longueville Longueville Longueville Longueville Kanam 2
SCI Chambolle	488 874 371	08/03/2006	-	Bureaux	7/9 Messine - 75008 Paris Colisée - 92400 La Défense Courbevoie - Société sous promesse de cession signée le 2 octobre 2009	Kanam 2
SCI Volnay	488 873 860	08/03/2006	-	Bureaux	Biron - 93400 Saint Ouen - Société cédée le 22 décembre 2009	Francilien
SCI St Ouen Biron	421 986 860	29/09/2006	01/01/2007	Bureaux	Projet Coris - 93400 Saint Ouen - Société cédée le 22 décembre 2009 Projet Foris - 93400 Saint Ouen - Société cédée le 22 décembre 2009	Francilien Francilien
SCI Evry Mozart	423 528 132	29/09/2006	01/01/2007	Bureaux	Mozart - 91000 Evry Champs - 91080 Courcouronnes	Francilien Francilien
SCI Evry Européen	421 389 313	29/09/2006	01/01/2007	Bureaux	Européen - 91080 Courcouronnes	Francilien
SCI Nanterre Park	423 525 237	29/09/2006	01/01/2007	Bureaux	Etoile Park - 92000 Nanterre	Francilien
SCI 21	440 153 427	10/05/2006	01/08/2006	Entrepôts	Entrepôt de Longvic - 21100 Longvic (Dijon)	Longvic
SNC Vaillant Peupliers	448 913 871	10/06/2003	-	Autres actifs	Murs de l'hôtel Radisson - 92100 Boulogne Billancourt - Cédés le 31 mars 2009	Historique
SARL Breton	487 557 720	15/12/2005	01/01/2007	Bureaux	Atrium 75012 Paris (**)	Atrium
SCI Chiron	490 388 535	07/06/2006	-	Bureaux	Vefa Urbia, 92110 Clichy - Société cédée le 28 mai 2009	Vefa Clichy
SAS HVP	500 040 365	19/09/2007	-	Exploitation hôtelière	Fonds de commerce de l'hôtel Radisson, 92100 Boulogne Billancourt - Société cédée le 31 mars 2009	
SCI Mondotte	489 406 355	31/03/2006	-	-	28-32 bd de Grenelle et 2-4 rue Saint Charles 75 015 Paris	VEFA Grenelle
SNC Mistral	508 926 995	06/11/2008	-	-	Ensemble immobilier situé allée de Bercy 75 012 Paris	Mistral
SCI Morey	488 871 583	08/03/2006	-	-	VEFA dans la ZAC Seguin, rue Yves Kermen 92 100 Boulogne	VEFA Boulogne
Sociétés sans activités						
SCI Dordogne	488 101 296	24/01/2001	-	-	-	-
SCI Loire	488 107 889	24/01/2001	-	-	-	-
SCI Savigny	487 723 967	20/12/2005	-	-	-	-
SCI Seine	488 090 796	25/01/2006	-	-	-	-
SCI Chorey	488 871 559	08/03/2006	-	-	-	-
SARL Beaune	503 785 818	16/04/2008	16/04/2008	-	-	-
SCI Charenton de Gaulle	424 114 312	29/09/2006	01/01/2007	-	Liquidée le 17 décembre 2009	-
SCI Antony Renaissance	423 528 819	29/09/2006	01/01/2007	-	Liquidée le 17 décembre 2009	-
Sociétés holding						
SARL Libourne	489 254 177	27/03/2006	01/01/2007	-	-	-
SCI Trois Fontanot	423 525 344	29/09/2006	01/01/2007	-	-	-
SCI St Ouen Evry	421 388 976	29/09/2006	01/01/2007	-	-	-
Value Add Invest 2009 (***)	519 158 612	24/12/2009	-	-	-	-
SARL Irancy	503 464 729	01/04/2008	01/04/2008	-	-	-
SARL Landes	483 205 720	13/07/2005	01/01/2006	-	-	-
SARL Garonne	488 108 242	27/01/2006	01/01/2007	-	-	-
SARL Odet	488 103 813	27/01/2006	01/01/2008	-	-	-
SAS Milu Investissements	487 557 589	15/12/2005	01/01/2007	-	-	-
SARL Diderot	508 740 172	28/10/2008	01/01/2009	-	-	-

(*) Les sociétés du groupe Compagnie la Lucette sont toutes consolidées en intégration globale avec des pourcentages d'intérêt et de contrôle de 100%. Leurs sièges sociaux se situent tous à Paris. Il n'y a pas eu de modification au cours de l'exercice sur les méthodes de consolidation utilisées pour les sociétés consolidées

(**) Actifs acquis sous le régime du 210 E du CGI (SIIC 2 / SIIC 3) entraînant une obligation de conservation de l'actif pendant 5 ans
Les actifs Crystal Park, Tour Scor et Casino ont été acquis en mars/avril 2006.
Les actifs CDG et Dulud ont été acquis en décembre 2006.
L'actif parking Atrium a été acquis en avril 2007.

(***) La société Value Add Invest 2009, Organisme de Placement Collectif Immobilier a été créée le 24 décembre 2009 dans le but de porter les titres des SARL Landes et Libourne et de la SCI 21.

3. NOTES SUR LE BILAN

3.1 Variation des actifs non courants

3.1.1 Immeubles de placement et immeubles destinés à la vente

en k€	Immeubles de placement en juste valeur	Immeubles de placement au coût	Immeubles destinés à la vente	TOTAL
Au 31 décembre 2007	1 983 689		166 525	2 150 214
Acquisition	-			-
Travaux	32 921			32 921
Cession	-177 182		-166 525	-343 707
Ajustement de juste valeur	-240 182			-240 182
Autres variations	463			463
Reclassement	-9 250		9 250	-
Au 31 décembre 2008	1 590 459	151 433	9 250	1 751 142
Acquisition	-			-
Travaux	93 460	22 820		116 280
Cession	-55 960	-66 390	-9 250	-131 600
Dépréciations		-492		-492
Ajustement de juste valeur	-261 181			-261 181
Autres variations	-1 094			-1 094
Reclassement	-55 338	-107 371	162 709	-
Au 31 décembre 2009	1 310 346	-	162 709	1 473 055

- En 2009, les travaux sur les immeubles de placement concernent principalement les opérations suivantes :
 - Les VEFA Grenelle pour 59,9 M€ et Boulogne pour 27,3 M€,
 - Des travaux de rénovation sur l'immeuble Saint-Ouen Dieumegard (2,9 M€),
 - Une rénovation complète des immeubles de bureaux Dulud et Charles de Gaulle à Neuilly pour 1,7 M€.
- Les travaux sur les immeubles de placement au coût sont essentiellement liés à la VEFA Clichy sur laquelle 22,1 M€ de travaux ont été engagés au cours du premier semestre 2009.
- Les cessions d'« Immeubles de placement » concernent
 - les bureaux situés 31, Rue des Peupliers à Boulogne cédés le 30 juin 2009,
 - les bureaux situés à Torcy cédés le 8 juillet 2009,
 - les immeubles situés à Saint-Ouen cédés le 22 décembre 2009.
- Les cessions d'« Immeubles destinés à la vente » concernent l'entrepôt de Moreuil cédé le 27 mai 2009 et les cessions d'« immeuble de placement au coût » concernent la VEFA Clichy cédée le 28 mai 2009.
- Les variations de juste valeur sont négatives de 261,2 M€ (note 3.8) et sont principalement générées par les immeubles de bureaux. A noter que, conformément à la norme IAS 40 révisée, les actifs Grenelle, Boulogne et Mistral contribuent pour la première fois à la variation négative de juste valeur à hauteur de 37,2M€.
- Les reclassements sont liés également à l'application de cette norme dans la mesure où les opérations de développement évaluables à la juste valeur font désormais partie des immeubles de placement. Le montant reclassé correspond au coût de revient au 31 décembre 2008 pour les opérations Grenelle et Boulogne et au 31 décembre 2009 pour l'opération Mistral. En ce qui concerne le reclassement des immeubles destinés à la vente, il fait suite à la signature d'une promesse de vente de l'actif Colisée,

bureau situé au 10-12 avenue de l'Arche à Courbevoie le 2 octobre 2009. La juste valeur de cet actif (promesse de vente nette des frais de cession) a été reclassée en actifs destinés à la vente (162,7 M€).

- o Le montant des intérêts financiers ayant été activés au 31 décembre 2009 s'élève à 2,8 M€.

3.1.2 Autres actifs non courants

en k€	31/12/2008	Augmentations	Diminutions	Augmentation des amortissements et dépréciations	Diminution des amortissements et dépréciations	Reclassement	Juste valeur	Sortie de périmètre	31/12/2009
Immobilisations incorporelles	6 813							-6 242	571
Autres immobilisations corporelles	51 768	11	-48 662					-1 551	1 566
Prêts et créances à long terme	106	1 938						-3	2 041
Autres actifs financiers	27 138	8 726				4 218	837		40 919
Valeur brute des autres actifs non courants (1)	85 825	10 675	-48 662			4 218	837	-7 796	45 097
Immobilisations incorporelles	-5 158			-122				4 729	-51
Autres immobilisations corporelles	-11 041			-613	10 271			867	-516
Autres actifs financiers	-27 138			-26		-4 218			-31 382
Amortissements des autres actifs non courants (2)	-43 337			-761	10 271	-4 218		5 596	-32 449
Immobilisations incorporelles	1 655			-122				-1 513	20
Autres immobilisations corporelles	40 727	11	-48 662	-613	10 271			-684	1 050
Prêts et créances à long terme	106	1 938						-3	2 041
Autres actifs financiers		8 726		-26			837		9 537
Valeur nette des autres actifs non courants (1) - (2)	42 488	10 675	-48 662	-761	10 271		837	-2 200	12 648

- o Les immobilisations incorporelles comprenaient, au 31 décembre 2008, principalement le fonds de commerce de l'hôtel Radisson situé à Boulogne Billancourt acquis le 1^{er} octobre 2007. Cet actif a été cédé le 31 mars 2009, la valeur nette comptable inscrite en sortie de périmètre s'élève à 1,5 M€.
- o Les principales variations des autres immobilisations corporelles correspondent à la cession des murs de l'hôtel Radisson, vendus le 31 mars 2009, qui ont été sorties pour une valeur nette comptable de 38,1 M€ (48,3 M€ en valeur brute amortie à hauteur de 10,2 M€).
- o Les autres actifs financiers correspondent :
 - o Aux créances sur swaps Lehman que Compagnie La Lucette détient consécutivement à la faillite de Lehman. En effet, Compagnie La Lucette a entamé des démarches auprès des prêteurs afin de pouvoir bénéficier, à l'issue de la procédure de faillite, de la soulte des swaps Lehman résiliés par les prêteurs en octobre 2008 pour une valeur de marché estimée à 18,4 M€ sur le prêt KanAm1 et 8,8 M€ sur KanAm2. Le risque de non recouvrabilité de ces créances a conduit le Groupe à les déprécier intégralement dès 2008.
 - o A une créance sur compte BNP Lehman. En effet, CLL a fait valoir ses droits auprès de l'administrateur de Lehman Bankhaus AG, anciennement Agent du prêt KanAm1. Un montant de 1,6 M€ figurait sur les comptes ouverts au nom de l'Agent avant le 15 septembre 2008 et devait, conformément au mécanisme de délégation de paiement de la convention de prêt, être restitué à CLL une fois le paiement des intérêts trimestriels effectué le 15 octobre 2008. Compte tenu du risque de non recouvrabilité cette créance a été dépréciée intégralement sur l'exercice précédent.
 - o A une créance de restitution de 2,6 M€ qui correspond à la soulte de swap négative payée le 18 novembre 2008 dans le cadre de la cession de la SCI Chassagne (immeubles 5/7 Scribe) et du remboursement anticipé de la quote-part de prêt afférente. Le Groupe considère qu'il n'aurait pas dû supporter ce montant car :
 - le prêteur avait été informé par l'emprunteur de cette vente avant de remettre en place la nouvelle couverture : le prêteur aurait dû en conséquence prévoir la maturité des nouveaux swaps en tenant compte d'une quote-part du notionnel ayant une maturité plus courte,
 - selon la convention de crédit, les caractéristiques des nouveaux contrats de couverture devaient être déterminées d'un commun accord avec l'emprunteur.

Cette créance de restitution a été totalement dépréciée sur l'exercice précédent.

- o A la valorisation des instruments financiers actifs au 31 décembre 2009 soit 0,8 M€. Cette valeur correspond intégralement à la souscription de nouveaux caps (Musigny et Kanam 1).

3.2 Clients et autres créances nettes

en k€	A un an au plus	A plus d'un an	31/12/2009	31/12/2008
Clients & comptes rattachés	35 718	-	35 718	38 713
Créances fiscales et sociales	17 581	-	17 581	13 444
Créances sur cession d'immobilisations	250	-	250	797
Débiteurs divers	3 458	-	3 458	9 649
Charges constatées d'avance	306	-	306	690
Valeurs Brutes	57 313	-	57 313	63 293
Dépréciations Clients et comptes rattachés	-327	-	-327	-135
Dépréciations des débiteurs divers	-	-	-	-4 219
Valeur nette comptable	56 986	-	56 986	58 939

- Les créances clients concernent essentiellement les loyers et charges du 1^{er} trimestre 2010 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 dûs en cas d'impayés,
 - le renom et la qualité des principaux locataires (à titre d'exemple, les trois premiers locataires, PricewaterhouseCoopers, Easydis - Groupe Casino et Scor représentent plus de la moitié du revenu locatif),
 - le montant des impayés clients a toujours été faible, y compris en 2009.
- Les créances fiscales pour 17,6 M€ sont constituées de la TVA déductible et de crédit de TVA.
- Les débiteurs divers correspondent principalement aux créances vis-à-vis des administrateurs de biens (Constructa, Yxime et Nexity). La diminution constatée par rapport au 31 décembre 2008 correspond principalement à un transfert de la part courante de créances sur swaps Lehman (2,6 M€) et compte BNP Lehman (1,6 M€) vers les autres actifs non courants. Suite à la faillite de Lehman Brothers le 15 septembre 2008, le Groupe n'est pas en mesure de déterminer l'échéance de ces créances totalement provisionnées. Le fondement de ces créances est détaillé dans les comptes consolidés de l'exercice 2008 (3.2 page 109 du document de référence).

Les mouvements de provisions des créances se détaillent comme suit :

en k€	2009
1er janvier	4 354
Entrée de périmètre	-
Dotations de l'année	192
Autres variations	110
Diminution liée aux pertes sur créances irrécouvrables	-82
Sortie de périmètre	-28
Reclassement en part non courante	-4 219
31 décembre	327

Au 31 décembre, l'analyse des créances échues mais non dépréciées est résumée ci-après :

en k€	Total	Echues et non dépréciées				
		< 90 jours	91 – 180 jours	181 – 270 jours	>270 jours	>360 jours
Décembre 2009	1 975	1 356	326	35	10	248
Décembre 2008	1 346	1 296	15	2	20	13

3.3 Trésorerie et équivalent de trésorerie

en k€	Coût	Juste Valeur	Variation de la Juste valeur
Au 31 décembre 2009			
Placement financier à court terme	52 679	52 679	-
Banque	6 546	6 546	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	59 225	59 225	-
Trésorerie non disponible (a)	7 124	7 124	-
Total	66 349	66 349	-
Au 31 décembre 2008			
Placement financier à court terme	151 646	151 646	-
Banque	11 070	11 070	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	162 716	162 716	-
Trésorerie non disponible (a)	5 445	5 445	-
Total	168 161	168 161	-

(a) Trésorerie non disponible

A l'occasion du financement mis en place pour l'acquisition des actifs KanAm et des entrepôts Casino par les banques Lehman Bankhaus AG et Morgan Stanley Bank International Ltd, une délégation de paiement des loyers a été mise en place à leur profit. Les revenus des actifs sont gagés sur des comptes ouverts au nom de l'agent Morgan Stanley Mortgage Services (celui-ci ayant remplacé Lehman Bankhaus AG suite à sa faillite) et reversés au Groupe à chaque échéance des prêts, soit les 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 octobre, déduction faite des montants d'intérêts et du principal qui leurs sont dus. Ces comptes font l'objet d'une rémunération. La trésorerie non disponible présentée au bilan arrêté au 31 décembre 2009, diminuée du service de la dette, a été rendue disponible entre le 15 et le 22 janvier 2010 suite au paiement des intérêts trimestriels.

Une partie des excédents de trésorerie est rémunérée entre Eonia -0,20% et -0,50%. La partie restante est placée sur des OPCVM de la classe d'actif monétaire régulier et sur des certificats de dépôt. Les OPCVM ont un niveau de volatilité très faible et offrent une performance proche de celle de l'Eonia, leur horizon de placement est inférieur à 3 mois. Au 31 décembre 2009, 22,5 M€ ont été placés sur un compte à terme rémunéré de la banque AIB à échéance février 2010, le reste de la trésorerie disponible est placé sur des OPCVM monétaires.

3.4 Evolution du capital

Période	Nature de l'opération	Nombre de titres			En K€			
		Au début de l'exercice	Augmentation	En fin d'exercice	Capital	Primes	Imputation frais émission	Total
31/12/2005		1 549 503			23 243	2 872		26 114
03/04/2006	Rémunération d'apports		3 916 665	5 466 168	58 750	35 250	-108	93 892
20/07/2006	Augmentation de capital		13 665 420	19 131 588	204 981	122 989	-468	327 502
du 18/8/06 au 15/12/06	Exercice de BSA		14 940	19 146 528	224	134		359
31/12/2006				19 146 528	287 198	161 245	-576	447 867
du 15/01/07 au 10/05/07	Exercice de BSA		10 160	19 156 688	152	91		244
05/06/2007	Distribution de primes		0		0			-24 904
11/06/2007	Augmentation de capital		5 473 306	24 629 994	82 100	136 833	-391	218 541
20/06/2007	Exercice de BSA		172	24 630 166	3	1		4
31/07/2007	Exercice de BSA		183	24 630 349	3	1		4
21/09/2007	Exercice de BSA		492	24 630 841	7	4	7	18
31/12/2007				24 630 841	369 463	273 272	-960	641 774
28/04/2008	Augmentation de capital		22 937	24 653 778	344	-343		1
06/05/2008	Distribution de primes		100	24 653 878	2	-32 050		-32 049
08/07/2008	Exercice de BSA		1 616 649	26 270 527	24 250	10 767		35 017
25/07/2008	Annulation d'action auto-détenue		-280 000	25 990 527	-4 200			-4 200
31/12/2008				25 990 527	389 858	251 645	-960	640 543
19/01/2009	Augmentation de capital		3 129	25 993 656	47	-47		0
06/05/2009	Distribution de primes			25 993 656		-64 984		-64 984
24/11/2009	Distribution de primes			25 993 656		-35 091		-35 091
07/12/2009	Augmentation de capital		52 358	26 046 014	785	-785		0
31/12/2009				26 046 014	390 690	150 738	-960	540 468

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 notamment à optimiser son ratio d'endettement LTV (« Loan to Value ») et ses liquidités cibles dont les niveaux sont ajustés en fonction de la conjoncture. Le Groupe peut également choisir par exemple d'ajuster les distributions aux actionnaires, de rembourser une partie du capital ou d'émettre de nouvelles actions en fonction de sa LTV cible, de ses liquidités et de ses opportunités d'investissement.

3.5 Etat des passifs non courants

en k€	Montants bruts 31/12/2009	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2008
Prêt d'actionnaire	-	-	-	1 741
Dettes financières à long et moyen terme	1 058 188	949 093	109 095	1 191 478
Total part non courante des dettes financières	1 058 188	949 093	109 095	1 193 219
Dépôts et cautionnements reçus	18 427	-	18 427	20 393
Autres passifs financiers	81 231	81 231	-	72 561
Impôts différés passifs	-	-	-	-
Dettes fiscales d'impôt sociétés à long et moyen terme (1)	-	-	-	2 444
Total	1 157 846	1 030 324	127 522	1 288 617

(1) Cf. 3.10

Au 31 décembre 2009, les autres passifs financiers sont principalement composés des éléments suivants :

- o La juste valeur négative des instruments financiers de couverture au 31 décembre 2009 soit 45,6 M€. Ce montant intègre en particulier la mark to market négative des swaps mis en place par le Groupe en octobre 2008 sur le prêt KanAm1, celui-ci étant passé en taux variable suite à la faillite de Lehman.
- o du différé de paiement actualisé sur l'acquisition de l'immeuble de bureaux (Mistral) situé boulevard Diderot à Paris 12ème pour 25 M€.
- o de la dette actualisée relative à des engagements de travaux sur les entrepôts acquis auprès du groupe Casino en mars 2006. Le montant total de cet engagement s'élève à 8,7 M€ dont la part non courante est de 6,3 M€. Le montant de ces travaux réalisés sur l'exercice 2009 représentent un investissement de 2,3 M€.
- o des provisions couvrant les risques contractuels décrites en note 1.7.8.

3.6 Etat des passifs courants

en k€	31/12/2009	31/12/2008
Part courante des dettes bancaires en principal	13 709	-
Intérêts courus non échus sur dette bancaire	10 689	11 965
Intérêts courus non échus sur prêt d'actionnaire	-	858
Concours bancaires courants	-	44
Dettes financières courantes	24 398	12 867
Dette bancaire liée à des actifs destinés à être cédés	136 677	14 351
Intérêts courus non échus liés à des actifs destinés à être cédés	1 377	2
Dettes financières destinées à être cédées	138 054	14 353
Total part courante des dettes financières	162 452	27 220
Fournisseurs et comptes rattachés	4 840	6 496
Dettes sur immobilisations	4 024	34 191
Autres dettes	4 893	5 676
Produits constatés d'avance	24 539	30 671
Dettes fiscales et sociales	8 613	10 763
Total dettes fournisseurs et autres dettes	46 909	87 797
Part courante des dettes fiscales d'impôt sociétés	1 103	2 537
Total des passifs courants	210 464	117 554

- Les dettes fournisseurs ne portent pas intérêt et sont en principe payables entre 30 et 60 jours.
- Le solde des dettes sur immobilisations est principalement composé des dettes sur travaux en cours de la VEFA Grenelle pour 3,1 M€ contre 14,2 M€ en 2008.
- Les autres dettes ne portent pas intérêt. La part courante de la dette sur travaux casino s'établit à 2,4 M€ contre 2,7 M€ au 31 décembre 2008.
- Les produits constatés d'avance, qui ne portent pas intérêt, sont pour leur quasi-totalité composés des loyers du premier trimestre 2010 quittancés fin 2009.
- Les dettes fiscales et sociales, qui ne portent pas intérêt, se décomposent ainsi :
 - dettes fiscales, principalement de TVA collectée : 7,3 M€,
 - dettes sociales : 1,3 M€.

