



DOCKS LYONNAIS

Société anonyme au capital de 55.809.796 €
2, rue de la Fraternelle- 69009 Lyon
955.502.133 RCS Lyon

**DOCUMENT DE REFERENCE
2009**



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 4 juin 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.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

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

Préambule

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

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

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

pour l'année 2008

dans le document de référence n° R.09-066 enregistré par l'AMF le 27 juillet 2009 (le « **Document de Référence 2008** ») :

- les informations correspondant à la rubrique 20.1 de l'annexe 1 du Règlement (CE) n° 809/2004 relatives à l'exercice 2008 (comptes consolidés, notes annexes et les rapports des commissaires afférents) sont présentées aux § 20.1.1 du Document de Référence 2008,
- les informations correspondant à la rubrique 20.4.1 de l'annexe 1 du Règlement (CE) n° 809/2004 (vérifications des informations historiques annuelles) relatives à l'exercice 2008 sont présentées au § 20.3 du Document de Référence 2008.

pour l'année 2007

dans le document de référence n° R.08-092 enregistré par l'AMF le 29 juillet 2008 (le « **Document de Référence 2007** ») :

- les informations correspondant à la rubrique 20.1 de l'annexe 1 du Règlement (CE) n° 809/2004 relatives à l'exercice 2007 (comptes consolidés, notes annexes et les rapports des commissaires afférents) sont présentées aux § 20.1.1 du Document de Référence 2007,
- les informations correspondant à la rubrique 20.4.1 de l'annexe 1 du Règlement (CE) n° 809/2004 (vérifications des informations historiques annuelles) relatives à l'exercice 2007 sont présentées au § 20.3 du Document de Référence 2007.

pour l'année 2006

dans le document de référence n° R.07-170 enregistré par l'AMF le 29 novembre 2007 (le « **Document de Référence 2006** ») :

- les informations correspondant à la rubrique 20.1 de l'annexe 1 du Règlement (CE) n° 809/2004 relatives à l'exercice 2006 (comptes consolidés, notes annexes et les rapports des commissaires afférents) sont présentées au § 20.1.2 du Document de Référence 2006,
- les informations correspondant à la rubrique 20.2 de l'annexe 1 du Règlement (CE) n° 809/2004 relatives à l'exercice 2006 (informations financières pro forma et rapport des commissaires aux comptes afférent) sont présentées au § 20.2 du Document de Référence 2006,
- les informations correspondant à la rubrique 20.4.1 de l'annexe 1 du Règlement (CE) n° 809/2004 (vérifications des informations historiques annuelles) relatives à l'exercice 2006 sont présentées au § 20.4 du Document de Référence 2006.

Ces documents sont disponibles sur le site Internet de la société (www.docks-lyonnais.com) rubrique «documentation - rapport d'activité».

Table des matières

1.	PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE	6
1.1.	Responsable du Document de Référence	6
1.2.	Attestation du responsable du Document de Référence	6
2.	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	6
2.1.	Responsables du contrôle des comptes	6
2.2.	Responsable de l'information financière	7
3.	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	8
4.	FACTEURS DE RISQUES	9
4.1.	Risques liés au régime SIIC pour lequel la Société a opté	9
4.2.	Risque juridique et fiscal	11
4.3.	Risques de marché	11
4.4.	Risques industriels liés à l'environnement	15
4.5.	Risque client	15
4.6.	Assurance	16
4.7.	Risques liés au contrat de gestion patrimoniale	16
4.8.	Risques de dépendance vis-à-vis des hommes clés	16
4.9.	Autres risques	17
5.	INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE	17
5.1.	Histoire et évolution de la Société	17
5.2.	Investissements	18
6.	APERCU DES ACTIVITES	19
6.1.	Principales activités	19
6.2.	Principaux marchés	19
6.3.	Patrimoine immobilier du Groupe Docks Lyonnais	21
6.4.	Evénements exceptionnels	24
6.5.	Dépendance et brevets	25
6.6.	Position concurrentielle	25
6.7.	Activités et opérations récentes	25
7.	ORGANIGRAMME AU 31 DECEMBRE 2009	26
7.1.	Description du Groupe	26
7.2.	Liste des filiales importantes du Groupe	27
8.	PROPRIETES IMMOBILIERES	28
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	29
10.	TRESORERIE ET CAPITAUX	48
10.1.	Capitaux propres	48
10.2.	Flux de trésorerie consolidés aux normes IFRS	49
10.3.	Structure de financement et conditions d'emprunt	50
10.4.	Sources de financement des investissements futurs	52
11.	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVET ET LICENCES	52
12.	INFORMATION SUR LES TENDANCES	52
13.	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	53

14.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE	53
14.1.	Composition des organes sociaux	53
14.2.	Conflits d'intérêts	56
15.	REMUNERATION ET AVANTAGES	57
16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	59
16.1.	Mandats des membres des organes d'administration et de direction	59
16.2.	Informations sur les contrats de service et l'octroi d'avantages	59
16.3.	Informations sur les comités du Conseil d'Administration	60
16.4.	Gouvernement d'entreprise	60
17.	SALARIES	68
17.1.	Participation des salariés dans le capital	68
17.2.	Participations et options de souscription	68
17.3.	Participation des salariés dans le capital	68
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	68
18.1.	Nombre d'actions et de droits de vote	68
18.2.	Répartition du capital et des droits de vote	68
18.3.	Contrôle de la Société	69
18.4.	Accord sur le capital dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de la Société	71
19.	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	71
19.1.	Avec son actionnaire majoritaire	71
19.2.	Avec les dirigeants	72
19.3.	Avec les autres entreprises liées	72
19.4.	Rapports spéciaux des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	72
20.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	79
20.1.	Informations financières historiques	79
20.2.	Etats financiers	119
20.3.	Vérifications des informations historiques annuelles	119
20.4.	Date des dernières informations financières	119
20.5.	Informations financières intermédiaires et autres	119
20.6.	Politique de distribution de dividendes	119
20.7.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	119
20.8.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	119
21.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	120
21.1.	Capital social	120
21.2.	Statuts	122
22.	CONTRATS IMPORTANTS	129
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	129
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	129
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	130
25.1.	Périmètre de consolidation	130

25.2. Renseignements concernant les filiales, participations et titres immobilisés significatifs ___ 130

1. PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

1.1. Responsable du Document de Référence

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

1.2. Attestation du responsable du Document de Référence

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de Référence sont à ma connaissance conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Document de Référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document de Référence.