3.7 Dettes financières

3.7.1 Emprunts bancaires portant intérêts

Actifs / Portefeuille d'actifs	Prêteur	Type	Échéance ⁽¹⁾	Dette		ICNE au 31/12/2009
				Consolidée 31/12/2009 en K€	Consolidée 31/12/2008 en K€	
Historique	CFF	Dette à taux fixe	déc-11 à juillet-14	990	2 433	2
Radisson	Eurohypo	Dette à taux fixe	juin-17	0	22 061	0
Neuilly	HSBC	Dette couverte par un Collar	nov-13	19 524	22 590	195
Francilien	Natixis	Dette couverte par des Swaps	sept-11	41 555	72 971	453
Casino	Syndiquée ⁽²⁾	Dette couverte par des Swaps	avr-13	109 832	109 621	1 105
Kanam 1	Syndiquée ⁽²⁾	Dette couverte par des Swaps	avr-11	602 291	601 360	6 005
Kanam 2	Titrisée ⁽³⁾	Dette à taux fixe	avr-11	230 719	230 209	2 228
Longvic	Titrisée ⁽⁴⁾	Dette à taux variable	juil-13	9 355	9 417	33
Longueville	SAAR	Dette à taux variable	déc-12	22 219	40 088	0
Clichy	Natixis	Dette couverte par Swap et Cap	mai-11	0	18 056	0
Atrium	Dekabank	Dette couverte par des Swaps	mars-15	77 592	82 360	888
Grenelle	Dekabank	Dette couverte par Swap et Cap	mars-13	73 093	4 486	647
Corporate	Calyon	Dette à taux variable	févr-10	0	2 000	0
Boulogne ⁽¹⁾	Natixis	Dette couverte par des Swaps	oct-11	33 470	145	510
				1 220 640	1 217 795	12 066

(1) Les maturités de ces emprunts ne tiennent pas compte de certaines options de prorogation (Francilien 2 ans, Clichy 3,5 ans, Grenelle 2 ans et Boulogne 3,5 ans)

(2) Prêt syndiqué en 2006 auprès d'un pool de quatorze banques

(3) Prêt titrisé en 2006 via le fond commun de créance Paris Prime

(4) Prêt titrisé en 2008 via le fond commun de créance Excalibur

Le total des emprunts bancaires portant intérêts se répartit en :

- part non courante pour 1 058 188 K€
- part courante (y compris intérêts courus non échus) pour 162 452 K€

3.7.2 Variation des emprunts portant intérêts

en k€	31/12/2008	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2009
Prêt d'actionnaire	1 741		-2 599	858	-
Intérêts courus non échus sur prêt d'actionnaire	858			-858	-
Total prêt d'actionnaire	2 599	-	-2 599	-0	-
Dettes bancaires à long et moyen terme	1 191 478	105 763	-87 418	-151 635	1 058 188
Part courante des dettes bancaires	-			13 709	13 709
Dette bancaire courante liée à des actifs destinés à être cédés	14 351		-14 351	136 677	136 677
Intérêts courus non échus	11 965	842	-741	-1 377	10 689
Intérêts courus liés aux actifs destinés à la vente	2		-2	1 377	1 377
Total dettes bancaires	1 217 796	106 605	-102 512	-1 249	1 220 640
Concours bancaires courants	44		-44		-
Total dettes financières	1 220 440	106 605	-105 155	-1 249	1 220 640

- o L'intégralité du prêt d'actionnaire et des intérêts courus sur ce dernier ont été remboursés au cours de l'exercice.
- o L'augmentation des dettes bancaires à long et moyen terme provient essentiellement des tirages capex sur les VEFA pour 102,5 M€ (Grenelle 68M€, Boulogne 34,1M€ et Clichy 0,4M€) et de l'impact de l'étalement des frais d'émission d'emprunt selon la méthode du taux d'intérêt effectif soit 3,3 M€.
- o Les diminutions des dettes bancaires à long et moyen terme proviennent :
 - o Des remboursements par l'acquéreur des dettes de la SCI Chinon (19,3 M€) et de la SCI Saint-Ouen Biron (26,3 M€), dont les titres ont été cédés respectivement le 28 mai et le 22 décembre 2009,
 - o Des remboursements par le Groupe des dettes liées aux actifs de placements cédés suivants :
31 Peupliers pour 1 M€ et Torcy pour 2,9 M€
 - o De la cession des murs de l'hôtel Radisson qui a conduit au remboursement d'une dette de 21,5M€.
 - o Du remboursement d'une dette contractée en 2008, auprès de CA Lyon, destinée à financer l'extension d'un entrepôt situé à Limoges pour 2 M€.
 - o Des remboursements anticipés effectués à hauteur de 8 M€ (Atrium 5M€, Firmenich 3 M€, voir note 3.8.4),
 - o Des sur-amortissements effectués sur les sociétés parties à la convention de crédit « Francilien » suite à la cession des immeubles situés à Saint-Ouen pour 5,2 M€.
 - o Des remboursements des emprunts amortissables sur les autres immeubles pour 1,2 M€.
- o Les dettes bancaires courantes liées à des actifs destinés à être cédés correspondaient au 31 décembre 2008 à l'entrepôt Moreuil cédé en début d'année et correspondent au 31 décembre 2009 aux dettes bancaires sur l'actif de bureau « Colisée » situé à La Défense.
- o La part courante des dettes financières s'élevant à 13,7 M€ correspond au suramortissement qui sera effectué en 2010 par la SCI Chambolle, (co-emprunteur sur le crédit KanAm 2) lors de la réalisation de la cession de la SCI Volnay, société sous promesse de cession depuis le 12 octobre 2009.

Ainsi sur l'exercice 2009, les dettes bancaires ont été remboursées à hauteur de 101,8 M€ dont 45,6 M€ remboursées par les acquéreurs des sociétés Chinon (actif en VEFA Clichy) et Saint Ouen Biron, soit un décaissement net pour le groupe de 56,2 M€.

3.8 Objectifs et politiques de gestion des risques financiers

Les passifs financiers du Groupe sont principalement constitués d'emprunts bancaires contractualisés dans le cadre du financement des actifs immobiliers du Groupe. Le Groupe détient d'autres actifs financiers tels que des créances clients, des parts sur des OPCVM de trésorerie régulière et des dépôts à court terme.

La politique du Groupe est de ne pas souscrire d'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.

3.8.1 Risque lié à l'évolution des taux d'intérêt

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêt est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible, souscrite à taux fixe et, le cas échéant, souscrite à taux variable, la variation du taux faisant l'objet d'une couverture quasi-systématique par le recours à des instruments financiers. Au 31 décembre 2009, après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 97% de la dette du Groupe est à taux d'intérêt fixe (2008 : 97%).

Le tableau ci-dessous présente la sensibilité, sur les valeurs des instruments de couverture, d'une variation raisonnable des taux d'intérêt, toutes autres variables étant constantes par ailleurs (impact sur les emprunts à taux variable).

Sensibilité sur la valorisation des instruments de couverture (en K€)	Augmentation / Diminution en points de base	Effet sur les capitaux propres	Effet sur le résultat avant impôt
Décembre 2008 ⁽¹⁾			
Euro	+100	+34 485	+525
Euro	-100	-39 920	+11
Décembre 2009 ⁽²⁾			
Euro	+100	+26 513	-2 154
Euro	-70 ⁽³⁾	-16 874	-858

⁽¹⁾ Les effets correspondent à la variation (+/- 100 points de base) sur les valeurs au 31 décembre 2008

⁽²⁾ Les effets correspondent à la variation (+/- 100 points de base) sur les valeurs de couvertures au 31 décembre 2009.

⁽³⁾ Compte tenu de l'anticipation du taux Euribor 3 mois (environ 0,7%) une diminution de 100 points de base n'est pas envisageable.

Par ailleurs en cas de hausse moyenne des taux d'intérêts de 100 points de base, compte tenu des collars et des emprunts à taux variables, la hausse des frais financiers en année pleine serait limitée à 0,4 M€.

3.8.2 Risque de contrepartie

Les principaux locataires des actifs du Groupe sont des entreprises de premier rang sur lesquels le Groupe n'identifie pas de risque d'insolvabilité. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au Groupe des garanties financières, soit sous forme de dépôt de garantie, soit sous forme de caution bancaire.

Concernant le risque de crédit relatif aux autres actifs financiers du Groupe, c'est-à-dire notamment la trésorerie et les équivalents de trésorerie et les instruments de couverture, l'exposition du Groupe est liée aux défaillances éventuelles des tiers concernés, avec une exposition maximale égale à la juste valeur de ces instruments.

Le Groupe estime que son risque de crédit est faible (voir note 3.2).

3.8.3 Risque de liquidité

Le Groupe estime que le risque de liquidité est faible, notamment parce qu'il dispose d'une trésorerie disponible importante, 66 M€ au 31 décembre 2009 et 168 M€ au 31 décembre 2008.

Le tableau suivant présente le profil de maturité des passifs financiers du Groupe au 31 décembre 2009, sur la base des paiements contractuels non actualisés, ainsi que l'estimation des intérêts futurs.

en k€	Echu	Moins de 3 mois	3 à 12 mois	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
31-déc-09						
Emprunts portant intérêt	-	-	13 709	949 093	109 095	1 071 897
Intérêts courus non échus	-	10 689	-	-	-	10 689
Prêts, emprunts et intérêts liés à des actifs destinés à être cédés	-	138 054	-	-	-	138 054
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	18 427	-	18 427
Dettes fournisseurs et autres dettes	-	42 885	4 024	-	-	46 909
	-	191 628	17 733	967 520	109 095	1 285 976
Estimation des intérêts futurs						
- Intérêts sur emprunts	-	14 073	43 002	70 231	2 501	129 807
	-	205 701	60 735	1 037 751	111 596	1 415 783

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 2009, soit 0,70 %

La réconciliation de la dette contractuelle par échéance avec la dette consolidée est la suivante :

	<1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Échéances contractuelles des dettes financières	219 688	1 024 731	111 696	1 356 115
dont Intérêts à payer	67 764	70 231	2 501	140 496
Échéances contractuelles des dettes financières - part en capital	151 924	954 500	109 195	1 215 619
Etalement des frais d'émission d'emprunt (*)	-1 538	-5 407	-100	-7 045
Échéances consolidées des dettes financières	150 386	949 093	109 095	1 208 574

(*) 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 ».

3.8.4 Covenants bancaires

Les principaux prêts accordés au Groupe sont accompagnés de dispositions contractuelles déterminant des ratios financiers à respecter (« covenants »). Ces ratios font l'objet de reportings réguliers auprès des établissements financiers prêteurs.

De façon générale, il existe deux types de ratios bancaires :

- des ratios spécifiques calculés sur les seuls actifs financés par la ligne de prêt hypothécaire concerné. Le niveau de chacun de ces covenants est différent selon les conventions dans la mesure où la quotité de dette est différente pour chaque actif ;
- des ratios Groupe dont le calcul s'effectue sur la base des données consolidées.

Les ratios calculés portent à la fois sur la capacité du Groupe à faire face à ses échéances d'intérêts et sur le niveau d'endettement. Les modalités de calcul sont les suivantes :

- Ratios ICR (« Interest Coverage Ratio » : Revenus locatifs nets / frais financiers) : supérieurs à des ratios compris entre 1,2 et 1,4 selon les lignes de dettes, 1,2 au niveau Groupe.
- Ratios LTV (« Loan To Value » : Dette financière / valeur du patrimoine expertisée hors droits) : inférieurs à des ratios compris entre 65% et 80% selon les lignes de dettes, 75 % au niveau Groupe.

Contractuellement, les ratios ne doivent pas être respectés en permanence mais aux seules dates de reporting prévues. S'agissant de l'ICR, la fréquence de reporting est trimestrielle. S'agissant de la LTV, la fréquence du reporting est généralement annuelle à l'exception du prêt Atrium dont la fréquence est semestrielle et du prêt ayant financé les actifs Crystal Park, Scor et Casino dont la fréquence est de 18 mois.

Niveau des covenants

La synthèse des ces covenants et des ratios associés se présente comme suit :

en k€	Covenants	Derniers ratios contractuels reportés		Covenants respectés (Oui/Non)
		Valeur	Date	
Ratios individuels				
LTV	65% - 80%	62,5% - 76,6%	10/03/2009 - 31/12/2009	Oui
ICR	1,2 - 1,4	1,53 - 9,17	31/12/2009	Oui
Ration Groupe				
LTV	75%	70,1%	30/04/2009	Oui
ICR	1,2	2,03	31/12/2009	Oui

Aucun cas de défaut n'a été constaté sur l'ensemble des covenants du Groupe au 31 décembre 2009.

En 2009, certaines lignes de prêt ont été partiellement remboursées afin de rester en conformité avec les covenants LTV. Ainsi, en octobre 2009, la mise en conformité du covenant LTV de l'emprunt ayant financé l'acquisition de l'actif Atrium a entraîné un remboursement anticipé de 5 M€. En décembre 2009, la dette du portefeuille Firmenich a de même été partiellement remboursée de 3 M€.

Par ailleurs et dans l'hypothèse où les valeurs d'expertises ne devaient pas évoluer, certaines lignes de prêts pourraient être en défaut lors du prochain test de covenant LTV. Le test de la ligne la plus significative se situe en septembre 2010 et si un défaut était constaté il serait alors assorti d'une période d'observation de 6 mois, soit jusqu'à l'échéance de ce prêt.

Néanmoins, suite au changement de contrôle de la société intervenue le 16 février 2010 avec la reprise par Icade de la participation détenue par MSREF, le groupe qui avait l'obligation de ramener le ratio LTV groupe à un niveau inférieur à 70% a d'ores et déjà reporté un ratio LTV de 60,7% en date du 17 février 2010. Celui-ci est calculé en prenant en compte les remboursements effectués, ou les engagements irrévocables de le faire qu'a pris le groupe, grâce aux moyens fournis par Icade.

3.9 Informations sur les instruments financiers

3.9.1 Juste valeur

Les instruments dérivés détenus par Compagnie La Lucette sont valorisés à leur juste valeur et sont enregistrés au bilan au 31 décembre 2009 à hauteur de 837K€ à l'actif et 45 639K€ au passif.

Le tableau ci-dessous présente une comparaison, par catégorie, des valeurs comptables et justes valeurs de tous les instruments financiers du Groupe :

en k€	Valeur comptable		Juste valeur		Ecart	
	Décembre 2009	Décembre 2008	Décembre 2009	Décembre 2008	2009	2008
Actifs financiers						
Trésorerie	66 349	168 161	66 349	168 161	-	-
Autres actifs financiers (non courants)	10 741	108	10 741	108	-	-
Instruments financiers dérivés (*)	837	-	837	-	-	-
Passifs financiers						
Découverts bancaires	-	44	-	44	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	18 427	20 393	18 427	20 393	-	-
Instruments financiers dérivés	45 639	35 324	45 639	35 324	-	-
Prêts et emprunts portant intérêt :						
Emprunts et intérêts courus non échus à taux fixe	1 051 045	1 177 967	1 052 585	1 178 741	-1 540	-774
Emprunts et intérêts courus à taux fixe sur actifs destinés à la vente	138 054	-	141 005	-	-2 951	-
Emprunt et intérêts courus non échus auprès de l'actionnaire à taux fixe	-	2 599	-	2 599	-	-
Emprunts et intérêts courus non échus à taux variable	31 541	25 731	31 541	25 731	-	-
Emprunts et intérêts courus à taux variable sur actifs destinés à la vente	-	14 353	-	14 353	-	-

(*) Les instruments financiers dérivés actifs se composent exclusivement de la valorisation des nouveaux caps

Ces instruments dérivés ont été valorisés par une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base d'une courbe de taux d'intérêts à la clôture 2009 communiquée par notre prestataire Finance Active. Ces valeurs ont fait de plus l'objet de contre-valorisations avec les banques. La juste valeur des actifs financiers a été calculée en utilisant les taux d'intérêts du marché.

Les intérêts sur les instruments financiers à taux variables sont réévalués semestriellement.

Le tableau ci-dessous présente la hiérarchie des justes valeurs, par catégorie, des justes valeurs de tous les instruments financiers du Groupe :

en k€	Décembre 2009	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
		Instrument coté sur un marché actif	Evaluation basée sur des données observables de marché	Evaluation basée sur des données non observables
Actifs financiers				
Trésorerie	66 349	-	66 349	-
Autres actifs financiers (non courants)	10 741	-	10 741	-
Instruments financiers dérivés (*)	837	-	837	-
Passifs financiers				
Découverts bancaires	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	18 427	-	18 427	-
Instruments financiers dérivés	45 639	-	45 639	-
Prêts et emprunts portant intérêt :				
Emprunts et intérêts courus non échus à taux fixe	1 052 585	-	1 052 585	-
Emprunts et intérêts courus à taux fixe sur actifs destinés à la vente	141 005	-	141 005	-
Emprunt et intérêts courus non échus auprès de l'actionnaire à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts et intérêts courus non échus à taux variable	31 541	-	31 541	-
Emprunts et intérêts courus à taux variable sur actifs destinés à la vente	-	-	-	-

3.9.2 Instruments financiers de couverture

Dans le cadre de sa politique gestion du risque de taux (Cf. 3.8.1), Compagnie la Lucette a souscrit des instruments de couverture, principalement swaps, caps et collars. Grâce à ces instruments, les dettes souscrites à taux fixe (y compris dettes variables après couverture), représentent environ 97 % de l'endettement financier.

Payeur du taux fixe	Actif	Type	Date de Départ	Echéance	Notionnel (en k€)	Taux échangé / Euribor 3 mois	Valorisation au 31/12/2009 (en k€)	
SCI Nanterre Etoile Park	Etoile Park	Swap	15/01/2007	29/09/2013	24 330	3,76%	(1 364)	
SCI Evry Européen	Européen	Swap	15/01/2007	29/09/2011	11 350	3,72%	(442)	
SCI Evry Mozart	Champs - Mozart	Swap	15/01/2007	29/09/2011	12 050	3,72%	(469)	
SARL Breton	Atrium	Swap	28/02/2008	10/03/2015	83 000	4,08%	(5 846)	
SCI Morey	Boulogne	Swap	30/06/2009	31/03/2015	44 000	4,74%	(3 831)	
		Swap	30/06/2009	31/03/2015	18 500	3,63%	(792)	
SCI Mondotte	Grenelle (senior)	Swap	18/03/2008	18/03/2013	61 610	4,11%	(3 881)	
	Grenelle (fees)	Swap	25/04/2008	18/03/2013	3 000	3,89%	(168)	
	Grenelle (senior)	Cap	18/09/2009	18/03/2013	1 900	4,50%	6	
	Grenelle (TVA)	Cap	18/09/2009	28/02/2011	13 500	5,30%	0	
CLL	Crystal et Scor	Cap (*)	15/04/2009	15/04/2011	597 709	3,58%	114	
		Swap	15/10/2008	15/04/2011	597 709	3,97%	(20 942)	
CLL	Casino	Cap (*)	15/04/2009	15/04/2013	3 531	3,71%	22	
		Cap (*)	15/04/2009	15/04/2013	105 920	3,60%	701	
		Swap	15/10/2008	15/04/2013	116 420	4,00%	(6 908)	
CLL	Firmenich	Collar	22/11/2006	22/11/2013	21 000	3,49%-4,25%	(1 001)	
Total							Passif Actif	(45 645) 843

(*) La variation de juste valeur de ces Caps est comptabilisée dans le compte de résultat.

Dans le cadre de sa politique de gestion du risque de taux, Compagnie la Lucette a acheté trois caps afin de couvrir le portefeuille Kanam 1 et Casino.

D'autre part, du fait de la cession de l'immeuble et du remboursement du prêt, le swap de la SCI Charenton a été débouclé le 5 janvier 2009.

Au cours de la cession de la SCI Chinon (Clichy), la couverture et l'emprunt de la SCI ont été transférés à l'acquéreur le 28 mai 2009.

Enfin, suite à la cession de la SCI Saint-Ouen Biron, son swap a été débouclé le 22 décembre 2009.

3.10 Impôts

3.10.1 Fiscalité différée

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.

3.10.2 Dettes fiscales d'impôts sociétés

en k€	Part courante	Part non courante	Total
Exit Tax	979	-	979
Impôt sur les sociétés	124	-	124
Total	1 103	-	1 103

- o La dette actualisée d'exit tax de 1 M€ est uniquement relative au portefeuille d'actifs « Francilien » acquis en septembre 2006.

3.11 Avantages au personnel

3.11.1 Attribution d'actions gratuites

Attribution d'actions gratuites									
Date d'attribution	Date de début d'exercice	Nombre d'actions attribuées	Parité d'ajustements (*)	Nombre d'action ajustées	Annulations	Nombre d'actions acquises	Nombre total d'actions		
27/04/2006	27/04/2008	18 850	-	4 087	-	22 937	-		
18/01/2007	18/01/2009	2 826	1,11	303	-	3 129	-		
06/06/2007	06/06/2009	2 000	1,44	876	-	2 876	-		
07/12/2007	07/12/2009	34 465	1,62	20 594	-	52 358	-		
19/01/2009	19/01/2011	76 876	1,53	40 389	-	-	113 011		
01/07/2009	01/07/2011	37 500	1,13	4 719	-	-	42 219		
29/09/2009	29/09/2011	46 500	1,13	5 851	-	-	52 351		
Total		219 017		76 819	-	6 955	-	81 300	207 581

(*) Ajustements consécutifs aux augmentations de capital et aux distributions de prime d'émission intervenues postérieurement aux attributions d'actions gratuites.

Les attributions gratuites d'actions ne sont définitives qu'au terme de la période d'acquisition, période de deux ans courant à compter de la décision d'attribution. Au terme de cette période d'acquisition, les actions seront définitivement attribuées aux bénéficiaires qui devront les conserver pendant deux ans, dite période d'obligation de conservation.

La charge de personnel résultant de ces attributions est comptabilisée sur la période d'acquisition des droits, soit 877 K€ au 31 décembre 2009 contre 532 K€ au 31 décembre 2008.

6 965 actions gratuites ne feront pas l'objet d'une attribution définitive (actions perdues) suite au départ de certains bénéficiaires.

81 300 actions gratuites attribuées les 27 avril 2006, 18 janvier, 6 juin 2007 et 7 décembre 2007 ont été définitivement acquises aux bénéficiaires.

3.11.2 Options de souscription ou d'achat d'actions

Date d'attribution	Nombre d'options attribuées	Options de souscription ou d'achat d'actions					Annulations	Nombre d'options exercées	Nombre total d'options
		Date de début d'exercice	Prix de souscription	Parité d'ajustements (*)	Ajustement nombre d'option				
21/08/2006	55 660	21/08/2008	29,02 €	1,70	38 798	-	-	94 458	
Total	55 660			1,70	38 798	-	-	94 458	

(*) Ajustements consécutifs aux augmentations de capital et aux distributions de primes d'émission intervenues postérieurement aux attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions.

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

La charge de personnel est comptabilisée sur la période d'acquisition des droits, soit 22 K€ au 31 décembre 2009, contre 86 K€ au 31 décembre 2008. Les options sont valorisées selon la méthode Black and Scholes. Aucune option n'a été levée ni annulée au cours de l'exercice 2009.

3.11.3 Indemnités de fin de carrière

Compte tenu des caractéristiques de l'effectif de Compagnie la Lucette (âge, ancienneté...), les engagements de retraite comptabilisés par la société représentent 68 K€ au 31 décembre 2009 contre 60 K€ au 31 décembre 2008.

3.12 Engagements hors-bilan

3.12.1 Engagements donnés

Nantissements

Dans le cadre de la réalisation d'acquisitions et des projets de développement (vente en l'état futur d'achèvement ou restructuration lourde), des financements bancaires ont été consentis par différents établissements de crédits moyennant la constitution, au profit desdits établissements de crédits, de nantissements portant sur l'intégralité des parts sociales des sociétés emprunteuses du Groupe.

Les établissements de crédits bénéficiant de ces nantissements de parts sociales sont : Morgan Stanley Bank International Ltd, Landesbank Saar, Natixis, DekaBank Deutsche Girozentrale (« DekaBank »), Landesbank Baden-Württemberg (« LBW ») Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Westdeutsche Immobilienbank AG (« WestImmo »), le fonds commun de créances Paris Prime Commercial Real Estate et tout établissement de crédit venant aux droits des banques précitées dans le cadre d'une syndication, d'une titrisation ou d'une cession de créance.

Lors de la constitution de la société de placements à prépondérance immobilière, Value Add Invest 2009, Compagnie la Lucette et SAS Milu Investissements ont apporté les parts qu'elles détenaient dans certaines sociétés, de nouveaux nantissements ont donc été constitués, après mainlevée des premiers initialement consentis, au profit notamment de Natixis.

Les sociétés dont les parts sociales ont été nanties au profit des banques sont les suivantes : SCI Gascogne, SCI 21, SCI Chambolle, SCI Volnay, SARL Libourne, SCI Trois Fontanot (anciennement SNC Trois Fontanot), SCI Saint Ouen Evry (anciennement SNC Saint Ouen Evry), SCI Nanterre Etoile Park, SCI Evry Mozart, SCI Evry Européen, SARL Breton, SCI Mondotte et SCI Morey.

Par ailleurs, les sociétés emprunteuses ont également consenti aux banques précitées des nantissements de solde de comptes bancaires et/ou des nantissements des créances issues de prêts intragroupes ou d'associés.

Il est à noter que dans certains cas, les sociétés emprunteuses ayant souscrit des contrats de couverture de taux, des nantissements portant sur lesdits contrats de couverture ont été également consentis.

Autres sûretés

Dans le cadre des acquisitions et projets de développement réalisés par les sociétés du Groupe, des sûretés immobilières ont été inscrites, ou reprises par voie de subrogation, sur les actifs immobiliers des sociétés concernées, à savoir : des privilèges de prêteurs de deniers, des hypothèques conventionnelles, et des privilèges de vendeurs.

Au titre des financements consentis par les banques visées au paragraphe « Nantissements », les sociétés du Groupe, en leur qualité d'emprunteuses ou de co-emprunteuses, ont également consenti des cessions de créances professionnelles conformément aux dispositions de l'article L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier relatives à notamment à des loyers ou des indemnités d'assurance et différents gages-espèces.

Lors de certains financements, Compagnie la Lucette, mais également SARL Libourne se sont engagées, vis-à-vis des banques et/ou des vendeurs, par la remise de garanties autonomes à première demande ou de lettres de confort ou d'intention.

Ainsi le 29 septembre 2006, dans le cadre de l'acquisition des titres des SCI Trois Fontanot et SCI Saint Ouen Evry, (i) Compagnie la Lucette a remis à Natixis (venant aux droits d'Ixis Corporate and Investment Bank) une garantie autonome à première demande d'un montant de 2,1 M€, portant sur l'exit tax dont le dernier appel interviendra le 15 décembre 2010, et (ii) SARL Libourne a remis à Natixis une lettre d'intention portant sur le reversement de toute somme perçue du vendeur desdits titres.

Le 10 mars 2008, lors du refinancement de l'acquisition de l'immeuble Atrium situé place des Vins de France à Paris (75012), Compagnie la Lucette a remis à DekaBank une garantie autonome à première demande, portant sur les frais financiers de la sixième et de la septième année, d'un montant de 8,4 M€ arrivant à échéance le 10 mars 2015.

Le 18 mars 2008, lors du financement de l'acquisition en l'état futur de l'immeuble Link situé boulevard de Grenelle à Paris (75015) Compagnie la Lucette a remis à DekaBank (i) une garantie autonome à première demande, portant sur les frais financiers, d'un montant de 4,46 M€ arrivant à échéance le 18 juin 2011 et (ii) une lettre d'intention, portant sur les fonds propres de la société SCI Mondotte, de 12,2 M€.

Le 3 juillet 2008, lors du financement de l'acquisition en l'état futur de l'immeuble la Factory situé avenue Emile Zola à Boulogne-Billancourt (92), Compagnie la Lucette a remis (i) au vendeur une lettre de confort, portant sur le paiement du complément de prix additionnel, d'un montant de 15 M€ et (ii) à Natixis une lettre d'intention, portant sur la mise à disposition de la société SCI Morey des fonds nécessaires à la constitution de gage-espèces, de 16,3 M€.

En K€	Montant du capital restant dû	Sûretés réelles	Valeur vénale hors droits au 31/12/2009 des biens donnés en garantie
Hypothèque conventionnelle	-	275 661	340 364
Privilège du prêteur de deniers et promesse d'affectation hypothécaire	-	968 680	987 181
Privilège du vendeur avec subrogation de la banque pour partie	-	218 519	145 531
Dettes bancaires garanties	1 220 640	1 462 860	1 473 076
Dettes bancaires non garanties	0	-	-
Dettes bancaires totales	1 220 640	-	-

3.12.2 Engagements résultant d'acquisitions ou de cessions

Dans le cadre des acquisitions réalisées :

Dans le cadre de l'acquisition, le 9 mai 2006, des parts sociales de SCI 21, le vendeur a consenti à Compagnie la Lucette et SAS Milu Investissements une garantie de passif portant sur l'exactitude de ses déclarations, sur la survenance d'un supplément de passif postérieurement à la cession et sur d'éventuels

redressements fiscaux et ce, dans la limite de 1 M€ jusqu'au 31 décembre 2009 puis de 500 K€ jusqu'au 1er juin 2011.

Dans le cadre de l'acquisition, le 29 septembre 2006, des parts sociales des SCI Trois Fontanot et SCI Saint Ouen Evry, le vendeur a consenti à SARL Libourne des garanties portant tant sur l'exactitude de ses déclarations que sur toute augmentation du poste de passif dans la limite de 7 M€ pour SNC Saint Ouen Evry et 16 M€ pour SNC Trois Fontanot. Ces garanties ont été consenties jusqu'au 31 janvier 2010 pour toute réclamation de nature fiscale.

La SARL Breton a acquis en avril 2007 l'intégralité des parts sociales de la SCI Atrium. Elle a obtenu une garantie de passif jusqu'au 31 janvier 2011 pour les risques fiscaux et sociaux. Le montant maximum garanti est de 5 M€. Au 30 septembre 2007, SCI Atrium a fait l'objet d'un transfert universel de patrimoine au profit de son associé unique, SARL Breton.

Dans le cadre des cessions de parts réalisées

Consécutivement à la cession de l'intégralité des actions de la société Conti, le 6 mars 2008, Compagnie la Lucette s'est engagée à assumer les conséquences pécuniaires de litiges éventuels ayant pour origine une déclaration inexacte, par voie de réduction de prix, dans la limite de 10 M€. Cette garantie a été consentie jusqu'au 31 mars 2011 pour toute réclamation de nature fiscale.

Consécutivement à la cession de l'intégralité des parts sociales de SCI Chassagne, le 18 novembre 2008, Compagnie la Lucette s'est engagée à assumer les conséquences pécuniaires de litiges éventuels ayant pour origine une déclaration inexacte ou la violation d'une desdites déclaration, par voie de réduction de prix, dans la limite de 3 M€ jusqu'au 18 novembre 2009, ramenée ensuite à 1,5 M€ jusqu'au 29 février 2012 pour toute réclamation de nature fiscale. Par ailleurs, une garantie complémentaire a été remise pour un montant de 860 K€.

Dans le cadre de la cession de l'intégralité des parts sociales de SCI Vosne, le 21 novembre 2008, Compagnie la Lucette s'est engagée à assumer les conséquences pécuniaires de litiges fiscaux éventuels ayant pour origine une déclaration inexacte ou la violation d'une desdites déclaration, dans la limite de 100 K€ jusqu'au 31 décembre 2011.

Dans le cadre de la cession de l'intégralité des actions de la société SAS HVP exploitant le fonds de commerce de luxe dans les locaux de l'hôtel Radisson situé à Boulogne Billancourt, Compagnie la Lucette s'est engagée à assumer les conséquences pécuniaires des préjudices ayant pour origine une déclaration inexacte ou une omission dans les déclarations et ce dans la limite de 600 K€ jusqu'au 1^{er} octobre 2009, ramenée ensuite à 200 K€ jusqu'au 12 février 2013 et ce pour tout litige de nature fiscale ou sociale.

Lors de la cession de l'intégralité des parts sociales de la société SCI Chinon, SARL Odet en sa qualité d'associé majoritaire s'est engagée à assumer les conséquences pécuniaires des préjudices ayant pour origine une déclaration inexacte, dans la limite de 5 M€. Compagnie la Lucette s'est également engagée, en qualité de caution solidaire, auprès de l'acquéreur, pour un montant total de 5 M€. Ces garanties ont été consenties jusqu'au 31 janvier 2012.

Lors de la cession de l'intégralité des parts sociales de la société SCI Saint Ouen Biron, SARL Libourne en sa qualité d'associé majoritaire s'est engagée à assumer les conséquences pécuniaires des préjudices ayant pour origine une déclaration inexacte, dans la limite de 2 M€ jusqu'au 22 juin 2011 pour toute réclamation puis jusqu'au 31 janvier 2013 pour toute réclamation de nature fiscale.

3.12.3 Concessions minières

En août 2007, Compagnie la Lucette a cédé les terrains servant à l'exploitation des concessions minières en Corse. Le 8 juillet 2009, le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et négociations sur le climat, a rendu deux arrêtés de renonciation concernant les dernières concessions minières de la Société situées en Corse. La Société ne détient plus de concessions minières.

4. NOTES SUR LE RESULTAT

4.1 Revenus locatifs

Les revenus locatifs (96 386 K€ en 2009 contre 106 316 K€ en 2008) 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. Les refacturations de charges et les charges récupérées sont également intégrées aux revenus locatifs.

La variation de loyers entre 2008 et 2009 s'explique principalement :

- Par un effet périmètre suite à la cession :
 - Des actifs de bureaux situés au 5 et 7 rue Scribe le 18 novembre 2008 entraînant une baisse des loyers de 3,7 M€,
 - Des bureaux River Plaza le 6 mars 2008 entraînant une baisse des loyers de 1,7 M€
 - Des bureaux situés à Antony le 30 septembre entraînant une baisse des loyers de 1,9 M€,
 - De l'entrepôt situé à Moreuil entraînant une baisse des loyers de 0,6 M€,
 - Des bureaux situés à Torcy et à Boulogne entraînant une baisse de 0,3 M€.
- Par un effet renégociations / événements locatifs :
 - D'une baisse des revenus locatifs de l'immeuble Crystal Park pour 3,3 M€,
 - Ces variations sont partiellement compensées par la hausse de loyer sur l'immeuble Scor pour 1,1 M€ et de l'entrepôt situé à Limoges pour 0,9 M€.

4.2 Charges sur terrain

Les charges sur terrain (687 K€), stables par rapport au 31 décembre 2008 (595 K€), correspondent aux redevances versées lorsque le terrain fait l'objet d'un bail à construction. C'est notamment le cas des entrepôts situés à Chilly Mazarin (333 K€).

4.3 Charges locatives non récupérées

Ces charges d'un montant de (998) K€ sont présentées nettes des refacturations aux locataires et correspondent en majorité aux charges relatives aux locaux vacants. Elles sont en réduction de près de 32% par rapport au 31 décembre 2008.

4.4 Charges sur immeubles (propriétaire)

Ces charges d'un montant de (1 000) K€ correspondent essentiellement aux charges locatives qui incombent au propriétaire, à savoir les charges liées à des travaux, les frais liés à la gestion et les contentieux.

4.5 Autres revenus liés aux actifs

Ces revenus d'un montant de 2 754 K€ proviennent essentiellement de l'indemnité de résiliation anticipée du bail KBL pour 2 500 K€, et d'une indemnité conventionnelle de 199 K€ reçue du Ministère des Finances (locataire de l'immeuble Atrium) visant à compenser la non refacturation de taxes (Taxe Foncière, Taxe d'Ordures Ménagères).

4.6 Frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement de 13 071 K€ se répartissent de la façon suivante :

- (2 816) K€ de frais de gestion d'actifs (honoraires de gestion d'actifs, d'audit technique, de relocation et d'expertises, et charges de personnel du département Asset Management) à comparer à (3 126) K€ en décembre 2008,
- (8 295) K€ de frais de structure (honoraires divers de fonctionnement, frais administratifs et frais de personnel) à comparer à (8 362) K€ en décembre 2008,

- (734) K€ de frais de développement (honoraires sur projets non aboutis et frais de personnel) contre (1 652) K€ en décembre 2008,
- (734) K€ de dotations aux amortissements (contre -16 511 K€ en décembre 2008) s'expliquent de la façon suivante :
 - Amortissements des locaux, des aménagements et du mobilier de La Lucette Management pour 286 K€ contre 580 K€ en 2008,
 - Amortissements des actifs de l'activité hôtelière Radisson cédée le 31 mars 2009, soit 138 K€ en 2009 contre 722 K€ en 2008,
 - Dépréciation comptabilisée en 2008 sur le contrat de management hôtelier pour 4 550 M€ et sur les murs de l'hôtel Radisson pour 9 484 M€ contre 311 K€ en 2009.

4.7 Résultat des autres activités

Les résultats des autres activités proviennent principalement de l'exploitation, par SAS HVP du fonds de commerce de l'hôtel Radisson à Boulogne jusqu'au 31 mars 2009, date de cession du fonds.

Le résultat de l'exploitation du fonds de commerce s'analyse comme suit :

(en k€)	décembre 2009 (3 mois)	décembre 2008 (12 mois)
Chiffre d'affaires	1 861	9 140
Autres produits d'exploitation	15	40
Achats de matières premières et marchandises	-193	-884
Locations	-35	-328
Charges d'entretien	-255	-1 023
Honoraires	-272	-1 337
Charges de personnel	-501	-2 200
Impôts et taxes	-98	-358
Autres charges d'exploitation	-49	-353
Total	473	2 697

Le solde du résultat des autres activités correspond principalement au dénouement du litige Zacharie pour 64 K€.

4.8 Solde net des ajustements de valeur

Le solde net des ajustements de valeur s'analyse comme suit :

en k€	décembre 2009	décembre 2008
Bureaux	-235 792	-220 763
Entrepôts	-24 158	-17 684
Autres actifs	-1 231	-1 735
Solde net des ajustements de valeurs	-261 181	-240 182

Le taux de rendement net initial (loyer de l'état locatif / valeur du patrimoine hors droit) ressort à 7,4% au 31 décembre 2009. Une évolution défavorable de 25 points de base de ce rendement initial(*) conduirait à une baisse de valeur d'environ 46,5 M€ environ (soit 3,3%), dont 40,5 M€ pour les immeubles de bureaux. Cette sensibilité n'est pas linéaire et ne peut donc pas être extrapolée.

A périmètre constant, les variations de juste valeur des immeubles de placement s'analysent comme suit :

Périmètre constant (en k€)	décembre 2009	décembre 2008
Bureaux	-198 579	-199 924
Entrepôts	-24 158	-11 098
Autres actifs	-1 231	-2 407
Solde net des ajustements de valeurs	-223 968	-213 429

Afin d'établir une comparaison, les variations de juste valeur présentées dans la colonne décembre 2008 ont été retraitées des variations sur les actifs cédés sur cette même période, à savoir, les immeubles Scribe, Charenton, Antony, River Plaza et l'hôtel Seilh.

Suite aux cessions de l'entrepôt Moreuil et des bureaux situés 31 Rue des Peupliers à Boulogne intervenues au premier semestre 2009, les variations de juste valeur de l'exercice 2008 sur ces actifs ont été exclues.

A noter que, conformément à la norme IAS 40 révisée, les actifs Grenelle, Boulogne et Mistral contribuant pour la première fois à la variation de juste valeur ont été retraités.

4.9 Résultat de cession

Les résultats de cession se décomposent de la façon suivante :

en k€	31 Peupliers	Moreuil	Chinon	Torcy	Biron	Compléments de prix sur cessions antérieures (1)	Cessions d'immeuble de placement	Cessions des autres actifs	Résultat de cession
Produits de cession d'immeubles placement	5 100	9 250	78 500	4 100	41 400	1 122	139 472	33 976	173 448
Frais de cession	-314	-338	-139	-384	-143		-1 318	-341	-1 659
Produits cession immeubles placement (net)	4 786	8 912	78 361	3 716	41 257	1 122	138 154	33 635	171 789
VNC des Immeubles de placement	-5 880	-9 250	-86 033	-3 980	-49 453		-154 596	-40 911	-195 507
Résultat de cession	-1 094	-338	-7 672	-264	-8 196	1 122	-16 442	-7 276	-23 718

(1) Les compléments de prix obtenus en 2009 correspondent essentiellement à la cession de la SCI Chassagne (immeuble Scribe) intervenue en novembre 2008.

Les résultats de cession des immeubles de placement correspondent au prix de cession (net des frais engagés) déduction faite de la dernière juste valeur publiée. La valeur comptable retenue, pour être soustraite du prix de vente, est la dernière expertise disponible à savoir celle du 1 janvier 2009 pour les cessions intervenues au cours du premier semestre 2009 et celle du 30 juin 2009 pour les cessions intervenues au cours du second semestre 2009.

Le résultat de cession des autres actifs est essentiellement composé de la cession des titres de la SAS HVP et des murs de l'hôtel Radisson.

4.10 Variation des provisions

La variation des provisions en 2009 (200 K€) correspond aux mouvements de dotations et de reprises sur des risques locatifs.

4.11 Résultat financier

en k€	décembre 2009	décembre 2008
Produits de placement de trésorerie	4	177
Produit de cession de VMP	1 324	6 879
Variation de valeur des VMP	-	-
Intérêts sur emprunts auprès d'établissements financiers	-58 274	-69 305
Intérêts sur prêt d'actionnaire	-26	-858
Coût de l'endettement net	-56 972	-63 107
Variation de valeur des instruments financiers	-845	-474
Autres produits et charges financières	-6 231	-1 528
Résultat financier	-64 048	-65 109

La variation des autres produits et charges financières est principalement expliquée par :

- le paiement par la société Vaillant Peupliers, d'une indemnité de remboursement anticipé au prêteur Eurohypo de 3 395 K€. En effet, un emprunt de 21,5 M€ a été remboursé consécutivement à la cession de l'hôtel Radisson.
- 1 125 K€ de coût de rupture du swap de la SCI Saint-Ouen Biron suite à la cession de la société.

4.12 Charge d'impôt sur le résultat

en k€	décembre 2009	décembre 2008
Impôt sur les sociétés	-280	-205
Impôts différés	3	6
Impôts	-277	-199

Compagnie la Lucette a opté le 26 avril 2005 pour le régime fiscal des Sociétés Immobilières d'Investissements Cotées (« SIIC ») visé à l'article 208 C du Code Général des Impôts (« CGI »), avec effet à compter du 1er janvier 2005, après autorisation du conseil d'administration du 25 avril 2005. Les dates d'option pour le régime SIIC des sociétés du groupe sont détaillées en note 2.

L'impôt sur les sociétés comptabilisé au 31 décembre 2009 correspond principalement aux activités non exonérées du Groupe, à savoir le résultat de l'activité des prestations de services réalisées avec les autres sociétés du Groupe par la société de moyens La Lucette Management.

en k€	Secteur SIIC	Secteur imposable	Total
Résultat avant impôts	-258 421	-6 288	-264 709
Charges d'impôts théorique à 16,5 %	42 639	1 038	43 677
Ecart de taux entre 16,5 % et 33,33 %	-	-46	-46
Secteur exonéré	-42 639	-	-42 639
Autres éléments non fiscalisés	-	-1 269	-1 269
Charge d'impôt effective	0	-277	-277

4.13 Effectif et charges de personnel

L'effectif du personnel salarié au 31 décembre 2009 est de 26 cadres (contre 35 cadres au 31 décembre 2008), pour La Lucette Management, et 1 cadre dirigeant pour Compagnie la Lucette. Dans ce périmètre, les charges de personnel s'établissent à 5,2 M€ au 31 décembre 2009 contre 6 M€ au 31 décembre 2008.

L'effectif de l'activité hôtelière Radisson était au 31 décembre 2008 de 49 salariés. Cette activité a été cédée le 31 mars 2009.

4.14 Information sectorielle

Les informations bilantielles sectorielles présentées conformément à IFRS 8 sont les suivantes :

Actifs

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2009
Actifs non courants					
Immobilisations incorporelles	-	-	-	20	20
Immeubles de placement	1 073 936	210 460	25 950	-	1 310 346
Immeubles de placement au coût	-	-	-	-	-
Autres actifs corporels	12	-	-	1 038	1 050
Actifs financiers	8 814	779	-	1 985	11 578
Totaux	1 082 762	211 239	25 950	3 043	1 322 994
En %	81,84%	15,97%	1,96%	0,23%	100,00%

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2008
Actifs non courants					
Immobilisations incorporelles	-	-	1 531	124	1 655
Immeubles de placement	1 327 900	235 379	27 180	-	1 590 459
Immeubles de placement au coût	151 433	-	-	-	151 433
Autres actifs corporels	14	185	39 272	1 256	40 727
Actifs financiers	5	47	-	54	106
Totaux	1 479 352	235 611	67 983	1 434	1 784 380
En %	82,91%	13,20%	3,81%	0,08%	100,00%

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2009
Actifs courants					
Immeubles destinés à la vente	162 709	-	-	-	162 709
Clients et autres créances nettes	35 889	1 935	904	18 258	56 986
Trésorerie non disponible	-	-	-	7 124	7 124
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	59 225	59 225
Totaux	198 598	1 935	904	84 607	286 044
En %	69,43%	0,68%	0,32%	29,58%	100,00%

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2008
Actifs courants					
Immeubles destinés à la vente	-	9 250	-	-	9 250
Clients et autres créances nettes	39 600	7 608	1 301	10 430	58 939
Trésorerie non disponible	-	-	-	5 445	5 445
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-	162 716	162 716
Totaux	39 600	16 858	1 301	178 591	236 350
En %	16,75%	7,13%	0,55%	75,56%	100,00%

Passifs

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2009
Passifs non courants					
Prêt actionnaire	-	-	-	-	-
Dettes financières à long et moyen terme	920 569	118 850	18 769	-	1 058 188
Dépôts et cautionnement reçus	17 754	89	520	64	18 427
Autres passifs financiers	42 751	6 312	-	32 168	81 231
Dettes fiscales d'impôts société à long et moyen terme	-	-	-	-	-
Totaux	981 074	125 251	19 289	32 232	1 157 846
En %	84,73%	10,82%	1,67%	2,78%	100,00%

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/08
Passifs non courants					
Prêt actionnaire	-	-	-	1 741	1 741
Dettes financières à long et moyen terme	1 030 155	121 040	40 283	-	1 191 478
Dépôts et cautionnement reçus	19 043	310	1 038	2	20 393
Autres passifs financiers	39 488	8 839	85	24 149	72 561
Dettes fiscales d'impôts société à long et moyen terme	2 321	-	-	123	2 444
Totaux	1 091 007	130 189	41 406	26 015	1 288 617
En %	84,66%	10,10%	3,21%	2,02%	100,00%

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/2009
Passifs courants					
Part courante des dettes financières	23 261	1 137	-	-	24 398
Dettes bancaires courantes liées à des actifs destinés à être cédés	138 054	-	-	-	138 054
Dettes fournisseurs et autres dettes	35 070	5 151	1 357	5 331	46 909
Part courante des dettes fiscales d'impôts société	979	-	-	124	1 103
Totaux	197 364	6 288	1 357	5 455	210 464
En %	93,78%	2,99%	0,64%	2,59%	100,00%

en k€	Bureaux	Entrepôts	Autres actifs	Sans affectation	Valeur nette au 31/12/08
Passifs courants					
Part courante des dettes financières	8 879	1 398	1 735	855	12 867
Dettes bancaires courantes liées à des actifs destinés à être cédés	-	14 353	-	-	14 353
Dettes fournisseurs et autres dettes	57 602	11 639	2 043	16 513	87 797
Part courante des dettes fiscales d'impôts société	2 423	-	-	114	2 537
Totaux	68 904	27 390	3 778	17 482	117 554
En %	58,61%	23,30%	3,21%	14,87%	100,00%

En matière de résultat, la répartition sectorielle est la suivante :

Au 31 décembre 2009 en k€	Total	Bureaux	Entrepôts	Autres Actifs	Non affecté
Revenus locatifs	96 386	73 671	20 630	2 085	
Charges sur terrains	-687	-354	-333	-	
Charges locatives non récupérées	-998	-966	-32	-	
Charges sur immeubles (propriétaire)	-1 000	-906	-81	-13	
Loyers nets	93 701	71 445	20 184	2 072	
Autres revenus liés aux actifs	2 754	2 723	31	-	
Frais de gestion des actifs	-2 816	-1 992	-263	-98	-463 (*)
Frais de structure	-8 295	-	-	-	-8 295
Frais de développement	-734	-	-	-	-734
Dotations et reprises d'amortissements	-734	-	-	-448	-286
Frais de fonctionnement	-12 579	-1 992	-263	-546	-9 778
Résultat des autres activités	562	77	-7	465	27
Résultat de cession	-23 718	-16 104	-524	-7 093	3
<i>Solde net des ajustements de valeur</i>	<i>-261 181</i>	<i>-235 792</i>	<i>-24 158</i>	<i>-1 231</i>	
Variation des provisions	-200	-170	-	-22	-8
Résultat opérationnel	-200 661	-179 813	-4 737	-6 355	-9 756
Résultat financier	-64 048	-63 226	-7 009	-4 014	10 201
Impôts	-277				-277
Résultat net	-264 986	-243 039	-11 746	-10 369	168
Résultat net par action non dilué	-10,12 €				
Résultat net par action dilué	-10,12 €				

(*) correspond principalement aux charges de personnel du pôle Asset Management et Promotion

Au 31 décembre 2008 en k€	Total	Bureaux	Entrepôts	Autres Actifs	Non affecté
Revenus locatifs	106 316	83 231	20 385	2 700	
Charges sur terrains	-595	-254	-341	-	
Charges locatives non récupérées	-1 468	-1 359	-91	-18	
Charges sur immeubles (propriétaire)	-1 257	-1 122	-119	-16	
Loyers nets	102 996	80 496	19 834	2 666	
Autres revenus liés aux actifs	379	374	20	-15	
Frais de gestion des actifs	-3 126	-2 167	-216	-345	-398
Frais de structure	-8 362	-	-	-	-8 362
Frais de développement	-1 652	-	-	-	-1 652
Dotations et reprises d'amortissements	-16 511	-1 371	-	-14 756	-384
Frais de fonctionnement	-29 651	-3 538	-216	-15 101	-10 796
Résultat des autres activités	2 573	239		2 300	34
Résultat de cession	-3 241	-3 272		31	
<i>Solde net des ajustements de valeur</i>	<i>-240 182</i>	<i>-220 763</i>	<i>-17 684</i>	<i>-1 735</i>	
Variation des provisions	-5 944	-95	-	-15	-5 834
Résultat opérationnel	-173 070	-146 559	1 954	-11 869	-16 596
Résultat financier	-65 109	-68 766	-7 993	-4 159	15 809
Impôts	-199	-	-	-	-199
Résultat net	-238 378	-215 325	-6 039	-16 028	-986
Résultat net par action non dilué	-9,33 €				

Au cours de l'exercice 2009, trois clients représentent plus de 10% chacun du chiffre d'affaires réalisé.