Les informations financières historiques au 31 décembre 2009 présentées dans le présent document de référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en section 20.1.1 dudit document qui contient l'observation suivante :

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus nous attirons votre attention sur les points suivants :

- la note 2.2 de l'annexe, " Principes de préparation", dans le paragraphe " Application des nouvelles normes" décrivant l'impact des normes et interprétations d'application obligatoire de janvier 2009,
- la note 1.2 de l'annexe « Organisation financière » décrivant les modalités et les conséquences comptables et financières de la restructuration du capital de la SCI TOUR MOZART et,
- la note 4.11.1 de l'annexe " Passif éventuels – Statut SIIC", exposant les conséquences de la sortie éventuelle du régime SIIC au 1er janvier 2011. »

Miles d'Arcy Irvine, Président Directeur Général

Fait à Lyon, le 3 juin 2010

2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1. Responsables du contrôle des comptes

2.1.1. Commissaires aux comptes titulaires

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

* Le renouvellement des mandats des commissaires aux comptes titulaires pour une durée de six exercices sera soumis au vote de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 30 juin 2010.

Les commissaires aux comptes ont perçu les honoraires suivants de la part de la Société en 2008 et 2009 :

	Commissariat Contrôle Audit				Requet Mabro			
	Montant HT (en milliers d'€)		%		Montant HT (en milliers d'€)		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Docks Lyonnais	83	87	63%	70%	99	122	95%	93%
- Filiales intégrées globalement	35	27	27%	22%				
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Docks Lyonnais	13	10	10%	8%	4	8	4%	6%
- Filiales intégrées globalement					1	1	1%	1%
Sous Total Audit	131	124	100%	100%	104	131	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement	0	0	0	0	0	0	0	0
- Juridique, fiscal, social	0	0	0	0	0	0	0	0
- Autres (à préciser si >10% des honoraires d'audit)	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous Total Autres	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL	131	124	100%	100%	104	131	100%	100%

2.1.2. Commissaires aux comptes suppléants

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

* Le renouvellement des mandats des commissaires aux comptes suppléants pour une durée de six exercices sera soumis au vote de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 30 juin 2010.

2.2. Responsable de l'information financière

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

3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Le tableau ci-dessous présente les principales données comptables et opérationnelles du Groupe pour les trois derniers exercices sur la base des comptes approuvés pour l'exercice 2009 et 2008 et de comptes pro forma au 31 décembre 2007.

Ces comptes pro forma ont été établis pour tenir compte en ce qui concerne les comptes au 31 décembre 2007 Pro Forma, des acquisitions réalisées en 2007 en année pleine.

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

<i>(en milliers €)</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008	31 décembre 2007 Pro Forma (IFRS) *
Chiffre d'affaires hors taxes	63.609	62.385	61.319
Résultat opérationnel courant	-31.736	-136.268	63.727
Résultat opérationnel	97.261	-83.695	62.744
Coût de l'endettement financier net	-58.755	-70.716	-31.439
Résultat courant avant impôts	52.759	-143.607	31.033
RESULTAT NET CONSOLIDE	51.747	-144.191	31.098
Résultat par action	12,98	-36,17	7,90
Résultat dilué par action	13,00	-36,21	7,80(a)
Total capitaux propres	224.713	178.453	339.757
Flux net de trésorerie généré par l'activité	141.918	84.165	-9.228
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-207.580	-222.040	-592.523
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	83.840	142.203	628.353
Variation de trésorerie	18.178	4.328	26.467

* Comptes consolidés Pro Forma au 31.12.2007 tenant compte des acquisitions 2007 sur année pleine

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

Ratios significatifs de l'activité

Consolidé (en milliers €)- normes IFRS

	31 décembre 2009	31 décembre 2008	31 décembre 2007*
ANR (Fonds propres)	224.713	178.453	339.757
Nombre d'actions	3.986.414	3.986.414	3.986.414
ANR par action	56,37	44,77	85,23
Dettes Financières	1.278.940	1.187.285	1.040.837
Actifs Immobiliers	1.427.804	1.415.888	1.515.916
Ratio LTV ⁽¹⁾ en %	89,58	83,86	68,66
Ratio Dettes financières / Fonds Propres	5,70	6,66	3,07
Trésorerie, équivalent de trésorerie et créances court terme	77.807	59.622	56.738
Endettement financier net	1.201.133	1.127.663	984.099
Gearing ⁽²⁾	5,35	6,32	2,90
Ratio ICR ⁽³⁾	2,33	1,68	1,80
Ratio DSCR ⁽⁴⁾	1,97	1,49	1,60

* Comptes consolidés Pro Forma au 31.12.2007 tenant compte des acquisitions 2007 sur année pleine

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

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

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

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

Au 31 décembre 2009, le patrimoine du Groupe, qui se situe principalement en Ile-de-France et en région Rhône-Alpes, s'élève à 1,492 milliard € hors droits hors taxes, contre 1,557 milliard € au 31 décembre 2008 et 1,520 milliard € au 31 décembre 2007.

4. FACTEURS DE RISQUES

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

4.1. Risques liés au régime SIIC pour lequel la Société a opté

La Société a opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« régime SIIC ») avec effet au 1^{er} janvier 2006. Elle a en conséquence été exonérée d'impôt sur les sociétés au titre de la majeure partie de ses revenus et plus-values, et ce, jusqu'au 31 décembre 2009 inclus.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la Société ne remplit pas l'une des conditions requises pour bénéficier du régime SIIC dans la mesure où son capital et ses droits de vote sont détenus à plus de 60% par un même actionnaire, Boca. Le bénéfice du régime SIIC est donc temporairement suspendu pour la Société, de même que pour ses filiales qui ont opté pour le même régime. La Société et ses filiales pourraient perdre définitivement le bénéfice du régime SIIC si l'actionnariat de la Société n'était pas modifié avant le 31 décembre 2010 et de manière durable.

Ce régime pourrait de même cesser définitivement en cas de non respect de l'une des autres conditions et obligations auxquelles il est subordonné.

Enfin, si la Société et ses filiales bénéficiaient à nouveau du régime SIIC, elles redeviendraient soumises aux différents risques inhérents audit régime.

Ces éléments sont susceptibles d'affecter les résultats et la situation financière de la Société (§ 4.11.1 Annexe comptes consolidés 2009).

4.1.1 Suspension et risque de cessation du régime SIIC en raison de la structure de l'actionnariat de la Société

Depuis le 1^{er} janvier 2010, et sous réserve de certaines exceptions temporaires expressément prévues par la loi (notamment en cas d'offre publique, de fusion, de conversion d'obligations en actions, etc.), une société ne peut bénéficier du régime SIIC si son capital ou ses droits de vote sont détenus à plus de 60% par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce autre que des sociétés cotées elles-mêmes soumises au régime SIIC.

Le non-respect de ce plafond de détention de 60% par la Société entraîne la suspension temporaire de son régime SIIC et de celui de ses filiales ayant opté pour toute la durée de l'exercice 2010. Au titre de cet exercice, la Société et ses filiales sont donc soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, étant toutefois précisé que certaines plus-values qu'elles pourraient réaliser pendant l'exercice en question au titre de certains actifs immobiliers pourraient être calculées sans tenir compte des amortissements antérieurement déduits de leurs résultats exonérés.

A la clôture de l'exercice 2010, la Société et ses filiales pourraient à nouveau bénéficier du régime SIIC si le plafond de détention de 60% était respecté avant cette date. Elles seraient néanmoins tenues d'acquitter une nouvelle « exit tax » de 19% assise sur le montant de certaines plus-values acquises pendant l'exercice de suspension.

Par ailleurs, si le plafond de détention de 60% venait à nouveau à être dépassé (autrement qu'à la suite d'une offre publique, fusion, conversion d'obligations en actions, etc.), le régime SIIC dont bénéficie la Société et ses filiales cesserait définitivement avec effet au premier jour de l'exercice au cours duquel le second dépassement aura été constaté et avec les mêmes conséquences que celles exposées au paragraphe 4.1.2 ci-dessous.

De même, si le plafond de détention de 60% n'était pas respecté à l'expiration de l'exercice de suspension, le régime SIIC de la Société et de ses filiales cesserait définitivement avec effet au 1^{er} janvier 2010. Les conséquences seraient les mêmes que celles exposées au paragraphe 4.1.2 ci-dessous, la Société et ses filiales étant en sus redevables du montant de la nouvelle « exit tax » de 19% qu'elles auraient dû acquitter si elles étaient revenues dans le régime d'exonération à la clôture de l'exercice 2010.

4.1.2 Autres risques de cessation du régime SIIC

Outre le plafond de détention de 60% évoqué au 4.1.1 ci-dessus, l'éligibilité de la Société et de ses filiales au régime SIIC est subordonnée au respect continu de l'ensemble des conditions suivantes :

- la Société doit être cotée sur un marché réglementé français ;
- la Société doit avoir un capital minimum de quinze millions € ;

- la Société doit avoir pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à l'objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

Le non-respect de l'une de ces conditions au cours d'un prochain exercice entraînerait la sortie définitive du régime SIIC par la Société et par ses filiales qui ont opté pour ledit régime. Les principales conséquences de cette sortie seraient les suivantes :

- effet rétroactif de la sortie au premier jour de l'exercice de sortie du régime ;
- les résultats de la Société et de ses filiales ne bénéficieraient plus du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice et pour les exercices suivants ;
- la Société et ses filiales devraient réintégrer dans leurs résultats fiscaux respectifs une somme correspondant au bénéfice distribuable à la clôture de l'exercice de sortie du régime SIIC au sens de l'article L.232-11 du Code de commerce et correspondant à des bénéfices exonérés ;
- la Société et ses filiales seraient redevables d'une imposition complémentaire de 25% sur les plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération, diminuées d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération ;
- les éventuelles plus-values de cession de la Société et de ses filiales qui ont opté, imposées au taux de 16,5%, feraient l'objet d'une imposition dans les conditions de droit commun à la date de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5% payé lors de la cessation ;
- les dividendes versés postérieurement à la sortie du régime mais prélevés sur des résultats exonérés n'ouvriraient pas droit au régime des sociétés mères et filiales ;
- en revanche, les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun pendant la période d'option ouvriraient droit au régime des sociétés mères et filiales.

4.1.3 Autres risques liés au régime SIIC

4.1.3.1 Risques liés aux obligations de distribution

Quand bien même toutes les conditions d'éligibilité au régime SIIC sont respectées, le bénéfice dudit régime et l'exonération d'impôt correspondante sont également subordonnés au respect de certaines obligations de distribution portant sur une part importante des bénéfices de la Société.

Si la Société bénéficiait à nouveau du régime SIIC à compter du 1^{er} janvier 2011 et ne respectait pas ces obligations au titre d'un exercice, elle serait soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de cet exercice. Dans ce cas, les dividendes prélevés sur les profits soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ouvriraient droit au régime des sociétés mères et filiales.

Le respect des obligations de distribution conditionnant le bénéfice du régime SIIC pourrait limiter les ressources dont dispose la Société pour financer de nouveaux investissements et obliger le Groupe à s'endetter davantage ou à faire appel au marché pour financer son développement.

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

Sous réserve de certaines exceptions prévues par la loi, si un actionnaire (autre qu'une personne physique) d'une société soumise au régime SIIC détient, directement ou indirectement, au moins 10% du capital de la société concernée et si les produits perçus par cet actionnaire ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, la société doit s'acquitter auprès du comptable de la direction générale des impôts d'un prélèvement égal à 20% du montant des sommes prélevées sur les produits exonérés provenant de ses activités relevant du régime SIIC et distribuées à cet actionnaire.

La Société pourrait être amenée à acquitter le prélèvement de 20% au titre des sommes distribuées prélevées sur ses résultats exonérés d'impôt. La Société serait le redevable légal du prélèvement de 20%.

4.1.3.3 Risques de modifications futures du régime SIIC

Les critères d'éligibilité au régime SIIC et l'exonération d'imposition liée à ce régime sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation des autorités fiscales.

Le législateur a déjà apporté de nombreuses et substantielles modifications au régime au cours de ces dernières années, certaines d'entre elles n'ayant pas encore fait l'objet de commentaires officiels de la part de l'administration fiscale et ayant donc toujours une portée parfois incertaine.

Des modifications futures du régime SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la situation financière et les résultats de la Société.

4.2. Risque juridique et fiscal

A la connaissance de la Société, il n'existe actuellement et il n'a existé au cours des douze derniers mois aucun litige, arbitrage ou fait exceptionnel susceptible d'avoir une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité ou le patrimoine de la Société. Le litige concernant « CAP VAISE » consécutif à des dégâts occasionnés par des travaux mitoyens et provisionné dans les comptes 2008 est terminé, suite à une décision en appel favorable à la Société. La provision constituée pour couvrir ce risque, devenue sans objet, a fait l'objet d'une reprise.

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

4.3. Risques de marché

4.3.1. Risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2009, la dette financière du Groupe s'élève à 875,7 millions €, hors comptes courants associés. La totalité de la dette financière est à taux variable.

- une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 2.552.223 €, soit 14,2% de hausse des frais financiers pour une hausse des taux de 71,4% ;
- une hausse des taux d'intérêt de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 5.104.447 €, soit 28,5% de hausse des frais financiers pour une hausse des taux de 142,9% ;
- une hausse complémentaire de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 5.104.447 €, soit 28,5% de hausse des frais financiers pour une hausse des taux de 58,8%.