5. PARTIES LIEES

Il a été décidé par l'assemblée générale des actionnaires du 8 mai 2008 de fixer à 100 K€ le montant global des jetons de présence alloués annuellement au conseil d'administration pour l'exercice 2008 et pour chacun des exercices suivants jusqu'à l'intervention d'une nouvelle décision.

Au total, le montant des rémunérations versés au 31 décembre 2009 s'élève à 529 K€.

Rémunérations allouées aux membres (en k€)	2009	2008
- des organes de direction ou de gérance	497	670
- des organes d'administration	32	22
Total	529	692

Les rémunérations du mandataire social et des administrateurs se détaillent comme suit :

- avantages à court terme : ils correspondent principalement aux jetons de présence ci-dessus et au salaire du mandataire social,
- les paiements en actions : 20.958 actions gratuites ont été octroyées au mandataire social (pour plus de détails, se référer au § 3.11),
- les avantages postérieurs à l'emploi : non applicable,
- les autres avantages à long terme : non applicable.

Le Groupe a contracté en octobre 2008 un ensemble de quatre nouveaux swaps destinés à couvrir la dette KanAm1 dont la couverture initiale a été suspendue du fait de la faillite de Lehman Brothers en septembre 2008. Cette nouvelle couverture a été contractée aux conditions de marché auprès de Morgan Stanley Capital Group Inc (514M€) et Deutsche Bank AG (200M€), par l'intermédiaire de la société Vermudo Sàrl et du fonds MSREF V International Hedging.

Pour plus de détail sur la rémunération des dirigeants se référer au rapport de gestion (note 6).

6. EVENEMENTS POST-CLOTURE

6.1 Signature d'une promesse de vente de l'actif Mistral

Le Groupe a signé le 29 janvier 2010 une promesse synallagmatique de VEFA avec l'Agence Française de Développement (AFD) en vue de la cession de l'actif le Mistral.

Cet immeuble de bureaux de 7 100 m² acquis en 2008 auprès de la SNCF est situé à proximité immédiate de la Gare de Lyon. Le lancement des travaux sur cet actif est prévu au deuxième trimestre 2010 et la livraison début 2012. Le montant des travaux de restructuration est estimé à 22 M€. L'acte de vente définitif sera signé au plus tard le 15 avril 2010. La transaction a été réalisée sur la base d'une valorisation de l'actif à 60 M€.

6.2 Changement de contrôle du Groupe

Le 16 février 2010, l'assemblée générale d'Icade a validé l'acquisition de la participation détenue par MSREF Turquie S.à r.l. dans Compagnie la Lucette. Au terme de l'opération, Icade détient 94,5% des actions du Groupe.

6.3 Remboursement partiel ou total de certaines lignes de prêts

Suite au changement de contrôle exposé ci-dessus, le Groupe a :

- dû se conformer à ses obligations contractuelles nées de ce changement d'actionnaire principal, entraînant des remboursements anticipés à hauteur de 212 M€. Ces engagements concernaient les ratios LTV des portefeuilles KA1 et KA2 devant être ramenés respectivement à 75% et 78,5% tandis que le LTV Groupe ne devait pas être supérieur à 70%,
- décidé de procéder à des remboursements volontaires anticipés dans le but de réduire son ratio LTV Groupe à environ 60%. Le ratio LTV Groupe reporté aux banques le 17 février 2010 tient compte de ces engagements de remboursements irrévocables et s'élève à 60,7%,
- débouclé ses instruments de couvertures à hauteur des remboursements pratiqués (y compris Vermudo), entraînant des coûts de rupture d'environ 51 M€ (hors intérêts courus).

Ces remboursements ont pu être réalisés grâce à la trésorerie disponible de Compagnie la Lucette à hauteur de 53 M€ (ayant servi pour le débouclage des instruments de couverture) et grâce à une ligne de crédit mise à disposition par le nouvel actionnaire Icade pour 370 M€ à Euribor +140 bps de marge. Cette ligne de crédit de maturité 31/12/2010 est susceptible d'être restructurée à l'échéance en dette à taux fixe si nécessaire

A l'issue de ces opérations la structuration de la dette du Groupe a évolué de la façon suivante :

en M€	Dette sociale au 16/02/2010	Remboursements (y.c. engagements)	Nouvelle dette Icade	Dette sociale au 16/04/2010
Dette à taux fixe ou variable swapée	445	-243		203
Dette capée	708	-85		623
Dette couverte par un collar	19	-19		0
Dette à taux variable	32	-22	370	379
Total	1 204 (*)	-370 (*)	370	1 204

(*) y.c. intérêts courus non échus relatifs à la dette remboursée

La part de dette à taux variable est ainsi passée de 3% à 32% de la dette totale.

Néanmoins le coût moyen de l'endettement du Groupe a en conséquence été modifié, passant de 4.6% (3,85%^(*) + 85 bps de marge) à 2,17% (1,21%^(*) + 96 bps de marge).

(*) calculs effectués sur la base de l'Euribor du 31/12/2009

6.4 Modification de la composition du Conseil d'Administration

Consécutivement au changement de contrôle du 16 février 2010 la composition du Conseil d'Administration a été modifiée par les décisions suivantes :

- démission de Stéphane Theuriau lors du Conseil d'administration du 17 février 2010.
- démissions a l'issue du conseil d'administration du 3 mars 2010 de MSREF Turque S.à r.l. (représentée par Adrien Blanc), Jonathan Lane et Alfonso Munk puis nominations d'Icade (représenté par Nathalie Palladitcheff), de Serge Grzybowski, et d'Antoine Fayet

10.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Compagnie la Lucette, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.4 de l'annexe des comptes consolidés qui décrit les nouvelles normes et interprétations que votre société a appliquées à compter du 1^{er} janvier 2009.

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 1.5.1 « Immeubles de placement » de l'annexe, dans le cadre de l'application du modèle de la juste valeur, l'ensemble du 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 annexe 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 d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 9 mars 2010

Deloitte & Associés
Christophe Postel-Vinay

Les Commissaires aux Comptes
Ernst & Young Audit
Marie-Henriette Joud

11. COMPTES SOCIAUX

11.1 COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2009

SOMMAIRE

I.	COMPTE DE RESULTAT	146
II.	BILAN	147
III.	NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS	148
III.1	FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE	
III.1.1	Opérations de renégociations et conclusions de baux	148
III.1.2	Opérations de rénovation du patrimoine et de développement	148
III.1.3	Opérations de cession d'actifs et de titres de participation	149
III.1.4	Suivi des procédures juridiques en cours suite à la faillite de Lehman Brothers	149
III.1.5	Opérations sur le capital	150
III.1.6	Divers social	151
III.1.7	Comparabilité des comptes	151
III.2	REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	
III.2.1	Principales méthodes utilisées	152
III.2.2	Changements de méthodes comptables ou d'estimation	154
III.3	NOTES SUR LE BILAN	
III.3.1	Immobilisations incorporelles	154
III.3.2	Immobilisations corporelles	155
III.3.3	Immobilisations financières	157
III.3.4	Etat des créances et échéancier	158
III.3.5	Inventaire des valeurs mobilières et créances assimilées	160
III.3.6	Charges constatées d'avance et produits à recevoir	161
III.3.7	Charges à répartir sur plusieurs exercices	161
III.3.8	Composition du capital et variation des capitaux propres	162
III.3.9	Etat des provisions	163
III.3.10	Dettes financières	164
III.3.11	Passif circulant	166
III.3.12	Informations concernant les entreprises liées	167
III.3.13	Tableau des filiales et participations	168
III.3.14	Engagements hors bilan	168
III.4	NOTES SUR LE RESULTAT	
III.4.1	Résultat d'exploitation	172
III.4.2	Résultat financier	173
III.4.3	Résultat exceptionnel et résultat de cession des immeubles	173
III.4.4	Charge d'impôt sur le résultat	174
III.4.5	Effectif et rémunération des dirigeants	174
III.5	EVENEMENTS POST-CLOTURE.....	
III.5.1	Changement de contrôle de Compagnie la Lucette	175
III.5.2	Remboursement partiel ou total de certaines lignes de prêts	175
III.5.3	Modification de la composition du Conseil d'Administration	175

I. COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT			
<i>(En KEuros)</i>		Note	
			31/12/2009
			31/12/2008
CHIFFRE D'AFFAIRES			68 886
dont Loyers	III 4.1.1		60 556
dont Refacturations de charges	III 4.1.1		8 330
Production immobilisée	III 4.1.1		-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	III 4.1.1		137
Autres produits	III 4.1.1		13
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION			69 035
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)	III 4.1.2		11 863
Impôts, taxes et versements assimilés	III 4.1.2		4 201
Salaires et traitements	III 4.1.2		462
Charges sociales (10)	III 4.1.2		237
DOTATIONS D'EXPLOITATION			
Sur immobilisations :			
- dotations aux amortissements	III 4.1.2		21 821
- dotations aux provisions	III 4.1.2		54 669
Autres charges	III 4.1.2		69
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			93 322
RESULTAT D'EXPLOITATION		-	24 287
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participations	III 4.2		7 551
Autres intérêts et produits assimilés	III 4.2		2 393
Reprises sur provisions et transferts de charges	III 4.2		37 039
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	III 4.2		1 087
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS			48 070
Dotations financières aux amortissements et provisions	III 4.2		167 484
Intérêts et charges assimilés	III 4.2		35 318
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES			202 802
RESULTAT FINANCIER		-	154 732
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		-	179 018
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	III 4.3.		123
Produits exceptionnels sur opérations en capital	III 4.3.		27 147
Reprises sur provisions et transferts de charges	III 4.3.		0
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS			27 269
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	III 3.3		1 613
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	III 3.3		61 647
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	III 3.3		1 296
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES			64 556
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-	37 286
Impôts sur les bénéfices	III 4.4		-
RESULTAT		-	216 304
RESULTAT		-	12 215

II. BILAN

ACTIF			
(En KEuros)	Note	31/12/2009	31/12/2008
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Concessions,brevets,droits similaires	III.3.1	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains	III.3.2	540 115	541 716
Constructions	III.3.2	345 930	420 395
Installations techniq., matériel, outillage	III.3.2	-	-
Autres immobilisations corporelles	III.3.2	25	28
Immobilisations en cours	III.3.2	219	4 151
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			
Autres participations	III.3.3	49 940	131 046
Créances rattachées à participations	III.3.3	46 594	143 234
Autres titres immobilisés	III.3.3	172	234
Autres immobilisations financières	III.3.3	273	100
TOTAL DES IMMOBILISATIONS		983 267	1 240 905
STOCKS ET EN-COURS			
Avances,acomptes versés/commandes	III.3.4	-	-
CREANCES			
Créances clients & cptes rattachés	III.3.4	19 581	27 253
Autres créances	III.3.4	53 611	34 634
DIVERS			
Valeurs mobilières de placement	III.3.5	12 441	133 461
Disponibilités	III.3.5	27 343	280
COMPTES DE REGULARISATION			
Charges constatées d'avance	III.3.6	1 144	184
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT		114 121	195 812
Charges à répartir/plrs exercices	III.3.7	2 258	3 619
TOTAL DU BILAN		1 099 646	1 440 336
PASSIF			
(En KEuros)	Note	31/12/2009	31/12/2008
CAPITAUX PROPRES			
Capital social ou individuel	III.3.8	390 690	389 858
Primes d'émission, de fusion, d'apport	III.3.8	149 778	250 686
Ecart de réévaluation	III.3.8	291	590
Réserve légale	III.3.8	152	152
Autres réserves	III.3.8	317	1 104
Report à nouveau	III.3.8	-	4 188
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	III.3.8	-	-
Provisions réglementées	III.3.8	216 304	12 215
		344	258
TOTAL DES FONDS PROPRES		310 045	626 246
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques	III.3.9	4 823	8 179
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		4 823	8 179
DETTES			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	III.3.10	734 909	741 637
Emprunts, dettes fin. divers	III.3.10	14 646	17 666
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	III.3.11	4 607	6 224
Dettes fiscales et sociales	III.3.11	4 011	5 032
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	III.3.11	10	1 741
Autres dettes	III.3.11	11 735	13 064
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance	III.3.11	14 860	20 549
TOTAL DES DETTES		784 778	805 912
TOTAL DU BILAN		1 099 646	1 440 336

III. NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS

Le total du bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2009, avant répartition du résultat, s'élève à 1 100 M€ (1 440 M€ au 31 décembre 2008) et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage une perte de - 216.3 M€ (perte de -12.2 M€ au 31 décembre 2008).

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2009. Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

III.1 Faits caractéristiques de l'exercice

Malgré un environnement économique difficile, Compagnie la Lucette a atteint la plupart de ses objectifs au cours de l'année 2009, notamment sur le plan locatif et en terme de cessions.

Les principaux évènements de l'exercice peuvent se résumer comme suit :

III.1.1 Opérations de renégociations et conclusions de baux

Crystal Park

Sur cet actif de 39 900 m², 90% des surfaces ont fait l'objet de la signature de nouveaux baux au cours de l'année à travers 2 baux de 12 ans signés à effet 1^{er} janvier 2009 et 1^{er} février 2009 avec PricewaterhouseCoopers et IFF, les principaux locataires. La maturité moyenne ferme des cash flows de cet immeuble, le plus important actif de la société, est ainsi portée à 9,4 années au 31 décembre 2009.

Portefeuille Musigny (Entrepôts Casino)

En septembre 2009, les négociations menées avec le groupe Casino sur la location des entrepôts du portefeuille Musigny ont permis d'augmenter la maturité des baux en échange d'une révision des loyers, permettant ainsi à Compagnie la Lucette de sécuriser ses cash flows sur ce portefeuille.

Dulud (Opération Vice & Versa, Neuilly sur Seine)

Cet immeuble de 1 800 m² a été entièrement rénové en 2008 pour un montant global de 2,9 M€. La qualité de rénovation et les prestations offertes ont permis de louer cet immeuble à MTV, dans le cadre d'un bail de 9,5 années prenant effet le 1^{er} juillet 2009.

III.1.2 Opérations de rénovation du patrimoine et de développement

Opération de rénovation Vice et Versa (22 rue Dulud et 93 avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine)

Compagnie la Lucette a livré au 1^{er} semestre deux opérations de rénovation d'immeubles de bureaux situés à Neuilly sur Seine, 93 avenue Charles de Gaulle (1 750 m²) et 22 rue Jacques Dulud (1 800 m²). Acquis en 2006, ils bénéficient d'un emplacement très recherché où l'offre locative de qualité est rare. L'ancien propriétaire (Firmenich) a occupé ces immeubles jusqu'au début de l'année 2008. Ces remises à neuf, d'un budget global de 5,7 M€, visaient à redonner à ces bâtiments une haute qualité de prestations. Dans un environnement économique difficile, l'immeuble Dulud a été loué en totalité à effet du 1^{er} juillet 2009 à MTV. Sur l'immeuble Charles de Gaulle, un bail à effet du 1^{er} décembre 2009 ainsi que deux autres baux signés au cours de février 2010 ont permis de porter le taux d'occupation de l'immeuble à près de 65%. Ces transactions viennent confirmer la pertinence de cette opération.

Projet abandonné

En octobre 2008, une promesse de vente a été signée pour l'acquisition en VEFA d'un ensemble de bureaux situé à Lyon Gerland. La promesse est devenue caduque en mars 2009 et les deux parties sont en désaccord sur les conséquences financières. Le risque maximal encouru est estimé à 4,2 M€ environ, intégralement provisionné au 31 décembre 2009.

III.1.3 Opérations de cession d'actifs et de titres de participation

Poursuivant sa politique d'arbitrage des actifs non stratégiques et matures, Compagnie la Lucette a réalisé les opérations suivantes :

Immeuble situé 31 rue des Peupliers sur la commune de Boulogne Billancourt

Dans le cadre de sa stratégie de désengagement des actifs non stratégiques, Compagnie la Lucette a vendu l'immeuble situé au 31 rue des Peupliers sur la commune de Boulogne Billancourt. L'actif a été cédé le 30 juin 2009 au prix net vendeur de 4.8 M€. L'emprunt souscrit lors de l'acquisition de l'immeuble a été remboursé en totalité par anticipation.

Le 21 octobre 2009, Compagnie a cédé la sente piétonne située au 35 rue des Peupliers sur la commune de Boulogne Billancourt.

Filiale SAS HVP

Les titres de la filiale SAS HVP détenant le fonds de commerce de l'hôtel Radisson ont été cédés le 31 mars 2009 au prix de 6 M€. Le prêt intragroupe accordé par Compagnie la Lucette à sa filiale pour 6 M€ a été remboursé en totalité par anticipation.

Filiale SCI Volnay

La société SCI Volnay détenant l'actif Colisée, immeuble de bureaux situé à la Défense, a fait l'objet d'une promesse de cession signée le 2 octobre 2009. Cette transaction sera finalisée dans le courant du premier semestre 2010 après la levée des conditions suspensives. Elle valorise l'actif à 163 M€.

III.1.4 Suivi des procédures juridiques en cours suite à la faillite de Lehman Brothers

Les conséquences de la faillite de Lehman Brothers du 15 septembre 2008 ont été détaillées dans les comptes annuels de l'exercice 2008. Les réclamations engagées suite à cette faillite n'ont pas connues d'avancée significative sur l'année 2009 et le processus de recouvrement des créances devrait être supérieur à un an.

III.1.4.1 Emprunt KanAm 1

Les principales réclamations liées à la faillite de Lehman Brothers sur ce prêt syndiqué conclu dans le cadre du financement des acquisitions des immeubles Crystal Park, Tour Scor et des entrepôts Casino sont rappelées ci-après. Il n'y a pas eu d'évolution significative sur l'année 2009.

Swaps

Compagnie la Lucette a entamé des démarches auprès des prêteurs afin de bénéficier de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par les prêteurs en octobre 2008 (valeur de marché estimée au 15 septembre 2008 à 18,3 M€).

Disponibilités sur le compte bancaire ouvert au nom de l'agent

Compagnie la Lucette a fait valoir en 2008 ses droits auprès de l'administrateur de Lehman Brothers AG, anciennement Agent du prêt KanAm 1, afin d'obtenir la restitution de la somme de 1,6 M€ qui figurait sur les comptes ouverts au nom de l'Agent avant le 15 septembre 2008.

III.1.4.2 Emprunt KanAm 2

Au terme des actes de cession de créance signés les 18 novembre 2008 et 5 janvier 2009 entre Compagnie la Lucette et ses filiales SCI Chassagne, SCI Chambolle et SCI Volnay, Compagnie la Lucette a acquis auprès de ses filiales les créances afférentes à l'emprunt KanAm 2.

Les principales réclamations liées à la faillite de Lehman Brothers sur ce prêt titrisé sont rappelées ci-après. Il n'y a pas eu d'évolution significative sur l'année 2009.

Swaps du portefeuille

Il a été entamé en 2008 des démarches auprès des prêteurs afin de pouvoir bénéficier, à l'issue de la procédure de faillite, de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par Eurotitrisation pour le compte du FCC Paris Prime, pour une valeur de marché estimée à 8,8 M€.

Swap Chassagne

Suite à la faillite de Lehman Brothers, Eurotitrisation a mis en place une nouvelle couverture dont les modalités sont contestées par Compagnie la Lucette qui a fait valoir ses droits sur une créance de restitution de 2,6 M€. Cette créance correspond à la soulte de swap négative payée le 18 novembre 2008 dans le cadre de la cession de la SCI Chassagne (immeuble 5/7 Scribe) et du remboursement anticipé de la quote-part de prêt afférente.

III.1.5 Opérations sur le capital

Prêt participatif

Le 4 avril 2007, MSREF Turque S.à r.l. et Compagnie la Lucette ont conclu un avenant au prêt participatif revolving du 8 mars 2006 aux termes duquel le montant en principal du prêt a été porté de 350 M€ à 440 M€. Le remboursement s'effectue, au choix de la société, en numéraire ou par compensation avec le prix de souscription de valeurs mobilières de Compagnie la Lucette.

Suite à l'exercice de BSA à échéance 30 juin 2008, la souscription de l'actionnaire principal MSREF Turque S.à r.l. a été effectuée par voie de compensation. La dette de la Compagnie vis-à-vis de son actionnaire a été réduite à hauteur de cette compensation soit 34 M€.