Au total, l'impact négatif annuel d'une hausse des taux de 200 points de base serait limité à 10.208.893 €, soit 56,97% de hausse des frais financiers pour une hausse des taux de 285,7%.

- une baisse des taux d'intérêt de 50 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 2.552.223 €, soit 14,2% de baisse des frais financiers pour une baisse des taux de 71,4%.

Le tableau ci-dessous présente la composition de l'endettement net de la Société par échéance au 31 décembre 2009 :

(en milliers €)	A 1 an	1 à 5 ans	Au-delà de 5 ans
Passifs financiers	5.159	861.807	8 754
Instruments de couverture Passif	0	22.107	0
Actifs financiers	77.372	0	0
Instruments de couvertures Actif	0	5 005	93
Position nette avant gestion	72.213	-878.909	-8.661
Hors-bilan	0	0	0
Position nette après gestion	72.213	-878.909	-8.661

Les avances subordonnées consenties au Groupe par l'actionnaire majoritaire Boca et sa société mère SU European Properties Sarl au 31 décembre 2009 se montent à 403.220 K€. Elles sont rémunérées au taux maximal des avances en compte courant pour 255.747 K€ et au taux fixe de 8% pour 147.473 K€.

Sensibilité au risque de Taux (avances d'associés)

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

- une hausse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 840 K€,
- une hausse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 1.677 K€,
- une hausse complémentaire de 100 points de base, aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 1.677 K€.

Au total, l'impact négatif annuel sur le résultat d'une hausse des taux de 200 points de base serait de l'ordre de 3.354 K€.

- une baisse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 831 K€
- une baisse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 1.666 K€,
- une baisse complémentaire des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 1.666 K€.

Au total, l'impact positif annuel sur le résultat d'une baisse des taux de 200 points de base serait de l'ordre de 3.332 K€.

4.3.2. *Risque de liquidité*

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

RATIOS ICR

Ce ratio, calculé par actif financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges, augmentés des sommes disponibles sur les comptes de réserve, suivant les contrats, et le montant des intérêts. Aux termes des contrats en cours, il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,05 ou 1,35 selon les contrats. A titre d'exemple, l'ICR global est de 2,33 au 31 décembre 2009.

RATIOS DSCR

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

A titre d'exemple, le DSCR global est de 1,97 au 31 décembre 2009.

Le montant des dettes financières nettes au 31 décembre 2009 est de 1.201,1 millions €, ce qui comparé au montant des fonds propres de 224,7 millions €, donne un *gearing* de 5,35. Il est à noter que les avances consenties par l'associé majoritaire représentent 403,2 millions €.

Les remboursements à échéance de moins d'un an s'élèvent à 5,2 millions € et ceux entre 1 et 5 ans à 81,8 millions €.

Le tableau suivant décrit les principaux covenants des contrats bancaires existants :

IMMEUBLE ET MONTANT EMPRUNT		RESPECT DU RATIO AU 31/12/2009	CAS DE DEFAULT EXIGEANT UN REMBOURSEMENT TOTAL	INCIDENCE
CAP WEST - 73 723 125 €				
Ratio ICR \geq 1,35	1,82	OUI		
Ratio DSCR \geq 1,15	1,47	OUI		
Ratio LTV $<$ 66%	65,97%	OUI		
LE CAPITOLE - 197 600 000 €				
Ratio ICR \geq 1,30	2,05	OUI		
ANTONY PARC - 57 498 525 €				
Ratio RCI Trimestriel $>$ 105%	426%	OUI		
Ratio RCI Annuel $>$ 105%	151%	OUI		
Ratio d'Endettement Maximal $<$ 80%	49,83%	OUI		
Ratio d'Endettement Maximal consolidé $<$ 80%	61,70%	OUI		
COMMERCE GROLEE CARNOT - 70 100 000 €				
Ratio DSCR $>$ 1,05	1,05	OUI		
Ratio DSCR Réserve $>$ 1,20	- 1,17	NON	NON	Le non respect de ce ratio, dans l'attente de la commercialisation de l'ensemble immobilier après restructuration, est prévu dans la convention et a pour seule incidence le versement de l'excédent de trésorerie disponible ⁽¹⁾ sur un compte de réserve pour un montant sur l'exercice 2009 de 77 K€.
Ratio LTV $<$ 75% et 85%	55,20%	OUI		
6/8 HAUSSMANN - 259 066 667 €				
Ratio RCI $>$ 1,15	2,85	OUI		
Ratio DSCR $>$ 1,05	1,93	OUI		
CAP 9 - 8 772 000 €				
Ratio R2 Endettement Maximal Consolidé \leq 80%	61,70%	OUI		
CAP EST - 99 850 000 €				
Ratio ICR \geq 117% (1ère année) 120%	367%	OUI		
Ratio DSCR \geq 105%	332%	OUI		
Ratio LTV \leq 75%	75,00%	OUI		

TOUR MOZART – 114 607 473 €			
Ratio LTV <= 60%	33,03%	OUI	

⁽¹⁾ L'excédent de trésorerie correspond à la différence entre les revenus encaissés (loyers + garantie locative payée par le vendeur) et les charges d'exploitation et les intérêts d'emprunts payés. Le calcul du ratio DSCR réserve ne prend pas en compte dans les revenus la garantie locative versée par le vendeur. Les excédents de trésorerie ont été bloqués sur un compte de réserve, figurant à l'actif du bilan dans le poste « Trésorerie et équivalent trésorerie » ; les ratios seront dorénavant respectés et aucun remboursement n'est à prévoir. Ce compte de réserve est nanti en faveur des prêteurs.

Les échéances significatives pour 2010 et 2011 sont les échéances conventionnelles de remboursement des emprunts comme indiqué à la section 4.3.1.

Le Groupe n'a pas à ce jour de risque de liquidité ni de risque d'accès au crédit conservant une réserve de garanties non utilisées. Le Groupe dispose en effet de plusieurs lignes de crédit :

1. Capitle : 1.400 K€ (non tiré à ce jour)
2. Cap 9 – tranche 1 : 317 K€ (dont 67 K€ non tirés à ce jour)
3. Cap 9 – tranche 2 : 3.511 K€ (dont 2.821 K€ non tirés à ce jour).
4. Tour Mozart : 65.392 K€ (non tiré à ce jour).

4.3.3. Risque de change

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

4.3.4. Risque sur actions

La seule exposition au risque sur actions porte sur la détention de titres de placement pour un montant de 435 K€ au 31 décembre 2009. S'agissant d'actions de sociétés non cotées, la Société n'est pas soumise à un risque de variation de cours, mais est exposée à hauteur de son investissement à la situation financière des sociétés et à l'absence de liquidité éventuelle des titres détenus.