Le 24 mars 2009, Compagnie la Lucette a procédé au remboursement total du solde du prêt accordé par MSREF Turque S.à r.l. soit 2.6 M€ en principal.

Distribution de primes d'émission

L'Assemblée Générale Ordinaire du 16 mars 2009 a approuvé la distribution de 2,5€ par action prélevée sur les primes d'émission. Cette distribution, d'un montant global de 65 M€, a été effectuée en date du 24 mars 2009.

Les actionnaires de Compagnie la Lucette, réunis en Assemblée Générale Mixte le 24 novembre 2009 ont approuvé la distribution d'une prime d'émission de 1,35€ par action. Cette distribution d'un montant total de 35 M€ a été effectuée en date du 30 novembre 2009.

Rapprochement entre Icade et Compagnie la Lucette

Le 23 décembre 2009, Icade et Morgan Stanley Real Estate Fund V (MSREF) ont annoncé la reprise par Icade de la participation détenue par MSREF dans Compagnie la Lucette. Cette transaction, réalisée en deux étapes, valorise l'action CLL au prix de 9,61€. Le 24 décembre 2009, MSREF a cédé 35% du capital de Compagnie la Lucette à Icade. L'opération a été finalisée le 16 février 2010 avec l'apport par MSREF du solde de sa participation au capital de Compagnie la Lucette rémunéré en actions Icade et d'un réinvestissement par MSREF sous la forme d'une augmentation de capital réservée d'Icade.

L'une des premières actions mise en place, consécutivement au changement de contrôle du 16 février, a consisté à réduire l'endettement du Groupe (cf. paragraphe III.5 « Evènements post clôture » des présents comptes annuels).

Constitution de la société Value Add Invest 2009

Compagnie la Lucette a apporté le 24 décembre 2009 les titres des filiales SARL Landes, SARL Libourne et SCI 21 à la société Value Add Invest 2009. Les actifs sous-jacents de ces sociétés (immeubles de bureaux d'Evry, Nanterre et Maisons-Alfort, entrepôt de Longvic et ensemble hôtelier ainsi que le C.E.R.S. de Cap Breton) sont donc maintenant regroupés dans un Organisme de Placement Collectif Immobilier détenu principalement par Compagnie la Lucette.

III.1.6 Divers social

Régime SIIC 5

Suite à la reprise par Icade de 35% du capital du Groupe auprès de MSREF le 24 décembre 2009, Compagnie la Lucette remplit ainsi au 31 décembre 2009 tous les critères de conformité au régime SIIC 5, notamment en matière du respect de la limite de détention de 60% par un seul actionnaire.

Compagnie la Lucette étant depuis le 16 février 2010 devenue une SIIC détenue majoritairement par une SIIC, la société continue de bénéficier de ce régime fiscal.

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

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

Ce dispositif, applicable à partir du 1er juillet 2007, s'est révélé sans incidence sur les distributions opérées au titre des résultats 2007, 2008 et 2009 celles-ci ayant été réalisées par prélèvement sur les primes d'émission.

Démission de Stéphane Theuriau et nominations de Thomas Guyot et Alfonso Munk

Le 9 juin 2009, Stéphane Theuriau, Président Directeur Général de Compagnie la Lucette, a informé le Conseil d'Administration de sa décision de mettre fin à ses fonctions de Président Directeur Général avec effet au 1er juillet 2009. Monsieur Theuriau a conservé son poste d'administrateur de la société après sa démission, contribuant à faire profiter Compagnie la Lucette de son expérience et ses conseils. En outre, il a conservé ses fonctions de Président du Comité d'Investissement de la société.

Alfonso Munk, Executive Director de Morgan Stanley Merchant Banking et responsable des investissements immobiliers du groupe réalisés en France, a été nommé Président du Conseil d'Administration de Compagnie la Lucette avec effet au 1er juillet 2009.

Thomas Guyot, Directeur Général Adjoint de Compagnie la Lucette jusqu'au 30 Juin 2009, a remplacé Monsieur Theuriau en tant que Directeur Général avec effet au 1er juillet 2009. Il assure à ce titre la gestion opérationnelle de la société. Monsieur Thomas Guyot a été nommé membre du Conseil d'Administration lors de l'Assemblée Générale Mixte de la Société qui s'est tenue le 24 novembre 2009.

Consécutivement au changement de contrôle du 16 février 2010, des modifications ont été faites dans la composition du Conseil d'Administration (cf paragraphe III.5 « Evénements post clôture » des présents comptes annuels).

III.1.7 Comparabilité des comptes

La comparabilité des comptes des exercices 2008 et 2009 est affectée principalement par les opérations de cessions qui ont été réalisées au cours des exercices 2008 et 2009.

III.2. Règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels en vigueur en France. Elles ont été établies dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base d'image fidèle, de continuité de l'exploitation ainsi que de permanence des méthodes d'un exercice à l'autre et de régularité.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

III.2.1 Principales méthodes utilisées

Valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles

- Immeubles

La valeur brute des immeubles correspond au coût d'acquisition comprenant le prix d'achat et les frais accessoires.

Depuis le 1^{er} janvier 2005, et en application du règlement CRC n° 2004-05, la valeur brute de chaque immeuble est scindée par composants, en vue de définir et de mettre en œuvre le plan d'amortissement approprié.

L'analyse est conduite à partir d'un examen technique des immeubles, réalisé par un professionnel indépendant, qui s'appuie sur les recommandations de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières pour définir pour chaque immeuble :

- le pourcentage du prix de revient total à neuf de chaque composant ;
- la durée résiduelle d'amortissement de chaque composant conduisant à une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan.

A partir de ces données, sont calculés et appliqués les coefficients de ventilation applicables.

- Autres immobilisations

Les autres immobilisations corporelles et incorporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Amortissements

Les constructions sur sol d'autrui (baux à construction) sont amorties sur la durée résiduelle du bail du terrain ou sur la durée normale d'utilisation des constructions.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité des actifs. Ces règles conduisent en pratique aux durées d'amortissements ci-après :

- Actifs incorporels :

- N/A

- Immeubles :

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - Gros-œuvre | 10 à 63 ans |
| - Façades et toitures | 10 à 28 ans |
| - Installations techniques | 8 à 18 ans |
| - Agencements | 4 à 14 ans |

- Autres actifs corporels :

- N/A

Dépréciations des immeubles

- Immeubles

A chaque clôture annuelle et semestrielle, la société procède à l'inventaire de son patrimoine immobilier.

Les immeubles composant le patrimoine de la société ont fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2009 par DTZ et CBRE (évaluateurs indépendants). Cette évaluation est conforme aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et aux normes requises par le RICS Appraisal and Valuation Standards, publiées par la Royal Institution of Chartered Surveyors (Red Book). La méthode principale utilisée est celle de la capitalisation des revenus estimés, déduction faite des coûts de construction restant à réaliser. Elle permet d'obtenir la valeur vénale du bien en actualisant le revenu de ce bien sur la base d'un taux de rendement convenablement choisi et fixé par analogie au marché de l'investissement et en intégrant la fiscalité. 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.

La société considère que la valeur droits inclus correspond à la valeur d'usage de l'immeuble dans une optique de conservation sur le long terme des actifs. En revanche, la valeur hors droits s'assimile à une valeur vénale dans la perspective d'une cession à court terme. La valeur actuelle des immeubles est soit la valeur vénale, soit la valeur d'usage en fonction de l'utilisation prévue de l'immeuble.

Dans le cas où la valeur actuelle retenue est inférieure de façon significative à la valeur nette comptable, une provision est enregistrée à due concurrence.

Pour les immeubles ayant fait l'objet d'une dépréciation à la clôture de l'exercice, la valeur estimée sur la base de l'évaluation en date du 31 décembre 2009 est de 513.216 K€ pour Crystal Park et 163.249 K€ pour Scor. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession des actifs immobiliers diffère des évaluations effectuées, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

- Immeubles en cours de construction

Pour les biens en cours de construction, les règles précédemment décrites sont appliquées dans les mêmes conditions. La valeur actuelle des biens est toutefois déterminée par projection à l'achèvement.

L'instabilité des marchés financiers observée en 2008 avait provoqué une baisse du nombre de transactions significatives sur le marché des immeubles de placement.

Au cours de l'exercice 2009, cette tendance à la baisse s'est stabilisée. Durant le second semestre 2009, le nombre de transactions réalisées a été plus représentatif et a permis d'augmenter la liquidité du marché pour les actifs de première catégorie. Ce contexte a amené une stabilisation des taux « prime » et manifeste l'intérêt accru des investisseurs.

Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation est constituée par le coût d'achat y compris frais accessoires.

A la clôture de l'exercice, des provisions pour dépréciation peuvent être constituées lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute.

La valeur d'inventaire est appréciée pour les sociétés contrôlées ou faisant partie d'une stratégie durable de la société, d'après la valeur d'usage, cette dernière étant déterminée en fonction de la valeur de rendement, de l'actif net corrigé et de la valeur probable de négociation.

Les biens immobiliers détenus par les sociétés contrôlées sont évalués et valorisés à l'actif selon les règles appliquées par Compagnie la Lucette.

Charges à répartir

Les frais d'émission des emprunts et les commissions et frais liés aux crédits bancaires sont étalés sur la durée de vie des emprunts.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Les provisions pour créances douteuses sont évaluées au cas par cas en fonction du risque estimé de non recouvrement des créances locataires et après déduction du dépôt de garantie.

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire (valeur liquidative de fin d'exercice ou valeur probable de négociation ou cours coté moyen du dernier mois) est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Provisions pour risques et charges

Conformément aux règlements 2002-10 et 2003-07 du Comité de la Réglementation Comptable, une provision est comptabilisée lorsque la société a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Provision pour gros entretien :

Compagnie la Lucette n'a constitué aucune provision pour gros entretien.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires correspond à la somme des loyers et des charges locatives refacturées aux locataires. Les loyers sont comptabilisés sur la base des quittances émises et font l'objet d'une régularisation en fin d'exercice via les produits constatés d'avance. Les franchises, loyers à paliers et surloyers ne sont pas retraités dans les comptes sociaux.

III.2.2 Changements de méthodes comptables ou d'estimation

Au cours de l'exercice 2008 et pour le traitement des coûts inhérents aux travaux de rénovation d'immeuble, il a été appliqué la méthode de la production immobilisée conduisant à faire transiter les coûts par le compte de résultat avant constatation à l'actif au niveau du poste immobilisations en cours.

En 2009, les coûts inhérents aux travaux de rénovation ont été inscrits directement à l'actif au niveau du poste immobilisations en cours sans transiter par le compte de résultat.

Ce changement de méthode est sans impact sur le montant du résultat de l'exercice.

La société n'a pratiqué aucun autre changement de méthode ou d'estimation au cours de l'exercice.

III.3 Notes sur le bilan.

III.3.1 Immobilisations incorporelles

Il n'y a plus d'immobilisation incorporelle à l'actif du bilan. En effet, les immobilisations incorporelles ont été cédées à La Lucette Management, société de moyens du groupe Compagnie la Lucette, pour leur valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2006. Il en est de même des immobilisations corporelles de structure (mobilier, matériel informatique...).

III.3.2 Immobilisations corporelles

<i>(En KEuros)</i>	Valeur début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
Valeurs brutes				
Terrains (a)	541 735	-	1 539	540 196
Constructions sur sol propre (a)	496 531	5 755	6 562	495 724
Constructions sur sol d'autrui	8 135	-	-	8 135
Installations techniques	-	-	-	-
Instal. Gén. Agencts divers	-	-	-	-
Matériel de bureau et inf., mobilier	29	-	-	29
Immobilisations corp. en cours (b)	4 151	1 822	5 754	219
Sous-total valeurs brutes	1 050 581	7 577	13 855	1 044 303
Amortissements et provisions				
Terrains	19	62	-	82
Constructions sur sol propre (c)	81 171	77 256	4 098	154 328
Constructions sur sol d'autrui	3 100	501	-	3 601
Installations techniques	-	-	-	-
Instal. Gén. Agencts divers	-	-	-	-
Matériel de bureau et inf., mobilier	1	3	-	4
Immobilisations corp. En cours	-	-	-	-
Sous-total Amortissements et provisions	84 291	77 822	4 098	158 015
Valeurs nettes				
Terrains	541 716			540 115
Constructions sur sol propre	415 360			341 396
Constructions sur sol d'autrui	5 035			4 534
Installations techniques	-			-
Instal. Gén. Agencts divers	-			-
Matériel de bureau et inf., mobilier	28			25
Immobilisations corp. En cours	4 151			219
Sous-total valeurs nettes	966 290	-	-	886 289

Il n'y a pas eu d'acquisition d'actifs au cours de l'exercice.

Les cessions d'actifs concernent l'immeuble situé 31 rue des Peupliers sur la commune de Boulogne Billancourt cédé le 30 juin 2009 ainsi que la sente piétonne du 35 rue des Peupliers cédée en date 21 octobre 2009.

(a) Les mouvements constatés sur les postes Valeurs brutes des terrains et Constructions sur sol propre font suite à la réalisation des opérations suivantes :

- cession de l'immeuble du 31 rue des Peupliers (- 4 736 K€) et de la sente piétonne (- 67 K€) ;
- achèvement d'opérations de travaux sur immeubles transférées du poste Immobilisations corporelles en cours vers le poste Constructions sur sol propre pour 5 755 K€. Il s'agit de travaux de rénovation totale réalisés au niveau des immeubles situés 22 rue Dulud (+ 2 901 K€) et 93 avenue Charles de Gaulle (+ 2 854 K€) à Neuilly sur Seine.

Les composants remplacés dans le cadre de ces 2 opérations de rénovation ont été sortis de l'actif pour un montant de - 3 298 K€.

(b) Les frais afférents aux opérations de rénovation des immeubles situés rue Dulud et Avenue Charles de Gaulle à Neuilly ont été portés, pendant la phase de réalisation des travaux, à l'actif du bilan au niveau du poste Immobilisations corporelles en cours (+ 1 822 K€).

La diminution des Immobilisations en cours correspond au transfert des montants des travaux achevés vers le poste Constructions sur sol propre (- 5 754 K€).

(c) L'augmentation constatée au niveau des amortissements et provisions sur constructions sur sol propre comprend d'une part les dotations aux amortissements de l'exercice (+ 21 974 K€) et également la dotation d'une provision pour dépréciation des immeubles Scor (+ 46 988 K€) et Crystal Park (+ 8 294 K€). Ces dotations aux amortissements et provisions sont incluses au niveau du poste charge d'exploitation du compte de résultat. Les mouvements de diminution font suite à la réalisation des opérations de cession et également à la sortie de composants réalisée suite à l'achèvement des travaux de rénovation (- 4 098 K€).

Les immobilisations se détaillent comme suit selon les différents secteurs :

<i>Par secteur (en KEuros)</i>	<i>Bureaux</i>	<i>Entrepôts</i>	<i>Divers</i>	<i>Valeur brute au 31/12/09</i>	<i>Valeur brute au 31/12/08</i>
Terrains	492 128	48 068	-	540 196	541 735
Construction sur sol propre	333 270	162 455	-	495 724	496 531
Construction sur sol d'autrui	-	8 135	-	8 135	8 135
Inst. techn.- autres immob. Corp	29	-	-	29	29
Immobil. Corp en cours	20	199	-	219	4 151
Total	825 447	218 856	-	1 044 303	1 050 581

Les valeurs d'inventaire, valeurs « droits compris » (valeur d'utilité) et valeurs « hors droits » (valeur vénale) se déclinent comme suit :

<i>Nature (en KEuros)</i>	<i>Valeur "droits compris"</i>	<i>Valeur "hors droits"</i>	<i>VNC 31/12/2009</i>
Bureaux	705 985	668 090	705 462
Entrepôts	206 585	194 760	180 826
Divers	-	-	-
Total	912 570	862 850	886 289

III.3.3 Immobilisations financières

<i>(En KEuros)</i>	Valeur début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
Valeurs brutes				
Participations	138 296	51 908	78 979	111 225
Créances rattachées à des participations	143 234	3 712	21 149	125 796
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations fin.	47	10	-	56
Autres créances immobilisées	53	163	-	216
Actions propres	485	427	737	175
Sous-total valeurs brutes	282 115	56 220	100 865	237 469
Provisions				
Participations	7 250	89 469	35 434	61 284
Créances rattachées à des participations	-	79 203	-	79 203
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations fin.	-	-	-	-
Autres créances immobilisées	-	-	-	-
Actions propres	251	-	248	3
Sous-total dotations aux amortissements	7 500	168 672	35 682	140 490
Valeurs nettes				
Participations	131 046			49 940
Créances rattachées à des participations	143 234			46 594
Autres titres immobilisés	-			-
Prêts et autres immobilisations fin.	47			56
Autres créances immobilisées	53			216
Actions propres	234			172
Sous-total valeurs nettes	274 615			96 979

L'accroissement des valeurs brutes des immobilisations financières est principalement lié à la réalisation des opérations suivantes:

- constitution le 24 décembre 2009 de la filiale Value Add Invest 2009 (+ 32 712 K€) ;
- augmentation du montant des titres de participation détenus suite à des décisions d'augmentation de capital par incorporation de créances des filiales SARL Breton (+ 13 196 K€) et SAS HVP (+ 6 000 K€);
- affectation des dividendes des filiales SARL Irancy (+ 1 136 K€), SARL Garonne (+ 514 K€) et SCI 21 (+ 381 K€) au niveau du poste créances rattachées à des participations.

Les diminutions correspondent notamment aux évènements suivants :

- cession des titres de participation de la société SAS HVP opérée dans le cadre de décision d'arbitrage (- 6 038 K€) ;
- apport de la totalité des titres des filiales SARL Landes, SARL Libourne et SCI 21 lors de la constitution de la filiale Value Add Invest 2009 (- 50 618 K€) ;
- réduction de capital de la filiale SARL Odet (- 22 321 K€) ;
- à la diminution du montant des prêts accordés aux filiales SARL Breton (- 13 196 K€) et SAS HVP (- 6 000 K€) dans le cadre d'augmentations de capital par incorporation de créances.

L'augmentation constatée au niveau des provisions se décompose comme suit :

- dépréciation des titres des filiales SARL Irancy (26 440 K€), SARL Libourne (25 147 K€), SARL Breton (13 204 K€), SARL Garonne (12 940 K€) et SARL Odet (8 631 K€) ;
- la reprise de l'exercice fait principalement suite à l'apport par Compagnie la Lucette à Value Add Invest 2009 des titres des filiales SARL Landes et SARL Libourne lesquels faisaient l'objet de dépréciations d'un montant total de 35 397 K€ ;
- dépréciation des créances rattachées suite à la constatation de situations nettes négatives au niveau des filiales SCI Volnay (39 330 K€), SCI Chambolle (27 765 K€) et SNC Vaillant Peupliers (10 530 K€).

Au 31 décembre 2009, 16 534 actions sont auto-détenues par Compagnie la Lucette dans le cadre du contrat de liquidité contre 31 643 actions au 31 décembre 2008. Elles sont valorisées au bilan pour 175 K€ brut et 172 K€ net au 31 décembre 2009 contre 485 K€ brut et 234 K€ net au 31 décembre 2008.

III.3.4 Etat des créances et échéancier

<i>(en KEuros)</i>	Montants bruts	A un an au plus	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Créances rattachées à des participations	125 796	3 381	111 066	11 350
Clients et comptes rattachés (a)	19 581	19 581	-	-
Avance de trésorerie aux filiales	50 671	50 671	-	-
Créance fiscale	-	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	1 155	1 155	-	-
Trésorerie indisponible (b)	1 210	1 210	-	-
Débiteurs divers	812	812	-	-
Indemnité réparatrice promesse Techsud (c)	2 118	2 118	-	-
Créances sur réclamations Lehman & FCC PPRE (d)	23 937	23 937	-	-
Autres créances	79 904	79 904	-	-
Charges const. d'avance	1 144	1 144	-	-
Montants bruts	226 426	104 010	111 066	11 350
Dépréciation / créances rat à des participations	- 79 203	- 79 203	-	-
Dépréciation / créances clients	-	-	-	-
Dépréciation / avances trésorerie filiales	- 2 355	- 2 355	-	-
Dépréciation / créances Lehman & FCC PPRE	- 23 938	- 23 938	-	-
Montants nets	123 285	870	111 066	11 350

(a) Créances clients : elles correspondent principalement aux loyers 2010 comptabilisés en produits constatés d'avance.

(b) Trésorerie indisponible : à l'occasion du financement mis en place pour l'acquisition des immeubles Crystal Park, Tour Scor et des entrepôts Casino par les banques Lehman Brothers Bankhaus AG et Morgan Stanley Bank International Ltd (emprunt Kanam 1), une délégation de paiement des loyers a été mise en place à leur profit. Les revenus des actifs sont gagés sur des comptes ouverts au nom de l'agent Morgan Stanley Mortgage Services (celui-ci ayant remplacé Lehman Bankhaus AG suite à sa faillite) et reversés au Groupe à chaque échéance des prêts, soit les 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 octobre, déduction faite des montants d'intérêts et du principal qui leurs sont dus. Ces comptes font l'objet d'une rémunération. La trésorerie non disponible présentée au bilan arrêté au 31 décembre 2009, diminuée du service de la dette, a été rendue disponible le 15 janvier 2010.

(c) Indemnité réparatrice promesse Techsud : Compagnie la Lucette a procédé au versement de 2 118 K€ à titre de garantie dans le cadre de la promesse de vente signée en 2008 pour l'acquisition en Vefa d'un ensemble de bureaux situé à Lyon Gerland.

(d) Créances sur réclamations Lehman et FCC Paris Prime :

Dans le cadre de l'emprunt KanAm 1 et consécutivement à la faillite de Lehman Brothers le 15 septembre 2008, Compagnie la Lucette estime avoir les créances suivantes :

- Compagnie la Lucette a fait valoir ses droits auprès de l'administrateur de Lehman Bankhaus AG, anciennement Agent dans le cadre de l'emprunt KanAm1. En effet 1 584 K€ figuraient sur les comptes ouverts au nom de l'Agent avant le 15 septembre 2008 et devaient, conformément au mécanisme de délégation de paiement de la convention de prêt, être restitués à CLL une fois le paiement des intérêts trimestriels effectué le 15 octobre 2008. Compte tenu du risque de non recouvrabilité, cette créance a été intégralement dépréciée au 31 décembre 2008 ;

- Compagnie la Lucette a également entamé des démarches auprès des prêteurs afin de bénéficier, conformément à la convention de prêt, de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par ces derniers

en octobre 2008 (valeur de marché estimée au 15 septembre 2008 autour de 18 379 K€). Compte tenu du risque de non recouvrabilité, cette créance a été intégralement dépréciée au 31 décembre 2008.

Dans le cadre de la cession des titres de la SCI Chassagne et au terme de l'acte de cession de créance signé le 18 novembre 2008, Compagnie la Lucette a acquis auprès de sa filiale les créances estimées suivantes :

- Créance 1 : 375 K€ correspondant à l'estimation de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par FCC Paris Prime (représentant du fonds commun de créance dans le cadre de la convention de prêt Kanam 2 conclue par SCI Chassagne) devant être rétrocédés par ces derniers et multipliée par le pourcentage de recouvrabilité estimé des créances sur Lehman Brothers International . La valeur nominale estimée de la soulte est de 2 500 K€.Compte tenu du risque de non recouvrabilité, cette créance a été intégralement dépréciée au 31 décembre 2008 ;

- Créance 2 : 2 390 K€ correspondant à la restitution de la soulte de swap négative imputée à tort par FCC Paris Prime à SCI Chassagne dans le cadre de la résiliation anticipée partielle du nouveau contrat de couverture conclu le 22 septembre 2008 par FCC Prime. Compte tenu du risque de non recouvrabilité, cette créance a été intégralement dépréciée au 31 décembre 2008.

Par actes de cessions de créances conclus le 5 janvier 2009, Compagnie la Lucette a acquis auprès de ses filiales SCI Chambolle et SCI Volnay les créances estimées suivantes :

- Créances 1 : 938 K€ correspondant à l'estimation de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par FCC Paris Prime (représentant du fonds commun de créance dans le cadre de la convention de prêt Kanam 2 conclue par les filiales) devant être rétrocédés par ces derniers et multipliée par le pourcentage de recouvrabilité estimé des créances sur Lehman Brothers International . La valeur nominale estimée de la soulte est de 6 259 K€.Compte tenu du risque de non recouvrabilité, cette créance est intégralement dépréciée au 31 décembre 2009;

- Créance 2 : 246 K€ correspondant à la restitution de la soulte de swap négative imputée à tort par FCC Paris Prime aux filiales dans le cadre de la résiliation anticipée partielle du nouveau contrat de couverture conclu le 22 septembre 2008 par FCC Prime. Compte tenu du risque de non recouvrabilité, cette créance est intégralement dépréciée au 31 décembre 2009.

III.3.5 Inventaire des valeurs mobilières et créances assimilées

<i>(en KEuros)</i>	Valeur nette comptable 31/12/09	Valeur nette comptable 31/12/08
<u>Actions et parts sociales</u>		
a) Participations		
a.1) Françaises		
SNC Vaillant Peupliers	-	-
SARL Landes (ex MDL Hotel Les Arcs)	-	4 254
SAS M2L Gestion	38	38
SCI Savigny	-	2
SARL Breton	-	8
SAS Milu Investissements	-	-
SCI Gascogne (ex Hotel du Golf Arcs)	-	-
SARL Garonne	3 068	16 008
SARL Odet	56	31 008
SCI Dordogne	-	2
SCI Loire	-	2
SCI Seine	-	2
SCI Chambolle	-	-
SCI Chorey	-	2
SCI Volnay	-	2
SARL Libourne	-	33 099
SCI 21	-	6 103
SAS HVP	-	-
SARL Irancy	14 067	40 508
SARL Beaune	-	8
SARL Diderot	-	4
Value add invest 2009	32 712	-
Sous total	49 940	131 046
a.2) Etrangères	néant	néant
b) Valeurs mobilières de placement		
b.1) SICAV Monétaires	12 441	133 461
c) Titres de créances négociables		
c.1) CDN Société Générale	-	-

Il n'y a pas de plus ou moins value latente sur les valeurs mobilières de placement, leur valeur de marché étant égale à leur valeur comptable.

III.3.6 Charges constatées d'avance et produits à recevoir

Les charges constatées d'avance correspondent essentiellement au montant de la prime de cap souscrit auprès de Calyon et étalée sur la durée des emprunts couverts KanAm 1 (actifs Crystal Park - Scor) et Musigny (Portefeuille d'actifs Casino).

Les produits à recevoir se répartissent de la façon suivante :

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan (KEuros)	Montant 31/12/09	Montant 31/12/08
Intérêts courus sur créances rat. participations (a)	1 082	1 173
Créances clients et comptes rattachés (b)	1 038	2 266
Autres créances - avoirs à obtenir	2	173
Autres créances - créances fiscales	677	1 163
Autres créances - avances de trésorerie aux filiales (c)	1 693	185
Autres créances - divers Produits à recevoir	1	34
Intérêts courus sur autres valeurs mobilières	66	-
TOTAL	4 559	4 994

(a) Les intérêts courus sur créances rattachées à des participations représentent les intérêts courus non échus (ICNE) sur prêts accordés aux filiales.

(b) Les créances clients et comptes rattachés concernent principalement les factures à établir au titres des charges locatives récupérées de l'exercice 2009 lesquelles seront refacturées aux locataires cours de l'exercice 2010.

(c) Les produits à recevoir sur avances de trésorerie aux filiales correspondent aux intérêts calculés sur ces mêmes avances.

III.3.7 Charges à répartir sur plusieurs exercices

(En KEuros)	Montant début exercice	Augmentations	Diminutions	Montant en fin d'exercice
<i>Frais liés au financement des acquisitions d'immobilisations</i>				
Immeubles de bureaux Crystal Park et Tour Scor	2 519	-	1 109	1 410
Entrepôts Casino	947	-	220	726
Immeubles de bureaux Neuilly sur Seine	153	-	31	122
TOTAL	3 619	-	1 361	2 258

Les charges à répartir correspondent aux commissions et frais sur emprunts bancaires. Elles ont été comptabilisées directement à l'actif sans transiter par le compte de résultat lors des acquisitions opérées au cours de l'exercice 2006. Elles sont amorties sur la durée de vie de l'emprunt, soit 7 ans, soit 5 ans, à compter de sa mise en place, la colonne « Diminutions » correspondant aux dotations de la période.

III.3.8 Composition du capital et variation des capitaux propres

Différentes catégories de titres	Valeur nominale	Nombre de titres			
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
Actions ordinaires	15 euros	25 990 527	55 487	0	26 046 014

(en KEuros)	Capital	Primes	Resultat exercice	Report à Nouveau	Ecart de réévaluation	Régime SIIIC (exit tax)	Réserve légale	Total autres réserves	Provisions réglementées	Totaux capitaux propres
Situation au 31/12/2007	369 463	272 311	3 329	8 142	2 357	681	152	626	172	639 588
- Affectation du résultat N-1			3 329	3 329						-
- Augmentation de capital par émission d'actions										-
- Augmentation de capital par incorporation de prime d'émission	344	344								-
- Souscription de BSA	24 251	10 769								35 020
- Primes d'émission nettes										-
- Imputation frais d'augmentation de capital par émission										-
- Impact option Régime SIIIC						1 086		1 086		0
- Affectation de la réserve distribuable SIIIC en report à nouveau				608				608		0
- Distribution sur primes d'émissions		32 050		17						32 033
- Résultat social N			12 215							12 215
- Provisions réglementées									86	86
- Annulation d'actions autodétenues	4 200									4 200
Situation au 31/12/2008	389 858	250 686	12 215	4 188	2 357	1 767	152	1 104	258	626 246
- Affectation du résultat N-1			12 215	12 215						-
- Augmentation de capital par émission d'actions										-
- Augmentation de capital par incorporation de prime d'émission	832	832								-
- Souscription de BSA										-
- Primes d'émission nettes										-
- Imputation frais d'augmentation de capital par émission										-
- Impact option Régime SIIIC						299		299		-
- Affectation de la réserve distribuable SIIIC en report à nouveau				1 086				1 086		-
- Distribution sur primes d'émissions		100 076		93						99 982
- Résultat social N			217 743							217 743
- Provisions réglementées									86	86
- Annulation d'actions autodétenues										-
Situation au 31/12/2009	390 690	149 778	217 743	15 223	2 357	2 066	152	317	344	308 606

Suite à l'option pour le régime fiscal des Sociétés Immobilières d'Investissements Cotées (« S.I.I.C. ») visé à l'article 208 C du Code Général des Impôts, à effet 1^{er} janvier 2005, la société a procédé à une réévaluation de ses actifs immobiliers selon rapport d'expertise.

L'entrepôt situé 10 rue Denis Papin reste le seul immeuble figurant à l'actif du bilan inclus au niveau de la ligne Constructions au 31 décembre 2009 ayant fait l'objet de la réévaluation précitée selon les modalités détaillées ci-dessous :

- valeur brute initiale au 1^{er} janvier 2005 d'un montant de 5 330 K€ ;
- valeur brute réévaluée au 1^{er} janvier 2005 d'un montant de 5 816 K€ ;
- écart de réévaluation au 1^{er} janvier 2005 d'un montant de 486 K€.

Une quote-part de l'écart de réévaluation, correspondant à la fraction de la dotation aux amortissements provenant de l'écart de réévaluation, est transférée annuellement dans un compte de réserve distribuable.

III.3.9 Etat des provisions

(En KEuros)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant en fin d'exercice
			Provisions utilisées	Provisions non utilisées	
Provisions réglementées					
Provisions pour amortissements dérogatoires	258	86	-	-	344
Provisions pour risques et charges					
Provisions pour risques	-	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-	-	-	-
Autres prov. pour risques et chges	8 179	586	-	3 943	4 823
Provisions sur éléments d'actifs					
Provisions pour dép.immobilisations corporelles	20 558	55 281	-	95	75 744
Provisions pour dép.immobilisations financières	7 500	168 672	35 682	-	140 490
Provisions pour dép. créances	26 245	3 565	275	3 242	26 292
Provisions pour risques clients	-	-	-	-	-
TOTAL	62 740	228 190	35 957	7 280	247 693
Dont dotations et reprises :					
- d'exploitation		58 186	275	3 337	
- financières		168 708	35 682	3 943	
- exceptionnelles		1 296	-	-	

La dotation pour amortissement dérogatoire correspond à l'amortissement des frais d'acquisition des titres de la filiale SCI 21.

Les mouvements relatifs aux provisions pour risques et charges sont les suivants :

- la dotation de l'exercice correspond principalement au montant du risque estimé au titre de la révision du loyer facturé au locataire de l'immeuble Scor au 2^{ème} semestre 2009 en application de l'article L. 145-39 du Code de commerce (550 K€) ;
- la reprise fait suite à la réaffectation en dépréciation de créances rattachées aux participations des montants dotés à la clôture de l'exercice 2008 au titre de la situation nette négative des filiales SCI Chambolle (2 612 K€) et SAS HVP (1 330 K€).

De plus, suite au désaccord existant au 31 décembre 2008 entre Compagnie la Lucette et le promoteur dans le cadre du projet Techsud, une provision de 4 237 K€ correspondant au montant du risque maximal encouru reste maintenue au bilan au 31 décembre 2009.

Les variations des provisions pour dépréciation des immobilisations corporelles se détaillent comme suit :

- la dotation de l'exercice concerne les immeubles Scor (46 987 K€) et Crystal Park (8 294 K€). Elle représente la perte de valeur vénale des immeubles sur l'exercice laquelle est déterminée par des experts immobiliers indépendants (valeurs vénales retenues pour Scor et Crystal Park de 163 249 K€ et 513 216 K€ au 31 décembre 2009);
- la reprise de l'exercice correspond à l'ajustement de la valeur des entrepôts de Chilly Mazarin situés 8 et 10 rue Denis Papin (95 K€) déterminée de manière analogue selon rapport d'expertise.

Au niveau des immobilisations financières, les principales variations des provisions sont les suivantes :

- la dotation de l'exercice correspond principalement aux dépréciations des titres des filiales SARL Irancy (26 440 K€), SARL Libourne (25 147 K€), SARL Breton (13 204 K€), SARL Garonne (12 940 K€), SARL Odet (8 631 K€) et également aux dépréciations des créances rattachées à des participations des filiales SCI Volnay (39 330 K€), SCI Chambolle (27 765 K€) et SNC Vaillant Peupliers (10 530 K€) ;
- la reprise de l'exercice fait suite à l'apport par Compagnie la Lucette à Value Add Invest 2009 des titres des filiales SARL Landes et SARL Libourne lesquels faisaient l'objet de dépréciations d'un montant total de 35 397 K€.

Concernant les créances, la dotation constituée à la clôture de l'exercice correspond d'une part à la dépréciation intégrale des créances que Compagnie la Lucette estime avoir consécutivement à la faillite

Lehman aux termes de l'acte de cession de créances conclu avec les filiales SCI Chambolle et SCI Volnay :

- 938 K€ rachetés aux filiales au titre de la valorisation de la soulte des swaps Lehman Brothers résiliés par FCC Paris Prime ;
- 246 K€ rachetés aux filiales au titre à la restitution de la soulte de swap négative imputée à tort par FCC Paris Prime.

La dotation de l'exercice concerne d'autre part la dépréciation des comptes courants des filiales (principalement SARL Diderot pour 2 211 K€) pour lesquelles la situation nette ressort négative au 31 décembre. Une provision a alors été constituée à hauteur de ce montant et imputée prioritairement sur les créances rattachées à des participations, puis les comptes courants, le complément éventuel fait l'objet d'une dotation aux provisions pour risque.

La reprise fait suite à la réaffectation en dépréciation de créances rattachées aux participations des montants dotés à la clôture de l'exercice 2008 au titre de la situation nette négative des filiales principalement SCI Chambolle (3 198 K€) et SAS HVP (275 K€).

III.3.10 Dettes financières

III.3.10.1 Etat des dettes et échéancier

<i>(en KEuros)</i>	Montants bruts	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts bancaires	727 601	430	727 171	-
Intérêts courus non échus sur emprunts bancaires	7 309	7 309	-	-
Concours bancaires courants	-	-	-	-
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de de crédits</i>	734 909	7 739	727 171	-
Prêt d'actionnaire	-	-	-	-
Intérêts courus non échus sur prêt d'actionnaire	-	-	-	-
Dépôts de garantie	13 265	-	-	13 265
Dettes rattachées à des participations	1 381	1 381	-	-
Avance de trésorerie des filiales	-	-	-	-
<i>Emprunts et dettes financières divers</i>	14 646	1 381	-	13 265
Total	749 555	9 120	727 171	13 265

III.3.10.2 Evolution des dettes financières

(en KEuros)	Val. Brute début d'exercice	Augmentation	Diminution	Val. brute en fin d'exercice
Emprunts bancaires	734 081	-	6 480	727 601
Intérêts courus non échus sur emprunts bancaires	7 555	7 309	7 555	7 309
Concours bancaires courants	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	741 635	7 309	14 035	734 909
Prêt d'actionnaire	1 741	858	2 599	-
Intérêts courus non échus sur prêt d'actionnaire	858	-	858	-
Dépôts de garantie	13 686	320	741	13 265
Dettes rattachées à des participations	1 381	-	-	1 381
Avance de trésorerie des filiales	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	17 666	1 179	4 198	14 646
Total	759 301	8 487	18 233	749 555

Concernant les emprunts bancaires, il a été procédé aux remboursements suivants :

- remboursement total anticipé de la dette bancaire relative à l'immeuble situé 31 rue des Peupliers sur la commune de Boulogne soit 1 028 K€ suite à la cession de l'actif le 30 juin 2009.
- remboursement total anticipé de l'emprunt souscrit auprès de Calyon dans le cadre du financement des travaux d'extension de l'entrepôt de Limoges (2 000 K€) ;
- remboursement anticipé de l'emprunt souscrit auprès de la banque HSBC dans le cadre de l'acquisition et des travaux de rénovation des immeubles situés 22 rue Dulud et 93 avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine (remboursement partiel de la tranche acquisition à hauteur de 1 547 K€ et remboursement total de la tranche travaux 1 500 K€).

Au niveau du prêt d'actionnaire, il a été procédé au remboursement total du solde soit 2 599 K€ le 24 mars 2009.

III.3.10.3 Répartition des dettes financières

(en KEuros)	Montants bruts	Taux fixe	Taux variable couvert	Taux variable	Non rémunéré
Emprunts bancaires	727 601	988	726 613	-	-
Intérêts courus non échus sur emprunts bancaires	7 309	3	7 306	-	-
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	734 909	990	733 919	-	-
Prêt d'actionnaire	-	-	-	-	-
Intérêts courus non échus sur prêt d'actionnaire	-	-	-	-	-
Dépôts de garantie	13 265	-	-	12 899	366
Dettes rattachées à des participations	1 381	-	-	1 381	-
Avance de trésorerie des filiales	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	14 646	-	-	14 280	366
Total	749 555	990	733 919	14 280	366

La société a mis en place une politique de gestion du risque de taux ayant pour objectif la limitation de l'impact résultant de la variation des taux d'intérêts mais également la minimisation du coût global de la dette.

A cet effet, la majorité des emprunts à taux variable est assortie de contrats d'échange de taux d'intérêts (swap) ou d'instruments conditionnels (caps, collar) permettant à la société de se couvrir contre le risque de variation de taux.

Concernant l'emprunt KanAm 1, la faillite de Lehman Brothers Commercial Paper Inc. et Lehman Brothers International Europe, contreparties des swaps qui permettaient aux banques sous-participantes de ce prêt syndiqué de recevoir du taux variable tandis que Compagnie la Lucette payait du taux fixe, a entraîné, conformément à la convention de prêt, la remise en place par Compagnie la Lucette en octobre 2008 de nouveaux swaps de taux d'intérêt dans un contexte de très forte volatilité des taux. Grâce à cette nouvelle couverture effective à compter du 15 octobre 2008, Compagnie la Lucette conserve donc un prêt totalement couvert à un taux d'intérêt fixe moyen porté à 4,74% (coût additionnel d'environ 6,7 M€ d'intérêts supplémentaires sur la maturité résiduelle du prêt par rapport à un taux de la dette qui avait été initialement fixé à 4,42% en moyenne).

Par ailleurs, Compagnie la Lucette a souscrit au cours de l'exercice 3 caps visant à couvrir les emprunts KanAm 1 (actifs Crystal Park - Scor) et Musigny (Portefeuille d'actifs Casino).

La dette relative aux actifs acquis auprès de Firmenich (solde de 19 453 K€ au 31 décembre 2009) est couverte par un instrument financier de type collar d'un montant notionnel équivalent, composé d'un floor à 3,49% et d'un cap à 4,25%, à échéance novembre 2013.

III.3.11 Passif circulant

<i>(en KEuros)</i>	Montants bruts	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
<i>Fournisseurs & comptes rattachés</i>	4 607	4 607	-	-
Personnel & comptes rattachés	151	151	-	-
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	163	163	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	3 115	3 115	-	-
Autres impôts, taxes et versements assimilés	583	583	-	-
<i>Dettes fiscales et sociales</i>	4 011	4 011	-	-
<i>Dettes sur immobilisations & comptes rattachés</i>	10	10	-	-
Dette sur travaux Casino	9 751	2 383	7 368	-
Dettes diverses	1 984	1 984	-	-
<i>Autres dettes</i>	11 735	4 367	7 368	-
<i>Produits constatés d'avance</i>	14 860	14 860	-	-
Total	35 223	27 855	7 368	-

Les entrepôts Casino font l'objet d'un plan pluri-annuel de travaux que la société s'est engagée à réaliser lors de leur acquisition. Suite à la renégociation des baux Casino intervenue en septembre 2009, il a été convenu de montants annuels d'engagements de travaux pour les années 2009 à 2014 qui ne feront pas l'objet d'indexation.

Produits constatés d'avance et charges à payer

Les produits constatés d'avance, soit 14 860 K€, correspondent principalement aux loyers et provisions pour charges relatifs à 2010 facturés en fin d'exercice 2009.

Les charges à payer se répartissent de la façon suivante :

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan (en KEuros)	Montant 31/12/2009	Montant 31/12/2008
Empr. et dettes éts crédit	7 309	7 555
Empr. et dettes fin. divers	0	858
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 645	3 979
Dettes fiscales et sociales	805	1 169
Dettes sur immobilisations	0	1 731
Autres dettes	1 981	511
Total	13 739	15 803

III.3.12 Informations concernant les entreprises liées

Postes du bilan (en KEuros)	Montant concernant les entreprises liées
Actif	
Participations	111 225
Créances rattachées à des participations	125 796
Autres titres immobilisés	-
Provision pour dépréciation des titres de participations	- 61 284
Provision pour dépréciation des créances rattachées à des participations	- 79 203
Avances de trésorerie aux filiales	50 671
Provision pour dépréciation des avances de trésorerie aux filiales	- 2 355
Créances clients sur filiales	1 610
Autres créances sur filiales	-
Sous total	146 461
Passif	
Prêt d'actionnaire	-
Intérêts courus non échus sur prêt d'actionnaires	-
Dettes rattachées à des participations	1 381
Avances de trésorerie des filiales	2
Dettes sur immobilisations	10
Dettes fournisseurs sur filiales	2 019
Autres dettes sur filiales	36
Sous total	3 449
Postes financiers du compte de résultat	
Produits rattachés à des participations	2 032
Produits financiers sur prêts	5 519
Produits financiers sur avances de trésorerie	2 070
Reprise de provision pour dépréciation des titres/créances sur participations	37 039
Reprise de provision pour risques sur participations	-
Charges rattachées à des participations	-
Charges financières sur prêts d'actionnaires	26
Dotation aux provisions pour dépréciation des titres/créances sur participations	170 280
Dotation aux provisions pour risques sur participations	- 3 906
Charges financières sur avances de trésorerie	63

III.3.13 Tableau des filiales et participations

Filiales et participations (euros)	Capital	Capitaux propres autres que capital	Quota-part de capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus (brut)	Valeur comptable des titres détenus (net)	Prêts et avances consenties par la société	Montants des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
Renseignements détaillés concernant les filiales											
SNC VALLANT PEUPLIERS - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 448 913 871 00027	10 000 €	- 10 550 825,61 €	99,90%	9 990 €	- €	15 981 349 €	- €	959 104,71 €	- 3 453 549,57 €	-	
SAS LA LUCETTE MANAGEMENT - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 485 079 420 00017	37 500 €	- 1 309 95381 €	100%	37 500 €	37 500 €	1 039 321 €	- €	7 418 249,02 €	562 963,82 €	-	
SARL BRETON - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 487 557 720 00017	13 200 000 €	- 14 633 933 €	100%	13 203 750 €	- €	24 892 607 €	- €	7 641 625 €	- 8 956 472 €	-	
SAS MILU INVESTISSEMENTS - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 487 557 589 00016	37 500 €	- 202 07959 €	100%	37 500 €	- €	476053 €	- €	- €	- 49 06391 €	-	
SARL GARONNE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 108 242 00014	8 003 750 €	- 4 935 751 €	100%	16 007 500 €	3 067 999 €	563 155 €	- €	- €	- 12 994 947 €	-	
SARL ODET - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 103 813 00017	31 000 €	- 24 722 €	100%	8 686 174 €	55 722 €	2424 €	- €	- €	- 133500 €	-	
SCI DORDOGNE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 101 296 00017	1 000 €	- 32 328 €	100%	2 000 €	- €	33 126 €	- €	- €	8 077 €	-	
SCI SEINE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 090 796 00019	1 000 €	- 32 636 €	100%	2 000 €	- €	34 488 €	- €	- €	8 077 €	-	
SCI CHAMBOLLE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 874 371 00013	1 000 €	- 27 766168 €	100%	2 000 €	- €	38 022257 €	- €	7 664 404 €	- 21 954 572 €	-	
SCI CHOREY - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 871 559 00016	1 000 €	- 31 725 €	100%	2 000 €	- €	32 138 €	- €	- €	8 077 €	-	
SCI VOLNAY - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 488 873 860 00016	1 000 €	- 39 330959 €	100%	2 000 €	- €	63 496268 €	- €	13 161 645 €	- 27 413 320 €	-	
SCI SAVIGNY - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 487 723 967 00021	1 000 €	- 34 392 €	100%	2 000 €	- €	35 481 €	- €	- €	8 077 €	-	
SARL IRANCY - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 503 464 729 00014 -	20 253 750 €	- 6 186 282 €	100%	40 507 500 €	14 067 468 €	1 168 694 €	- €	- €	- 26 624 607 €	-	Premier exercice clos le 31-12-2008
SARL BEAULNE - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 503 785 818 00017 -	3 750 €	- 56 969 €	100%	7 500 €	- €	16 959 €	- €	- €	- 27 346 €	-	Premier exercice clos le 31-12-2008
SARL DIDEROT - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 508 740 172 00012 -	3 750 €	- 2 214 513 €	100%	3 750 €	- €	13 077 743 €	- €	- €	- 2 210 680 €	-	Premier exercice clos le 31-12-2008
VALUE ADD INVEST 2009 - 7 rue Scribe 75 009 PARIS - Siret : 519 158 612 -	33 069 954 €	- 9 908 €	99%	32 711 676 €	32 711 676 €	- €	- €	- €	9908 €	-	Premier exercice clos le 31-12-2009

Compagnie la Lucette SA détient directement ou indirectement 100% des titres et droits de vote de ses filiales. Au cours de l'exercice 2009, la société SAS HVP détenant le fonds de commerce de l'hôtel Radisson a été cédée. Par ailleurs, dans le cadre de la création de l'OPCI Value Add Invest 2009, les titres des filiales SARL Landes, Libourne et SCI 21 ont été apportés à cette société nouvellement créée détenue principalement par Compagnie la Lucette.