4.3.5. Risque lié à l'évolution du marché immobilier

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

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

Le Groupe ayant opté pour la méthode à la juste valeur, la valeur du patrimoine immobilier est sensible à une variation à la hausse ou à la baisse des principales hypothèses pertinentes retenues par les experts (taux de rendement, valeur locative, taux d'occupation) et ces variations ont un impact sur le résultat du Groupe.

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

L'immeuble, acquis en VEFA, est entièrement pré loué avec des baux d'une durée ferme de neuf années.

4.4. Risques industriels liés à l'environnement

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

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

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

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

4.5. Risque client

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

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

Les 2 principaux locataires représentent environ 31% du total des revenus des immeubles en 2009 contre 30% en 2008.

4.6. Assurance

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

Tous les risques sont assurés par un pool d'assureurs ; les franchises par immeuble sont non significatives (1.000 € par immeuble). Les contrats multirisques de tous les immeubles comprennent en plus des conditions générales des extensions de garantie comprenant entre autre la garantie de l'immeuble à son coût de reconstruction ainsi qu'une garantie pertes de loyers sur 3 ans.

Il n'existe aucune assurance spécifique pour les mandataires sociaux, en revanche la multirisque couvre leur activité de dirigeants.

4.7. Risques liés au contrat de gestion patrimoniale

La Société et Shaftesbury Asset Management (France) SA (« SAM ») ont conclu un contrat de gestion patrimoniale approuvé par le Conseil d'administration de la Société le 11 septembre 2006 et dont certaines dispositions complémentaires ont été approuvées lors des Conseils d'Administration du 10 septembre 2007 et du 31 août 2009. Au titre de ce contrat, cette dernière s'est engagée à fournir, dans le cadre d'investissements cœur de cible, à la Société ses services de gestion patrimoniale notamment en matière de services liés à la sélection et à l'assistance dans l'acquisition d'actifs immobiliers entrant dans le champ de la politique d'investissement de la Société.

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

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

Le contrat de gestion patrimoniale a fait l'objet de modifications postérieurement au 31 décembre 2009, qui sont exposées au paragraphe 9.1 ci-après.

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

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

Le succès du Groupe dépend en partie du travail et de l'expertise de quelques hommes clés, au nombre de cinq. En cas de départ de l'un ou plusieurs de ces hommes clés disposant d'une grande expérience des marchés sur lesquels le Groupe

intervient, ou si l'un ou plusieurs d'entre eux décidaient de réduire ou de mettre fin à leur implication, le Groupe pourrait rencontrer des difficultés pour les remplacer et, en conséquence, ses activités pourraient s'en trouver ralenties et sa capacité à réaliser ses objectifs en être affectée.

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

4.9. Autres risques

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessus n'est pas exhaustive et que d'autres risques inconnus, dont la réalisation, à la date du présent document, n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur le Groupe, son activité, ou sa situation financière, peuvent exister. L'attention des investisseurs est également attirée sur les conséquences futures des opérations financières intervenues en 2008 et 2009 et plus particulièrement sur les incidences des compléments de prix sur les comptes de résultat futurs. Dans le cadre de l'acquisition par Docks Lyonnais à SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl de la créance détenue sur SI PRIVAT, il est à noter que toute revalorisation de l'immeuble Haussmann pendant cette période d'application du prix complémentaire à hauteur de 52 573 K€ donnera lieu à une charge d'un montant équivalent représentant le complément de prix à verser (cf § 4.11.2 annexe comptes consolidés 2009). Dans le cadre de la restructuration du capital de la SCI TOUR MOZART intervenue en 2009, il est à noter que toute variation de juste valeur positive à hauteur de 129 millions d'euros de l'immeuble à l'horizon 2017, donnera lieu à une charge sensiblement équivalente correspondant aux compléments de prix dus à SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl (cf § 4.11.3 annexe comptes consolidés 2009).

5. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

5.1. Histoire et évolution de la Société

5.1.6. Raison sociale et nom commercial

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

5.1.7. Lieu et numéro d'enregistrement

Numéro d'identification : 955.502.133 RCS Lyon.

Siret : 955.502.133 03597.

5.1.8. Date de constitution et durée de vie

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

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

5.1.9. Siège social, forme juridique, législation

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

Le numéro de téléphone du siège social est le 04.72.53.65.65.

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

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

5.1.10. Evénements importants

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

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

5.1.11. *Durée de l'exercice social*

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

5.2. **Investissements**

5.2.1 *Investissements réalisés lors des trois derniers exercices*

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

Afin de maintenir son patrimoine dans un bon état général, le Groupe Docks Lyonnais a investi 1.041 K€ en 2007, 1.957 K€ en 2008 et 4.066 K€ en 2009 dans la rénovation de ses actifs immobiliers.

Le Groupe Docks Lyonnais a acquis en 2007 et 2008 trois immeubles de bureaux en Ile-de-France, dont deux en état futur d'achèvement pour un montant global de 1.063 millions € net vendeur, développant plus de 100.000 m² et produisant un loyer annuel de l'ordre de 49 millions €, confirmant ainsi l'orientation de sa stratégie d'investissement. En effet ces actifs immobiliers, de grande qualité, diversifiés, offrent un niveau de rendement et un potentiel de création de valeur attractifs.

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

- Livré, en février 2009, la première tranche de 4.000 m² shon de l'ensemble immobilier CAP 9, immeuble d'activité et de bureaux situé à Lyon 9^{ème}. Cette première tranche est entièrement louée. Les travaux de la seconde tranche ont débuté à la même date. Cette seconde tranche, d'une surface shon de 3 700 m², livrable au premier semestre 2010, est pré louée à plus de 70%. Le montant utilisé au 31 décembre 2009 de l'emprunt mis en place avec le groupe CIC-Lyonnaise de Banque est de 8,78 millions €.
- Par l'intermédiaire de sa filiale SCI Tour Mozart, supervisé et financé l'avancement de la construction de la « Tour Mozart ». Cet immeuble, acquis en VEFA en septembre 2007 et d'une superficie de 45.500 m² HON, est situé dans le quartier Seine Ouest à Issy-les-Moulineaux et destiné à accueillir le futur siège de Bouygues Télécom en juillet 2010. Les premiers versements liés au financement de l'acquisition de cet immeuble ont été assurés par apport de la société mère de l'actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais, SU European Properties Sàrl. Le 17 septembre 2009, une convention de crédit d'un montant de 180 millions € a été signée avec un pool bancaire composé de Calyon, DekaBank, Helaba, Natixis et Société Générale afin de financer le solde de l'acquisition de la Tour Mozart. En date du 17 décembre 2009, la SCI Tour Mozart a procédé à la restructuration de son capital par une augmentation de capital de 129 millions € souscrite en totalité par SU European Properties Sàrl, société mère de l'actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais, et libérée par compensation avec la créance détenue sur la société. En date du 22 décembre 2009, la SARL Altisud a acquis auprès de SU European Properties Sàrl 129.000.000 parts nouvellement créées. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts cédées au jour de la cession déterminée sur la base de la valeur réelle de l'actif détenu par la SCI Tour Mozart Ce prix pourra faire l'objet d'un ou plusieurs compléments de prix déterminés et payés selon les modalités prévues dans un protocole d'accord du 22 décembre 2009.
- Le Groupe a engagé des travaux de restructuration de l'immeuble CAPITOLE pour un montant total de 16.000 K€. Au 31.12.2009, 1.247 K€ de travaux ont été réalisés.
- Dans le cadre du projet « Up in Lyon » (l'immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT) marquant la volonté du Groupe de fonder un quartier favorisant le shopping et d'initier une dynamique de marques et de services d'exception, des travaux de maintenance et entretien et de remise en état des boutiques pour un montant total de 2.024 K€ s'étalant jusqu'en 2016 ont débuté. 198 K€ ont été dépensés sur ce poste. Le budget consacré pour ce même immeuble aux indemnités d'évictions des locataires est de 15.935 K€. Au 31.12.2009 le solde de cette enveloppe s'élève à 9.773 K€.
- Enfin, le Groupe a entrepris, dans l'immeuble CAP WEST, les travaux de construction d'un auditorium dont le coût global est de 2.000 K€ et des travaux d'amélioration des stationnements pour un coût de 450 K€ Sur ce budget, des dépenses ont été engagées pour 1.783 K€.

- Parallèlement, le Groupe Docks Lyonnais a poursuivi la rationalisation du portefeuille existant en cédant, au cours de l'exercice 2009, pour 1,94 millions € d'actifs non stratégiques.

5.2.2 Principaux investissements en cours de réalisation

A ce jour, le Groupe n'a procédé à aucun investissement nouveau, ni opération nouvelle, il poursuit la réalisation des opérations initiées les années précédentes. (cf. supra). Les financements correspondant aux engagements de dépenses relatifs à ces opérations ont été mis en place.

5.2.3 Principaux investissements futurs envisagés

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

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

6. APERCU DES ACTIVITES

6.1. Principales activités

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

6.2. Principaux marchés

Principaux marchés

L'immobilier de bureaux en Ile-de-France

Le parc de bureaux en Ile-de-France a connu une croissance importante sur la période 1975-2009 puisque sa surface est passée de 23,5 millions à 52,9 millions de m². Au titre de l'année 2009, la demande placée a atteint 1,8 millions de m². Ce niveau, en net repli par rapport à 2008 (-25%) n'en demeure pas moins supérieur à ceux enregistrés en 2001-2003, mais en retrait par rapport aux niveaux enregistrés depuis 2004.

Le stock immédiat de surfaces de bureaux a augmenté pour la seconde année, après 5 années consécutives de baisse, pour atteindre 3,6 millions de m², passant ainsi à un taux de vacance de 6,8% au 31 décembre 2009, contre 5,2% au 31 décembre 2008.

Après de nettes hausses jusqu'en 2007, les valeurs locatives moyennes se sont ajustées à la baisse en 2009. Ainsi, le loyer moyen en région parisienne atteint 303 € par m² par an hors taxes (contre 317 € par m² en 2008), et 664 € par m² à Paris pour les meilleurs actifs (716 € par m² en 2008). Les loyers faciaux sont davantage assortis d'aménagements commerciaux (franchises de loyers, exonération de charges,...) depuis le second semestre 2007, tendance qui s'est amplifiée en 2008 et 2009.

Au 31 décembre 2009, l'offre future certaine a reculé de 14%, à 1,3 millions de m². Le ralentissement des mises en chantier a fortement contribué à la maîtrise de l'offre.

L'offre future probable augmente de 16% en revanche pour atteindre 2,8 millions de m², ce qui s'explique principalement par le report de projets de construction.

Source : CBRE – Conjoncture Immobilière – T4 2009

L'immobilier de bureaux en régions

La province recouvre des marchés naturellement différents d'une région à l'autre. Concernant les bureaux, sur la base des dix-neuf principales métropoles régionales (Aix-Marseille, Lyon, Lille, Bordeaux, Montpellier, Nantes, Nice, Strasbourg, Toulouse, etc..), les surfaces commercialisées ont atteint 1.095.000 m² en 2009, en baisse de 16% par rapport à 2008, cette évolution allant de +16% à -42% selon les villes. Les valeurs locatives ont légèrement reculé en 2009, le loyer pondéré restant stable pour le neuf et reculant de 2% pour les bureaux de seconde main. C'est la première baisse enregistrée depuis plus de 15 ans.

Depuis le début des années 2000, l'intérêt des investisseurs pour ces marchés s'était accru, et ce jusqu'en 2008. En revanche, 2009 marque une très forte baisse des volumes investis en régions, ceux-ci atteignant 750 millions €, alors qu'ils représentaient 1,8 milliard € en 2008, ce qui se traduit par un recul de 58%.

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

- le premier concerne les agglomérations de Lyon et de Marseille. Les valeurs locatives « prime » sont proches voire supérieures à 250 € HT hors charges/m²/an;
- le deuxième groupe est composé de marchés (Lille, Nice, Strasbourg, Toulouse...) dont les loyers « prime » sont situés entre 180 et 230 € HT hors charges/m²/an;
- le troisième groupe composé de marchés plus petits (Nantes, Bordeaux, Montpellier,...) qui affichent des valeurs locatives « prime » comprises entre 145 et 175 € HT hors charges/m²/an.

Dans leur ensemble, ces marchés régionaux de bureaux restent relativement stables, l'offre immédiate ayant eu tendance à augmenter de manière raisonnable au cours de l'année.

Source : BNP Paribas Real Estate – Bureaux en Régions France – Février 2010

L'immobilier en région lyonnaise

Le marché locatif lyonnais a connu une baisse de 30% par rapport à 2008, atteignant ainsi 163.000 m² de demande placée en 2009, contre 235.000 m² en 2008. Le marché a été tiré par les petites et moyennes surfaces, dans la mesure où seulement trois transactions supérieures à 5.000 m² ont été signées en 2009. La part du neuf représente ainsi 49% de la demande placée en 2009.

La vacance a simultanément augmenté, atteignant 8% à fin 2009, contre 6,3% un an auparavant. L'offre immédiatement disponible augmente en parallèle, atteignant 396.400 m² contre 310.000 m² au 31 Décembre 2010.