III.3.14 Engagements hors bilan

Engagements donnés

Engagements de retraites

La présence d'un seul et unique salarié sur la société Compagnie la Lucette n'entraîne pas d'engagements significatifs en matière de départ en retraite et ne donnent donc pas lieu à provision au bilan.

Attributions d'actions gratuites

Les diverses opérations peuvent se résumer comme suit :

Attribution d'actions gratuites								
Date d'attribution	Date de début d'exercice	Nombre d'actions attribuées	Parité d'ajustement ^(*)	Ajustement du nombre d'actions ^(*)	Annulations	Nombre d'actions acquises	Nombre total d'actions restant à acquérir	
27/04/2006	27/04/2008	18 850		4 087	-	-22 937	-	
18/01/2007	18/01/2009	2 826	1,11	303	-	-3 129	-	
06/06/2007	06/06/2009	2 000	1,44	876	-	-2 876	-	
07/12/2007	07/12/2009	34 465	1,62	20 594	-2 701	-52 358	-	
19/01/2009	19/01/2011	76 876	1,53	40 389	-4 254	-	113 011	
01/07/2009	01/07/2011	37 500	1,13	4 719	-	-	42 219	
29/09/2009	29/09/2011	46 500	1,13	5 851	-	-	52 351	
Total		219 017		76 819	-6 955	-81 300	207 581	

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

- à l'augmentation de capital de 219 millions d'euros de juin 2007

- aux distributions prélevées sur les primes d'émission, réalisées en juin 2007, mai 2008, mars 2009 et novembre 2009

- à l'augmentation de capital par incorporation de primes d'émission, réalisée le 28 avril 2008.

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

Options de souscription ou de rachat d'actions

Au 31 décembre 2009, 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	Date de début d'exercice	Nombre d'options attribuées	Prix de souscription	Ajustement de parité ^(*)	Ajustement du nombre d'options ^(*)	Annulations	Nombre d'options exercées	Nombre total ^(**)
21/08/2006	21/08/2008	55 660	29,02 €	1,70	38 798	-	-	94 458
Total		55 660		1.51	38 798	-	-	94 458

(*) Ajustement consécutif :

- à l'augmentation de capital de 219 millions d'euros de juin 2007

- aux distributions prélevées sur les primes d'émission, réalisées en juin 2007, mai 2008, mars 2009 et novembre 2009

- à l'augmentation de capital par incorporation de primes d'émission, réalisée le 28 avril 2008.

(**) Nombre total d'actions obtenues en cas d'exercice des 55 660 options, une option exercée à 29,02€ donnant droit à 1,70 action.

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

Bons de souscription d'actions restant à exercer

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

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

Il n'y a plus de bons de souscription exerçables au 31 décembre 2009.

Nantissements

Dans le cadre du financement bancaire des acquisitions opérées au cours de l'exercice 2006, les titres et les prêts d'associés des sociétés SCI Chambolle, SCI 21 et SARL Libourne (détenant respectivement les immeubles River Plaza, 7/9 Avenue de Messine, Longvic et indirectement les immeubles Francilien) ont fait l'objet par Compagnie la Lucette de nantissements au profit de Lehman Brothers, Bankhaus Aktiengesellschaft, Morgan Stanley Bank International Ltd et IXIS Corporate and Investments.

Lors de la constitution de la société de placements à prépondérance immobilière, Value Add Invest 2009, Compagnie la Lucette et SAS Milu Investissements ont apporté les parts qu'elles détenaient dans les sociétés SARL Landes, SARL Libourne et SCI 21, de nouveaux nantissements ont donc été constitués, après mainlevée des premiers initialement consentis, au profit notamment de Natixis.

Les actions de SCI Gascogne sont nanties par Compagnie la Lucette et au profit de Landesbank Saar.

Sûretés réelles

En K€	Montant du capital restant dû	Sûretés réelles (*)	Valeur vénale hors droits au 31/12/2009 des biens données en garantie
Hypothèque conventionnelle		97 157	163 820
Privilège du prêteur de deniers et promesse d'affectation hypothécaire		684 613	698 760
Dettes bancaires garanties	727 601	781 770	862 580
Dettes bancaires non garanties	0		
Dettes bancaires totales	727 601		

(*) incluant frais et accessoires

Des Garanties à Première Demande ont été fournies par CLL à hauteur de 12 874 K€.

Engagements résultant d'acquisitions ou de cessions

Dans le cadre des acquisitions réalisées

Dans le cadre de l'acquisition, le 9 mai 2006, des parts sociales de SCI 21, le vendeur a consenti à Compagnie la Lucette et SAS Milu Investissements une garantie de passif portant sur l'exactitude de ses déclarations, sur la survenance d'un supplément de passif postérieurement à la cession et sur d'éventuels redressements fiscaux et ce, dans la limite de 1 M€ jusqu'au 31 décembre 2009. La présente garantie est consentie jusqu'au 1^{er} juin 2011.

Dans le cadre des cessions de titres réalisées

Consécutivement à la cession de l'intégralité des actions de la société Conti, le 6 mars 2008, Compagnie la Lucette s'est engagée à assumer les conséquences pécuniaires de litiges éventuels ayant pour origine une déclaration inexacte, par voie de réduction de prix, dans la limite de 10 M€. Cette garantie a été consentie jusqu'au 6 juillet 2009 et jusqu'au 31 mars 2011 pour tous les litiges de nature fiscale.

Consécutivement à la cession de l'intégralité des parts sociales de SCI Chassagne, le 18 novembre 2008, Compagnie la Lucette s'est engagée à assumer les conséquences pécuniaires de litiges éventuels ayant pour origine une déclaration inexacte ou la violation d'une desdites déclaration, par voie de réduction de prix, dans la limite de 3 M€ révisable le 18 novembre 2009. Cette garantie a été consentie jusqu'au 18 janvier 2011 et jusqu'au 1^{er} mars 2012 pour les litiges éventuels de nature fiscale. Par ailleurs, une garantie complémentaire a été remise pour un montant de 860 000 €.

Consécutivement à la cession de l'intégralité des parts sociales de SCI Vosne, le 21 novembre 2008, Compagnie la Lucette s'est engagée à assumer les conséquences pécuniaires de litiges éventuels ayant pour origine une déclaration inexacte dans la limite de 100 000 €. Cette garantie a été consentie jusqu'au 21 novembre 2009.

Dans le cadre de la cession de l'intégralité des actions de la société SAS HVP exploitant le fonds de commerce de luxe dans les locaux de l'hôtel Radisson situé à Boulogne Billancourt, Compagnie la Lucette s'est engagée à assumer les conséquences pécuniaires des préjudices ayant pour origine une déclaration inexacte ou une omission dans les déclarations et ce dans la limite de 600 K€ jusqu'au 1^{er} octobre 2009, ramenée ensuite à 200 K€ jusqu'au 12 février 2013 et ce pour tout litige de nature fiscale ou sociale.

Lors de la cession de l'intégralité des parts sociales de la société SCI Chinon, SARL Odet en sa qualité d'associé majoritaire s'est engagée à assumer les conséquences pécuniaires des préjudices ayant pour origine une déclaration inexacte, dans la limite de 5 M€. Compagnie la Lucette s'est également engagée,

en qualité de caution solidaire, auprès de l'acquéreur, pour un montant total de 5 M€. Ces garanties ont été consenties jusqu'au 31 janvier 2012.

Autres engagements

Concessions minières

En août 2007, Compagnie la Lucette a cédé les terrains servant à l'exploitation des concessions minières en Corse.

Le 8 juillet 2009, le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et négociations sur le climat, a rendu deux arrêtés de renonciation concernant les dernières concessions minières de la Société situées en Corse. La Société ne détient plus de concessions minières au 31 décembre 2009.

Conventions d'ouvertures de crédit

Dans le cadre de l'emprunt KanAm 1 souscrit le 24 mars 2006, Compagnie la Lucette a conclu une convention d'ouverture de crédit Capex d'un montant de 10.5 M€. Le montant des tirages effectué au 31 décembre 2009 est de 3.5 M€.

Instruments financiers de couverture

Dans le cadre de sa politique gestion du risque de taux (Cf. III.3.10.3), Compagnie la Lucette a souscrit des instruments de couverture, principalement swaps, caps et collars.

Actif	Type	Date de Départ	Echéance	Notionnel (en k€)	Taux échangé / Euribor 3 mois	Base	Valorisation au 31/12/2009 (en K€)
Crystal et Scor	Cap	15/04/2009	15/04/2011	597 709	3,58%	Act/360	114
	Swap	15/10/2008	15/04/2011	597 709	3,97%	Act/360	(20 942)
Casino	Cap	15/04/2009	15/04/2013	3 531	3,71%	Act/360	22
	Cap	15/04/2009	15/04/2013	105 920	3,60%	Act/360	701
	Swap	15/10/2008	15/04/2013	116 420	4,00%	Act/360	(6 908)
Firmenich	Collar	22/11/2006	22/11/2013	21 000	3,49%-4,25%	Act/360	(1 001)
<i>Total</i>							(28 014)

III.4 Notes sur le résultat

III.4.1 Résultat d'exploitation

Ventilation du chiffre d'affaires et du résultat par activité

Les éléments synthétiques du compte de résultat de l'exercice sont les suivants :

31/12/2009					
(en KEuros)	Total	Gestion immobilière			Non affecté
		Bureaux	Entrepôts	Divers	
Nb mois activité	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
Chiffre d'affaires	68 886	48 634	20 269	3	19
dont loyer	60 556	42 270	18 286	-	-
dont refacturations de charges	8 330	6 364	1 982	3	19
Autres produits exploitation	150	46	95	-	8
Charges d'exploitation	- 93 322	- 75 433	- 12 667	- 2	- 5 220
Résultat d'exploitation	- 24 287	- 26 753	7 697	1	5 231
Résultat financier	- 154 732	- 30 672	- 5 918	-	118 142
Résultat exceptionnel	- 37 286	- 1 416	-	68	35 801
Résultat avant Impôt	- 216 304	- 58 841	1 779	68	159 175
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Résultat net	- 216 304				

Charges d'exploitation

Charges d'exploitation	Montant en K€
Charges des immeubles refacturées aux locataires	4 227
Charges relatives aux immeubles non refacturées (entretien, vacance...)	882
Honoraires La Lucette Management	3 998
Honoraires extérieurs et autres charges de siège	2 756
Services extérieurs	11 863
TF, TB, TOM refacturées auprès des locataires (1)	3 987
Organic	110
Autres Taxes	104
Impôts, taxes et versements assimilés	4 201
Salaires et traitements	462
Charges Sociales	237
Dotations aux amortissements secteur bureaux	11 853
Dotations aux amortissements secteur entrepôts	9 968
Dotations aux amortissements secteur divers	0
Dotations aux amortissements	21 821
Dotations aux provisions	54 669
Autres charges (dont jetons de présence)	69
Total charges d'exploitation	93 322

(1) TF: taxe foncière; TB: taxe bureaux; TOM: taxe ordures ménagères

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes comptabilisés au titre de l'exercice 2009 s'élève à 317 K€ hors taxes, dont 271 K€ au titre du contrôle légal et 46 K€ au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées à la mission.

III.4.2 Résultat financier

<i>(en KEuros)</i>	Exercice 2009	Exercice 2008
Intérêts sur emprunts bancaires	- 35 075	- 36 012
Intérêts sur prêts d'actionnaires	- 26	- 858
Remontée de résultat des filiales	2 032	280
Produits des prêts intra-groupe	5 519	7 820
Produits de placement de trésorerie	1 087	6 096
Autres produits et charges nets	2 176	17 243
Dotations nettes aux provisions	- 130 445	- 12 746
<i>Charge financière nette</i>	- 154 732	- 18 178

III.4.3 Résultat exceptionnel et résultat de cession des immeubles

<i>(en KEuros)</i>	Exercice 2009	Exercice 2008
Produits de cession d'actifs immobiliers	27 150	46 465
Valeur nette comptable immob cédées	- 61 473	- 18 603
<i>Résultat de cession</i>	- 34 323	27 862
Produits et charges exceptionnels divers	- 1 667	- 2 145
Dotation nette aux provisions	- 1 296	- 26 777
Reprise de provisios pour impôts sur plus-value	-	-
<i>Résultat exceptionnel</i>	- 37 286	- 1 059

Le résultat de cession se décompose comme suit :

Au niveau des immobilisations financières, le résultat de cession ressort à - 34 311 K€. Il résulte d'une part de l'apport des titres des filiales SARL Landes, SARL Libourne et SCI 21 réalisé lors de la constitution de Value Add Invest 2009 (- 35 397 K€). Les titres ayant été apportés à leur valeur nette comptable, il a par ailleurs été constaté une reprise de provision d'un montant de 35 397 K€. D'autre part, le résultat de cession des titres de la filiale SAS HVP ainsi que les compléments de prix afférents aux cessions des titres des filiales Conti et Chassagne réalisées en 2008 ressortent à + 1 085 K€.

Concernant les cessions d'immobilisations corporelles, le résultat de cession s'élève à - 12 K€ dont + 963 K€ réalisé au titre de la vente de l'immeuble situé 31 rue des Peupliers sur la commune de Boulogne et - 61 K€ relatif à la cession de la sente piétonne du 35 rue des Peupliers.

Par ailleurs, la sortie des composants remplacés dans le cadre des travaux de rénovation des immeubles situés 22 rue Dulud et 93 avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine dégage respectivement des charges exceptionnelles de 596 K€ et 318 K€.

La dotation nette aux provisions constatée à la clôture de l'exercice se compose principalement des éléments suivants:

- dotation aux provisions pour dépréciation exceptionnelle relatives aux créances que Compagnie la Lucette estime avoir consécutivement à la faillite Lehman et suite au rachat de créance effectué auprès des filiales SCI Chambolle et SCI Volnay (1 185 K€) ;
- dotation aux amortissements dérogatoires concernant l'amortissement des frais d'acquisition des titres de la filiale SCI 21 (86 K€).

III.4.4 Charge d'impôt sur le résultat

La société Compagnie la Lucette n'est pas redevable de l'impôt sur les sociétés dans le cadre de son secteur soumis au régime SIIC. Au titre de l'exercice 2009, le secteur taxable dégage un déficit de 40 184 K€ lequel vient s'ajouter au montant des déficits antérieurs à l'exercice s'élevant à 7 409 K€.

III.4.5 Effectif et rémunération des dirigeants

L'effectif comprend une personne : un Président – Directeur Général de la société jusqu'au 30 juin 2009 puis un Directeur Général à compter du 1^{er} juillet 2009.

Le conseil d'administration lors de sa séance du 9 juin 2009 a pris acte du souhait de Monsieur Stéphane Theuriau de démissionner de ses fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général et a nommé Monsieur Thomas Guyot directeur général de la société et ce à effet 1^{er} juillet 2009.

Le montant total des jetons de présence, tel que fixé par l'assemblée générale mixte du 24 mai 2007, n'a pas été modifié par les assemblées des actionnaires qui se sont réunis en 2008 et 2009 et s'élève à la somme de 100.000 euros par exercice social.

Le montant des jetons de présence effectivement versé en 2009 s'élève à la somme de 54 000 euros.

Rémunérations allouées aux membres (en Euros)	2 009		2 008	
	Rémunérations	Jetons de présence	Rémunérations	Jetons de présence
- des organes de direction ou de gérance	462 500	34 500	650 000	19 500
- des organes d'administration	-	31 500	-	22 500
TOTAL	462 500	66 000	650 000	42 000

Le 19 janvier 2009, le conseil d'administration a attribué à Monsieur Stéphane Theuriau, président-directeur général, 31 250 actions de performance soumises à la réalisation des conditions de taux de rentabilité de l'action en 2009 et 2010.

En outre au cours de l'exercice 2009, 30 449 actions gratuites ont été attribuées définitivement à Monsieur Stéphane Theuriau correspondant aux attributions décidées par le conseil d'administration au cours de l'exercice 2007.

Le 1^{er} juillet 2009, il a été décidé l'attribution à Monsieur Thomas Guyot, directeur général, de 37 500 actions de performance, qui deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition de deux ans à compter du 1er juillet 2009, subordonnée au respect par Monsieur Thomas Guyot d'un critère de performance lié au taux de rentabilité de l'action en 2009 et 2010

III.5 Evénements post-clôture

III.5.1 Changement de contrôle de Compagnie la Lucette

Le 16 février 2010, l'assemblée générale d'Icade a validé l'acquisition de la participation détenue par MSREF Turque S.à r.l. dans Compagnie la Lucette. Au terme de l'opération, Icade détient 94,5% des actions de Compagnie la Lucette.

III.5.2 Remboursement partiel ou total de certaines lignes de prêts

Suite au changement de contrôle exposé ci-dessus, Compagnie la Lucette a :

- dû se conformer à ses obligations contractuelles nées de ce changement d'actionnaire principal, entraînant des remboursements anticipés à hauteur de 85 M€. Cet engagement concernait le ratio LTV du portefeuille KA1 devant être ramené à 75% ;
- décidé de procéder à des remboursements volontaires anticipés dans le but de réduire son ratio LTV Groupe à environ 60% ;
- débouclé ses instruments de couvertures à hauteur des remboursements pratiqués (y compris Vermudo), entraînant des coûts de rupture d'environ 30 M€ (hors intérêts courus).

Ces remboursements ont pu être réalisés grâce à la trésorerie disponible de Compagnie la Lucette (ayant servi pour le débouclage des instruments de couverture) et grâce à une ligne de crédit mise à disposition par le nouvel actionnaire Icade.

III.5.3 Modification de la composition du Conseil d'Administration

Consécutivement au changement de contrôle du 16 février 2010 la composition du Conseil d'Administration a été modifiée par les décisions suivantes :

- démission de Stéphane Theuriau lors du Conseil d'administration du 17 février 2010 ;
- démissions à l'issue du conseil d'administration du 3 mars 2010 de MSREF Turque S.à r.l. (représenté par Adrien Blanc), Jonathan Lane et Alfonso Munk puis nominations d'Icade (représenté par Nathalie Palladitcheff), de Serge Grzybowski, et d'Antoine Fayet.

11.2 RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société COMPAGNIE LA LUCETTE, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note III.2.2 de l'annexe qui décrit le changement de méthode pratiqué au regard du traitement comptable des coûts inhérents aux travaux de rénovation.

III : 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 :

La note III.2.1 « Principales méthodes utilisées » de l'annexe décrit les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation du patrimoine immobilier de la société et à celle de ses immobilisations financières. Le patrimoine immobilier, détenu directement ou indirectement par votre société, fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'usage d'un actif, immobilier ou financier, déterminée sur la base de ces évaluations, est inférieure à sa valeur comptable.

Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des évaluations effectuées par des experts immobiliers indépendants, à examiner les données utilisées, et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses retenues et à vérifier que les méthodes de dépréciation décrites dans cette note ont été correctement appliquées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 9 mars 2010
Les Commissaires aux Comptes

Deloitte & Associés
Christophe POSTEL-VINAY

Ernst & Young Audit
Marie-Henriette JOUD

11.3 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

Aux Actionnaires,

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

1. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISES AU COURS DE L'EXERCICE

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1.1. AVEC MONSIEUR STEPHANE THEURIAU (PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL)

Votre conseil d'administration du 9 juin 2009 a décidé de déroger aux conditions du règlement du plan d'attribution gratuite d'actions au profit de Monsieur Stéphane Theuriau, ce dernier conservant le bénéfice du plan d'attribution gratuite d'actions nonobstant sa démission de ses fonctions de président directeur général, dès lors qu'il satisfait aux conditions de performances arrêtées par le Conseil le 4 février 2009, qu'il n'est pas révoqué pour faute grave, lourde ou qu'il ne devient pas salarié, dirigeant ou associé d'une société concurrente à MSREF ; à cet effet, Altaréa n'est pas considérée comme une société concurrente de MSREF.

1.2. AVEC MONSIEUR THOMAS GUYOT (DIRECTEUR GENERAL)

Votre conseil d'administration du 9 juin 2009 a autorisé l'octroi d'une indemnité d'un montant brut de 400.000 euros à Monsieur Thomas Guyot en cas de révocation de ces fonctions de directeur général pour tout autre motif qu'une faute grave ou lourde.

L'engagement susvisé est subordonné au respect de critères de performances ci-après détaillés :

- à concurrence de 50% de l'indemnité : l'excédent brut d'exploitation (avant charges d'intérêts et amortissements) est supérieur à 10% des revenus nets locatifs et,
- à concurrence de 50% de l'indemnité : au moins 50% des critères de performance retenus au titre de la rémunération variable sont atteints (moyenne de l'exercice en cours et des exercices clos, dans la limite des trois derniers exercices).

2. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et des engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

2.1. AVEC LA SNC VAILLANT PEUPLIERS

Par acte en date du 16 juin 2003 et ses 7 avenants postérieurs, votre société a consenti un prêt d'un montant de 14 947 300 euros à la SNC Vaillant Peupliers pour une durée de 14 ans, rémunéré au taux Euribor 3 mois majoré de 0,5% l'an.

Au 31 décembre 2009, le prêt accordé après capitalisation des intérêts s'élève à 16 214 154 €.

2.2. AVEC LA LUCETTE MANAGEMENT

Dans le but de rationaliser l'organisation de votre Groupe, le conseil d'administration du 16 décembre 2005 a autorisé votre société à conclure avec La Lucette Management, filiale de votre société, un contrat de prestation de services aux termes duquel La Lucette Management doit remplir pour le compte de la Société et des autres filiales du groupe une mission portant sur la gestion d'actifs et une mission de nature administrative et financière.

La rémunération pour les services rendus par la Lucette Management est constituée de trois parts : variable, fixe et régularisation (ou cost plus). La rémunération variable correspond à 5% des loyers hors taxes encaissés. La part fixe correspond à un montant forfaitaire hors taxes de 150 000 euros. La régularisation correspond à la facturation complémentaire permettant de couvrir 105% des charges de La Lucette Management.

Le contrat de prestation de services a été conclu le 23 mars 2006 pour une durée indéterminée avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2006. Le montant des charges comptabilisées au titre de l'exercice 2009 s'est élevé à 3 998 341 euros.

2.3. AVEC LA SCI CHAMBOLLE

Par convention en date du 23 mars 2006, votre société a accordé un prêt d'associé d'un montant maximum de 34 000 000 euros jusqu'au 31 décembre 2011, rémunéré au taux de 4,35%. Ce prêt a pour but de financer la part de prix d'acquisition de l'actif immobilier Messine non financée par de la dette bancaire. Cette convention a été autorisée par le conseil d'administration du 23 mars 2006.