Les loyers « prime » atteignent 246 €/m²/an en 2009 contre 260 €/m²/an, soit une baisse de 5,4% par rapport à 2008. Ainsi pour les surfaces neuves, les loyers varient entre 135 et 246 €/m²/an alors que les bureaux de seconde main ont des valeurs locatives comprises entre 110 et 170 €/m²/an.

Concernant les locaux d'activités, la demande placée a augmenté de 32% en 2009, pour atteindre 364.600 m², contre 276.000 m² en 2008.

Source : CBRE – Market View Lyon – Mars 2010

Le marché de l'investissement

Si 2007 a été une année record en termes d'investissements immobiliers en France, dans la mesure où ils atteignaient 27,1 milliards €, 2008 a été marquée par une très forte correction, le volume des investissements atteignant ainsi 12,5 milliards €, soit une baisse de 54%. Ce phénomène s'est largement accentué en 2009, le volume global d'investissement atteignant 7,6 milliards €, soit une nouvelle baisse de 39%.

Néanmoins, cette tendance s'est progressivement inversée au fil de l'année, le dernier trimestre 2009 marquant une reprise certaine comparée au début de l'année.

Cette forte baisse du volume des transactions s'est accompagnée d'une correction des valeurs immobilières. A Paris, le taux de rendement des immeubles « prime », tombé à 3,6% au cours de l'année 2007 atteint ainsi 5,75% au 1^{er} janvier 2009, et se réduit légèrement au cours de l'année 2009, à 5,50% au 1^{er} janvier 2010. Par ailleurs, la correction des valeurs locatives accentue l'ajustement des valeurs de cession.

Source : CBRE – Conjoncture Immobilière – T4 2009

6.3. Patrimoine immobilier du Groupe Docks Lyonnais

Evolution du Patrimoine

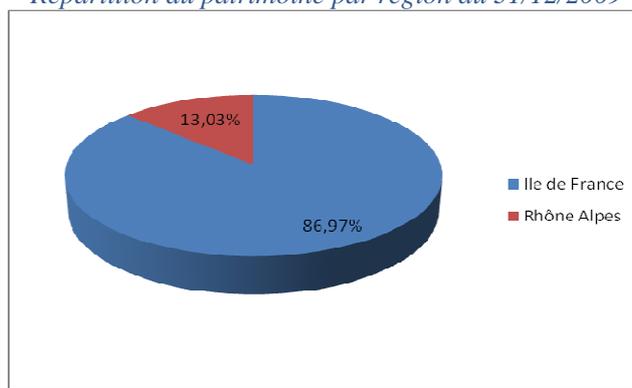
Au 31 décembre 2009, le patrimoine du Groupe, qui se situe principalement en Ile-de-France et en région Rhône-Alpes, s'élève à 1,492 milliard € hors droits hors taxes contre 1,557 milliard € au 31 décembre 2008 et 1,520 milliard € au 31 décembre 2007.

La répartition du chiffre d'affaires entre les différents secteurs d'activité en 2009 est la suivante :

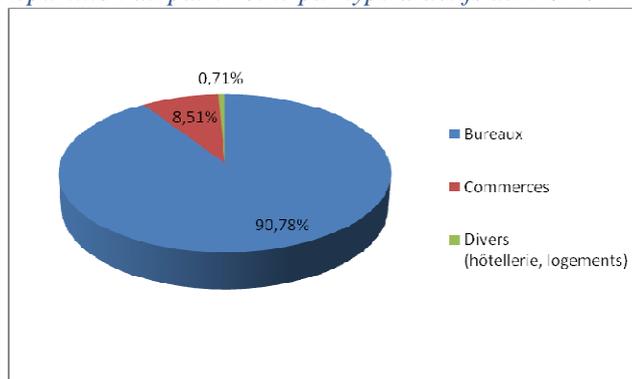
- Bureaux Ile de France : 56.070.000 €
- Bureaux et commerces Région lyonnaise : 6.704.000 €

Total du revenu des immeubles : 62.774.000 €

Répartition du patrimoine par région au 31/12/2009



Répartition du patrimoine par type d'actifs au 31/12/2009



Expertise du Patrimoine

L'ensemble du patrimoine immobilier a fait l'objet d'une double expertise réalisée par deux experts immobiliers indépendants : Cabinets BNP PARIBAS REAL ESTATE, 32, rue Jacques Ibert - 92309 LEVALLOIS et FCC EXPERTS, 20, avenue de Wagram - 75008 PARIS. L'expertise des immeubles est effectuée au 31 décembre de chaque année et à la date anniversaire de l'acquisition du bien si celle-ci est éloignée du 31 décembre.

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

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

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

La troisième, la méthode DCF (*discounted cash flow*, ou flux de trésoreries actualisés), valorise les différents flux de trésoreries générés par l'actif dans l'avenir, à savoir les loyers corrigés de leur augmentation prévisionnelle, des franchises accordées et des périodes de vacance liées au départ éventuel de locataires, ainsi que les dépenses d'investissement supportées par le bailleur.

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

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

Le tableau ci-dessous présente la synthèse des expertises immobilières :

(en milliers €)		Capitalisation du revenu	DCF	Valeur Finale	Capitalisation du revenu	DCF	Valeur Finale
		Taux de capitalisation	Taux d'actualisation	2009	Taux de capitalisation	Taux d'actualisation	2008
Actif	Ville	(%)	(%)	(k€)	(%)	(%)	(k€)
Ilot Cap Vaise	Lyon	7,00% (Cap Vaise) 4,00% (habitation)	7,25%	39 300	6,90%	7,25%	40 000
Cap West	Clichy	6,25% ou 6,50%	6,50%	112 000	6,40%	6,50%	112 000
Le Capitole	Nanterre	7,00%	7,00%	270 000	6,80%	6,75%	270 000
Antony Parc 1	Antony	6,50% ou 6,75%	6,50%	76 700	6,80%	6,75%	76 500
6-8 Haussmann	Paris	5,60%	5,25%	348 000	5,30%	5,25%	385 000
Ilot Grolée Carnot	Lyon	6,25%	6,50%	127 000	5,00%	6,50%	128 000
Tour Mozart	Issy Les Moulineaux	5,70%	6,75%	375 000	5,75%	6,00%	419 000
Cap 9	Lyon	7,25%	7,00%	17 500	7,30%	7,00%	11 400
Cap Est	Fontenay Sous Bois	6,50%	6,50%	115 500	6,50%	6,50%	115 000

Concernant les immeubles en cours de construction (Tour Mozart et Cap 9), les valorisations tiennent compte d'un taux de capitalisation déterminé en fonction de leur localisation et des baux fermes signés ainsi que du taux de capitalisation anticipé à l'issue des baux. Les indemnités d'éviction existantes sont comprises dans la juste valeur des immeubles de placement, les évaluations des experts tiennent compte des indemnités à venir. Les indemnités comptabilisées en 2009 ont représenté 1.180 k € (cf. note 4.14.4 de l'annexe des comptes consolidés 2009).