Le montant du prêt effectivement mis à disposition par votre société s'élève à 34 368 736 euros au 31 décembre 2009. Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2009 s'élève à 1 495 040 euros.

2.4. AVEC LA SOCIETE SAS MILU INVESTISSEMENTS

Votre conseil d'administration du 27 avril 2006 a accordé un prêt d'associé d'un montant maximum en principal de 400 000 euros à la société SAS Milu Investissements, allant jusqu'au 31 décembre 2013, rémunéré au taux de 4,35%. Ce prêt a pour but de financer l'acquisition d'un part sociale de la SCI 21.

Le montant du prêt effectivement mis à disposition par votre société au 31 décembre 2009 s'élève à 372 900 euros.

Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2009 s'élève à 16 848 euros.

2.5. AVEC LA SOCIETE SCI VOLNAY

Par convention du 20 juillet 2006 et avenant au 21 juillet 2006, votre conseil d'administration a accordé un prêt d'associé d'un montant maximum en principal de 51 000 000 euros à la société SCI Volnay, allant jusqu'au 31 décembre 2011, rémunéré au taux de 4,35%. Ce prêt a pour but de financer la part du prix d'acquisition d'un ensemble immobilier Colisée non financée par de la dette bancaire.

Le montant du prêt effectivement mis à disposition par votre société au 31 décembre 2009 s'élève à 49 750 000 euros. Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2009 s'élève à 2 164 125 euros.

2.6.AVEC LA SARL BRETON (venant aux droits de la société SCI Atrium ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine).

Le 4 avril 2007, votre conseil d'administration a accordé un prêt d'associé d'un montant maximum en principal de 94 200 000 euros à la société SARL Breton, allant jusqu'au 31 décembre 2014, rémunéré au taux de 4,35%. Ce prêt a pour but 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).

Le 10 mars 2008, SARL Breton a procédé au remboursement partiel dudit prêt.

Au 31 décembre 2009, le montant en principal restant dû au titre du prêt précité est de 19 628 079 euros. Le montant des intérêts reçus au titre de l'exercice 2009 s'élève à 1 401 122 euros.

2.7.AVEC LA SOCIETE MSREF TURQUE S.A R.L.

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 23 mars 2006 à signer une convention de subordination avec l'établissement de crédit ayant consenti le Prêt KA1 et le Prêt KA2 et tout établissement de crédit venant dans ses droits, SCI Chassagne, 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 la société ou l'une quelconque des 3 SCI à MSREF Grillet BV ou l'un quelconque de ses affiliés (autres que les sociétés du groupe Compagnie la Lucette), ainsi que le paiement de toutes sommes dues par les 3 SCI à la société, sont subordonnés au remboursement et au paiement de toutes sommes dues au titre des documents de financement (tels que notamment définis aux termes des prêts KA1 et KA2 susvisés), le tout sous réserve des paiements autorisés en application des documents de financement.

Le 20 juin 2006, un acte réitératif valant avenant à la convention de subordination à la suite du changement d'actionnaire et à la reprise des droits et obligations de MSREF Grillet BV par MSREF Turque S.à r.l. a été conclu.

2.8.AVEC LES SOCIETES SAS MILU INVESTISSEMENTS ET SCI 21

Le 27 avril 2006, votre société a été autorisée par le conseil d'administration à signer une convention de subordination avec le prêteur ayant consenti une convention de prêt au profit de SCI 21 et SAS Milu Investissements, aux termes de laquelle notamment le remboursement et le paiement, à quelque titre que ce soit, de toutes sommes dues par SAS Milu Investissements ou SCI 21, à la Société, sont subordonnés au remboursement et au paiement de toutes sommes dues au titre des documents de financement (tels que notamment définis dans le prêt bancaire), le tout sous réserve des paiements autorisés en application des documents de financement.

2.9.AVEC LA SCI MOREY

Votre conseil d'administration du 10 juin 2008 a autorisé une ouverture de crédit revolving à la SCI Morey d'un montant maximum de 7 500 000 euros, jusqu'au 31 décembre 2011, rémunéré au taux de 6,5% l'an. Cette ligne n'est plus utilisée depuis novembre 2008.

2.10. AVEC LA SARL BRETON

Votre conseil d'administration du 19 février 2008 a autorisé votre société à signer une convention de subordination avec DekaBank et SARL Breton, aux termes de laquelle notamment le remboursement et le paiement, à quelque titre que ce soit, de toutes sommes dues par SARL Breton à la société sont subordonnés au remboursement et au paiement de toutes sommes dues au titre des documents de financement (tels que notamment définis dans le prêt bancaire consenti par DekaBank) le tout sous réserve des paiements autorisés en application des documents de financement.

2.11. AVEC LES SOCIETES : SAS MILU INVESTISSEMENTS, SARL GARONNE ET SCI MONDOTTE

Votre conseil d'administration du 19 février 2008 a autorisé votre société à signer une convention de subordination avec DekaBank, SAS Milu Investissements, SARL Garonne et SCI Mondotte, aux termes de laquelle notamment le remboursement et le paiement, à quelque titre que ce soit, de toutes sommes dues à votre société par DekaBank, SAS Milu Investissements, SARL Garonne et SCI Mondotte, à la société sont subordonnés au remboursement et au paiement de toutes sommes dues au titre des documents de financement (tels que notamment définis dans le prêt bancaire consenti par DekaBank), le tout sous réserve des paiements autorisés en application des documents de financement.

2.12. AVEC LES SOCIETES : SARL IRANCY, SAS MILU INVESTISSEMENTS, ET SCI MOREY

Votre conseil d'administration du 10 juin 2008 a autorisé votre société à signer une convention de subordination avec Natixis, SARL Irancy, SAS Milu Investissements et SCI Morey, aux termes de laquelle notamment le remboursement et le paiement, à quelque titre que ce soit, de toutes sommes dues par SARL Irancy, SAS Milu Investissements et SCI Morey à la Société sont subordonnés au remboursement et au paiement de toutes sommes dues au titre des documents de financement (tels que notamment définis dans le prêt bancaire consenti par Natixis) le tout sous réserve des paiements autorisés en application des documents de financement.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 9 mars 2010

Les Commissaires aux Comptes

Deloitte & Associés

Christophe POSTEL-VINAY

Ernst & Young Audit

Marie-Henriette JOUD

12. BOURSE

12.1 PLACE DE COTATION DES TITRES COMPAGNIE LA LUCETTE

Les actions de la Société sont cotées depuis le 18 janvier 2007 au compartiment B d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000066177 et le Mnémonique MILU.

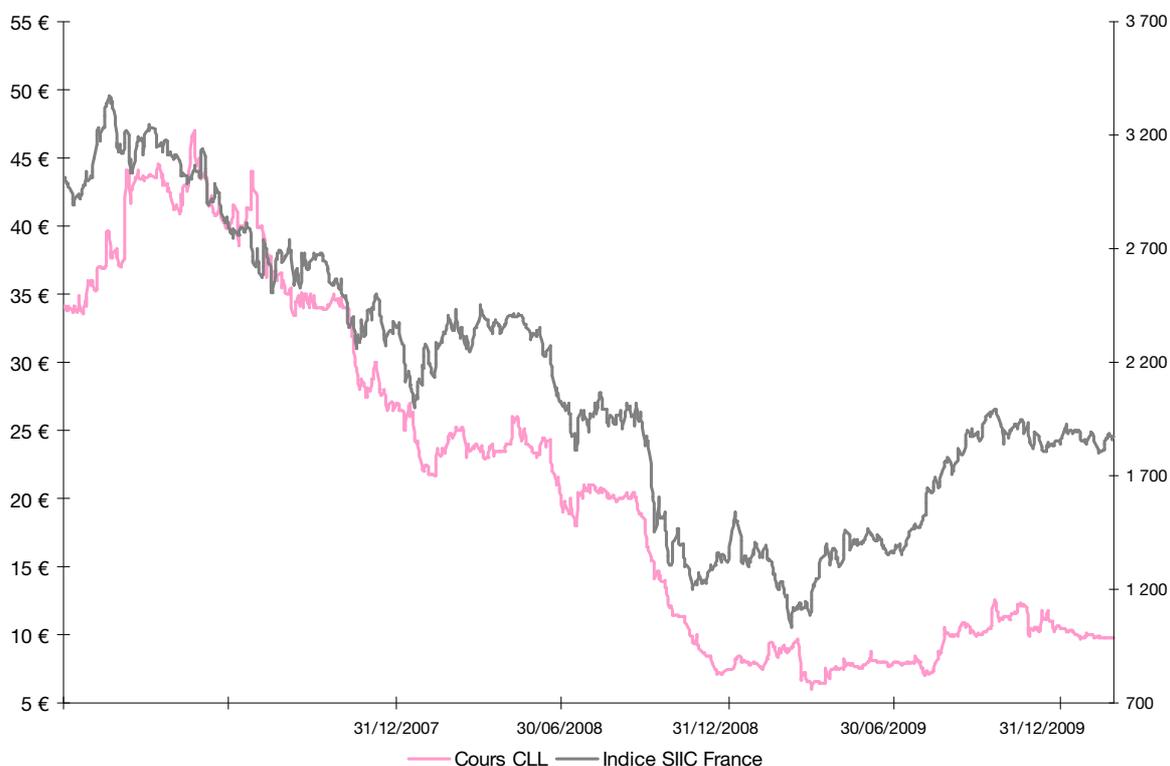
12.2 VOLUMES TRAITES ET EVOLUTION RECENTE DES COURS

Le cours de bourse de l'action Compagnie la Lucette sur les 13 derniers mois a évolué comme suit :

	Nombre de titres échangés	Capitaux traités (en €)	cours + haut (en €)	cours + bas (en €)
février 2009	155 603	1 286 909	9,4	7,3
mars 2009	86 008	700 850	9,7	6,1
avril 2009	48 910	348 327	7,9	6,0
mai 2009	47 953	376 028	8,4	7,4
juin 2009	27 067	218 499	8,8	7,7
juillet 2009	129 361	1 052 496	8,4	7,2
août 2009	365 072	3 197 146	10,9	7,0
septembre 2009	213 878	2 184 714	11,0	9,8
octobre 2009	208 066	2 341 689	12,8	9,9
novembre 2009	281 196	3 261 268	12,4	9,9
décembre 2009	314 309	3 422 220	12,7	9,5
janvier 2010	147 628	1 486 391	10,6	9,6
février 2010	48 743	480 482	10,1	9,7

Sour

ce : Euronext Paris – GL Trade



Source : Euronext Paris

13. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES

13.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES

Monsieur Thomas Guyot, directeur général.

Compagnie la Lucette
7 rue Scribe
75009 Paris

Attestation du responsable du document de référence

J'atteste après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans sa consolidation, et le rapport de gestion figurant en pages 42 à 75 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans sa consolidation ainsi qu'une description des principaux risques auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Fait à Paris, le 16 mars 2010

Thomas Guyot
Directeur général

Responsables de l'information

Monsieur Thomas Guyot, directeur général

Compagnie la Lucette

7 rue Scribe - 75009 Paris – Tél : 01 42 25 86 86 – Fax 01 42 25 86 70

Email : contact@lalucette.com - www.lalucette.com

Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires :

Deloitte et Associés

Membre de la compagnie régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles

185 avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine,

Date de nomination : assemblée générale ordinaire du 26 mai 2009

Date de fin de mandat : assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 :

Cabinet Beas

7-9 Villa Hourray – 92200 Neuilly-sur-Seine

Date de nomination : assemblée générale ordinaire du 26 mai 2009

Date de fin de mandat : assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

Auditex

Tour Ernst & Young, Faubourg de l'Arche – 92037 Paris La Défense Cedex

Date de nomination : assemblée générale ordinaire du 15 juin 2005.

Date de fin de mandat : assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

13.2 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires versés aux commissaires aux comptes dans le cadre de l'exercice de leur mission d'audit des comptes sociaux et consolidés des sociétés du groupe Compagnie la Lucette ainsi que les missions accessoires réalisées sont présentés dans le tableau ci-dessous :

	Ernst & Young				Rsm Rsa				Deloitte			
	K€		%		K€		%		K€		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit												
CAC												
Emetteur	314	352	85%	94%	4	122	100%	91%	121	0	96%	91%
Filiales intégrées globalement	157	167			2	115			113	0		
	158	185			2	7			8	0		
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	54	5	15%	6%	0	5	0%	9%	5	0	4%	9%
Emetteur	41	5			0	5			5	0		
Filiales intégrées globalement	13	-			-	-			-	-		
Sous total	368	357	100%	100%	4	127	100%	100%	126	0	100%	100%
Autres prestations												
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emetteur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	368	357			4	127			126	0		

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.lalucette.com.

Les documents suivants ainsi que leurs historiques sont disponibles sur simple demande par écrit adressée au siège social de la Société ou bien sur le site internet de la Société via la rubrique contact :

- le rapport annuel,
- le document de référence déposé auprès de l'AMF,
- les notes d'opérations financières enregistrées par l'AMF,
- l'avis de convocation à l'assemblée générale, adressé de manière systématique à tous les actionnaires au nominatif.

Les documents légaux suivants peuvent être consultés au siège social de la Société sis 7 rue Scribe, 75009 Paris :

- Actes constitutifs et statuts,
- Tous rapports, courriers, et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le présent document,
- Les informations financières historiques de la Société et de sa filiale pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de référence.

14.1 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES

En application de l'article 28 du règlement 809/2004 sur les prospectus, les éléments suivants sont inclus :

pour l'année 2008

dans le document de référence n° D.09-0278 déposé auprès de l'AMF le 20 avril 2009 :

- le rapport financier du groupe Compagnie la Lucette,
- les comptes consolidés ainsi que le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2008,
- les comptes sociaux et le résumé des notes annexes pour l'exercice clos le 31 décembre 2008,
- le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos le 31 décembre 2008.

pour l'année 2007

dans le document de référence n° D.08-0230 déposé auprès de l'AMF le 11 avril 2008 :

- le rapport financier du groupe Compagnie la Lucette,
- les comptes consolidés ainsi que le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2007,
- les comptes sociaux et le résumé des notes annexes pour l'exercice clos le 31 décembre 2007,
- le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos le 31 décembre 2007.

pour l'année 2006

dans le document de référence n° D.07-0239 déposé auprès de l'AMF le 28 mars 2007 :

- le rapport financier du groupe Compagnie la Lucette,
- les comptes consolidés ainsi que le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2006,

- les comptes sociaux ainsi que le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux pour l'exercice clos le 31 décembre 2006,
- le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos le 31 décembre 2006.

14.2 DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL

La liste des informations publiées ou rendues publiques par le groupe Compagnie la Lucette au cours de la période allant du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009, en application du Code monétaire et Financier et de l'article 221-1 du Règlement général de l'AMF, est la suivante :

Droits de vote

- Droits de vote existants au 16 mars 2009 publiés sur le site de la Société dans un communiqué de presse du 16 mars 2009 et aux Petites Affiches du 25 mars 2009 (n° 60) ;
- Droits de vote existants au 26 mai 2009 publiés sur le site de la Société dans un communiqué de presse du 3 juin 2009 et aux Petites Affiches du 1^{er} et 2 juin 2009 (n° 108 et 109) ;
- Droits de vote existants au 24 novembre 2009 publiés aux Petites Affiches du 4 décembre 2009 (n° 242) ;
- Droits de vote existants au 31 décembre 2009 publiés sur le site de la Société dans un communiqué de presse du 31 décembre 2009 et aux Petites Affiches du 7 janvier 2010 (n° 5) ;

Chiffre d'affaires

- Chiffre d'affaires trimestriel
 - o Chiffre d'affaires du quatrième trimestre 2008 publié le 11 février 2009 ;
 - o Chiffre d'affaires du premier trimestre 2009 publié le 6 mai 2009 ;
 - o Chiffre d'affaires du troisième trimestre 2009 publié le 9 octobre 2009 ;
- Chiffre d'affaires semestriel
 - o Chiffre d'affaires au 30 juin 2009 publié le 29 juillet 2009
- Chiffre d'affaires annuel
 - o Chiffre d'affaires annuel 2008 publié le 11 mars 2009

Communiqué de presse

- Communiqué de presse relatif à la proposition d'une distribution exceptionnelle publié le 9 février 2009,
- Communiqué de presse relatif à la présentation aux analystes financiers des résultats annuels 2008 publié le 11 mars 2009,
- Communiqué de presse relatif aux résultats annuels 2008 publié le 11 mars 2009,
- Communiqué de presse relatif à la mise en paiement de la distribution de primes d'émission le 24 mars 2009 publié le 18 mars 2009,
- Communiqué de presse relatif aux transactions du premier trimestre 2009 publié le 16 avril 2009,
- Communiqué de presse relatif à la mise à disposition du document de référence 2008 publié le 21 avril 2009,
- Communiqué de presse relatif aux loyers du premier trimestre 2009 publié le 6 mai 2009,
- Communiqué de presse relatif à la transaction sur l'immeuble Messine publié le 14 mai 2009,
- Communiqué de presse relatif à la transaction sur l'immeuble situé à Clichy publié le 3 juin 2009,
- Communiqué de presse relatif au changement de management publié le 9 juin 2009,
- Communiqué de presse relatif à la présentation aux analystes financiers des résultats semestriels publié le 29 juillet 2009,
- Communiqué de presse relatif aux résultats semestriels publié le 29 juillet 2009,
- Communiqué de presse relatif aux loyers du troisième trimestre 2009 publié le 9 novembre 2009,

- Communiqué de presse relatif à la mise à disposition des documents de l'assemblée générale mixte du 24 novembre 2009 publié le 9 novembre 2009,
- Communiqué de presse relatif à la mise en paiement de la distribution publié le 24 novembre 2009,
- Communiqué de presse relatif au rapprochement entre Icade et Compagnie la Lucette publié le 23 décembre 2009,

Assemblée Générale

- Avis de réunion de l'assemblée générale ordinaire du 16 mars 2009 publié au BALO du 9 février 2009 ;
- Avis de convocation de l'assemblée générale ordinaire du 16 mars 2009 publié au BALO du 27 février 2009 et aux Petites Affiches du 27 février 2009 ;
- Avis de réunion de l'assemblée générale annuelle du 26 mai 2009 publié au BALO du 20 avril 2009 ;
- Avis de convocation de l'assemblée générale annuelle du 26 mai 2009 publié au BALO du 11 mai 2009 et aux Petites Affiches du 8 – 11 mai 2009 ;
- Avis de réunion à l'assemblée générale mixte du 20 novembre 2009 publié au BALO du 16 octobre 2009 ;
- Avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 24 novembre 2009 publié au BALO du 9 novembre 2009 et aux Petites Affiches du 9 novembre 2009.

Rapports et document de référence

- Document de référence 2008 déposé auprès de l'AMF le 20 avril 2009 sous le n° D.09-0278,
- Rapport annuel publié le 11 mai 2009,
- Rapport Financier semestriel 2009 publié le 29 juillet 2009,
- Note d'information trimestrielle relative au quatrième trimestre 2008 publiée le 11 février 2009.

15. TABLE DE CONCORDANCE

La table thématique présentée ci-dessous renvoie aux principales rubriques exigées par le règlement n°809/2004 pris en application de la directive européenne 2003-1971/CE et aux pages du présent document de référence.

Les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de référence :

Rubrique de l'annexe 1 du règlement 809/2004	Numéro de page du document de référence
1 Personnes responsables	
1.1 Personnes responsables des informations	184
1.2 Attestation des responsables du document de référence	183
2 Contrôleurs légaux des comptes	
2.1 Noms et adresses	184
2.2 Rémunérations	184
3 Informations financières sélectionnées	
3.1 Informations financières historiques	7/49/99-102/145-146
3.2 Informations financières intermédiaires	N/A
4 Facteurs de risques	
4.1 Risques liés à l'activité de la Société	18/89-90
4.2 Risques liés à l'évolution des marchés financiers	18-19/64-66/90/126-128
4.3 Risques liés à l'environnement	19
4.4 Autres risques	19-20/74/91-92
5 Informations concernant l'émetteur	
5.1 Histoire et évolution de la société	5-6/9-18/22-28/68-70
5.2 Investissements	N/A
6 Aperçu des activités	
6.1 Principales activités	5/7/42-48/51-56/114
6.2 Principaux marchés	50
6.3 Evènements exceptionnels	25
6.4 Degrés de dépendance à l'égard de brevets, licences, contrat industriels, commerciaux, financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	N/A
6.5 Position concurrentielle	N/A
7 Organigramme	
7.1 Organigramme	6
7.2 Filiales et participations	66/118/168
8 Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1 Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	41/45/57-58/118-119
8.2 Impact environnemental	19/73
9 Examen de la situation financière et du résultat	
9.1 Situation financière	49-51/101-104/119-130/147/155-171
9.2 Résultat d'exploitation	52/134-137/146-148/172-173
10 Trésorerie et capitaux	
10.1 Informations sur les capitaux	5/12/17/47/51/103/122/162
10.2 Flux de trésorerie	44/104/111/122
10.3 Conditions d'emprunt et structure de financement	62-65/124-129/141-142/164-168
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	74/76/141-142
12.2 Tendances connues ou événements susceptibles d'affecter les perspectives de l'émetteur	74/78/141-142
13 Prévisions et estimations de bénéfices	N/A
14 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
14.1 Organes d'administration	28-34/76/78-87
14.2 Conflits d'intérêts	28/34/79
15 Rémunérations et avantages	35-40/71-73/83-84/178
16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1 Date d'expiration de mandats actuels	29/34/70-72/76/79
16.2 Informations sur les contrats de services	35/179-181
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	29/86-88/98
16.4 Déclaration relative au régime de gouvernement d'entreprise	28/78
17 Salariés	
17.1 Nombre de salariés	70/137
17.2 Participation et stock-options	16-17/40/68/130-131
17.3 Participation des salariés dans le capital de l'émetteur	16-17/40/68/130-131
18 Principaux actionnaires	
18.1 Actionnaires détenant plus de 5% du capital	21-27/67-68
18.2 Droits de vote spéciaux	12
18.3 Contrôle de l'émetteur	5/23-27
18.4 Accords dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	5/24-27
19 Opérations avec des apparentés	23/34/83/140-141/178-181
20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société	
20.1 Informations financières historiques	7/185-187
20.2 Informations financières pro forma	N/A
20.3 États financiers	99-142/145-175
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	143-144/176-177
20.5 Dates des dernières informations financières	185-187
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.7 Politiques et distributions de dividendes	11/47/116/150
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	7/46-47/116/149-150
20.9 Changement significatif de la situation financière et commerciale	N/A
21 Informations complémentaires	
21.1 Capital social	12/25-27/67-69/122/150/162
21.2 Actes constitutifs et statuts	9-12
21.3 Autocontrôle	27/68-70
22 Contrats importants	114-117
23 Informations provenant de tiers, d'experts et déclarations d'intérêt	50/58/115
24 Documents accessibles au public	12/185-187
25 Informations sur les participations	21-27/69/149-150

16. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques reprises par le règlement européen CE 809/2004.

Rubrique de l'annexe 1 du règlement 809/2004	Numéro de page du document de référence
1 Comptes annuels	145-175
2 Comptes consolidés	99-142
3 Rapport de gestion reprenant les informations des articles L.225-100 et suivants du Code de commerce	41-75
4 Personnes responsables des informations contenues dans le document de référence	183-183
5. Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	176-177
6. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	143-144
7. Honoraires des commissaires aux comptes	184
8. Rapport du président du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	78-95
9. Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du président du conseil d'administration	96-97
10. Liste de l'ensemble des informations publiées par la Société au cours des douze derniers mois	185-187