Les événements intervenus sur les marchés financiers ainsi que l'illiquidité sur le marché immobilier ont entraîné une hausse des taux de capitalisation pour tous les actifs y compris Mozart, et donc une baisse des valeurs des immeubles. Les taux de capitalisation sont définis en fonction des transactions similaires effectuées sur le marché, baissés ou augmentés par la suite en fonction des caractéristiques propres à l'immeuble (localisation, prestations, occupation). Le taux de capitalisation retenu pour le calcul des expertises est le suivant :

Loyers / prix vente (hors droits) constatés

Les hypothèses utilisées pour les taux d'actualisation, somme du taux des OAT et des primes de risque, sont les suivantes :

- Le taux des OAT s'élevait ;
- en Décembre 2009 (pour CW, Capitole, AP, Cap Vaise, Cap 9, Cap Est et Mozart) à 3,450% ;
- en Octobre 2009 (pour Commerces Grolée Carnot) à 3,56% ;
- en Novembre 2009 (pour Haussmann) à 3,60% ;

- Les primes de risque (varient en fonction du marché, l'état du bâtiment...):
 - CW : 3,05%
 - Capitole : 3,55%
 - AP : 3,05%
 - Cap Vaise : 3,80%
 - Cap 9 : 3,55%
 - Haussmann : 1,65%
 - Cap Est : 3,05%
 - Mozart : 3,30%
 - Commerces Grolée Carnot : 2,94%.

Les taux de vacance au 31/12/2009, correspondant au pourcentage des surfaces vides par rapport aux surfaces totales, sont de :

Actif	Taux de vacances
	au 31/12/2009
Cap Vaise	12,61%
Cap West	11,19%
Le Capitole	5,75%
Antony Parc	8,06%
Grolée-Carnot ⁽¹⁾	59,30%
6-8 Haussmann	0,00%
Fontenay Carnot	0,00%
Cap 9 ⁽²⁾	0,00%
Mozart (taux à la livraison)	0,00%

⁽¹⁾ Le taux de vacances de l'immeuble commerces Grolée-Carnot s'explique par le fait qu'il est en cours de restructuration.

⁽²⁾ Tranche 1

Au 31 décembre 2009, la maturité moyenne des baux est de 4,58 années et les modalités d'indexation des loyers sont majoritairement calculées en fonction de l'indice du coût de la construction.

1. Portefeuille Stratégique

Patrimoine Bureaux

Au 31 décembre 2009, le patrimoine bureaux du Groupe Docks Lyonnais, principalement situé en Ile-de-France, est évalué, hors droits et hors taxes, de la manière suivante :

<i>(en milliers €)</i>	<u>VILLE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>EVALUATION</u>	<u>DATE EXPERTISE</u>
Cap West	92110 Clichy	Immeuble de bureaux de 24.700 m2	112.000	31 décembre 2009
Le Capitole	92000 Nanterre	Immeuble de bureaux de 62.400 m2	270.000	31 décembre 2009
Antony Park	92160 Antony	Immeuble de bureaux de 19.000 m2	76.700	31 décembre 2009
6/8 Bd Haussmann	75009 Paris	Immeuble de bureaux de 27.000 m2	348.000	18 novembre 2009
Cap Est	Fontenay sous Bois	Immeuble de bureaux de 27.200 m2	115.500	31 décembre 2009
Total			922.200	

Patrimoine Commerces

Au 31 décembre 2009, le patrimoine commerces du Groupe Docks Lyonnais, situé exclusivement dans la région Rhône-Alpes, s'élève à 127 millions € hors droits hors taxes.

<i>(en milliers €)</i>	<u>VILLE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>EVALUATION</u>	<u>DATE EXPERTISE</u>
Ilot Grolée-Carnot	69002 Lyon	Portefeuille de 56 locaux commerciaux de 19.000 m2	127.000	31 octobre 2009
Total			127.000	

Patrimoine mixte et développement

Au 31 décembre 2009, le patrimoine mixte du Groupe Docks Lyonnais, situé exclusivement dans la région Rhône-Alpes, s'élève à 39,3 millions € hors droits hors taxes.

<i>(en milliers €)</i>	<u>VILLE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>EVALUATION</u>	<u>DATE EXPERTISE</u>
Ilot Cap Vaise	69009 Lyon	Ensemble mixte bureau, logements et locaux d'activité	39.300	30 décembre 2009
Total			39.300	

Développement – Construction

Au 31 décembre 2009, la valeur du patrimoine foncier et en cours de construction du Groupe s'élève à 328,8 millions € hors droits hors taxes.

<i>(en milliers €)</i>	<u>VILLE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>EVALUATION</u>	<u>DATE EXPERTISE</u>
Cap 9*	69009 Lyon	Immeuble de bureaux de 7.700 m2	17.500	30 décembre 2009
Tour Mozart	Issy Les Moulineaux	Immeuble de bureaux de 45.500 m2	375.000	21 décembre 2009
Total			392.500	

*Cap 9 : dont première tranche de 4.000 m² livrée en 2009 et deuxième tranche de 3.700 m² livrable au 1^{er} semestre 2010

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

2. Portefeuille Non Stratégique

Patrimoine en phase de rationalisation

Au 31 décembre 2009, la valeur du patrimoine identifié comme non stratégique par le Groupe et en cours de rationalisation, s'élève à 10,5 millions €. Il comprend des logements, commerces et divers types d'actifs tels que des résidences hôtelières et des terrains à bâtir.

<i>(en milliers €)</i>	<u>REGION</u>	<u>EVALUATION</u>	<u>% DU TOTAL</u>	<u>DATE</u>
Portefeuille logement	Rhône-Alpes	349	3,32%	30 décembre 2009
Portefeuille commerce	Rhône-Alpes	5.815	55,25%	30 décembre 2009
Divers*	Rhône-Alpes	4.360	41,43%	30 décembre 2009
Total		10.524	100,0%	

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

Les autres actifs destinés à la vente sont constitués de bâtiments à usage de résidence meublée et de commerce pour 2 millions €, dont la cession est en cours de négociation. Un actif immobilier classé en "actif destiné à être cédé" est évalué au plus faible entre sa juste valeur et sa valeur nette comptable, nette des coûts de cessions, comme indiqué au paragraphe 2.4.5 de l'annexe.

6.4. Evénements exceptionnels

Néant

6.5. Dépendance et brevets

Néant

6.6. Position concurrentielle

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

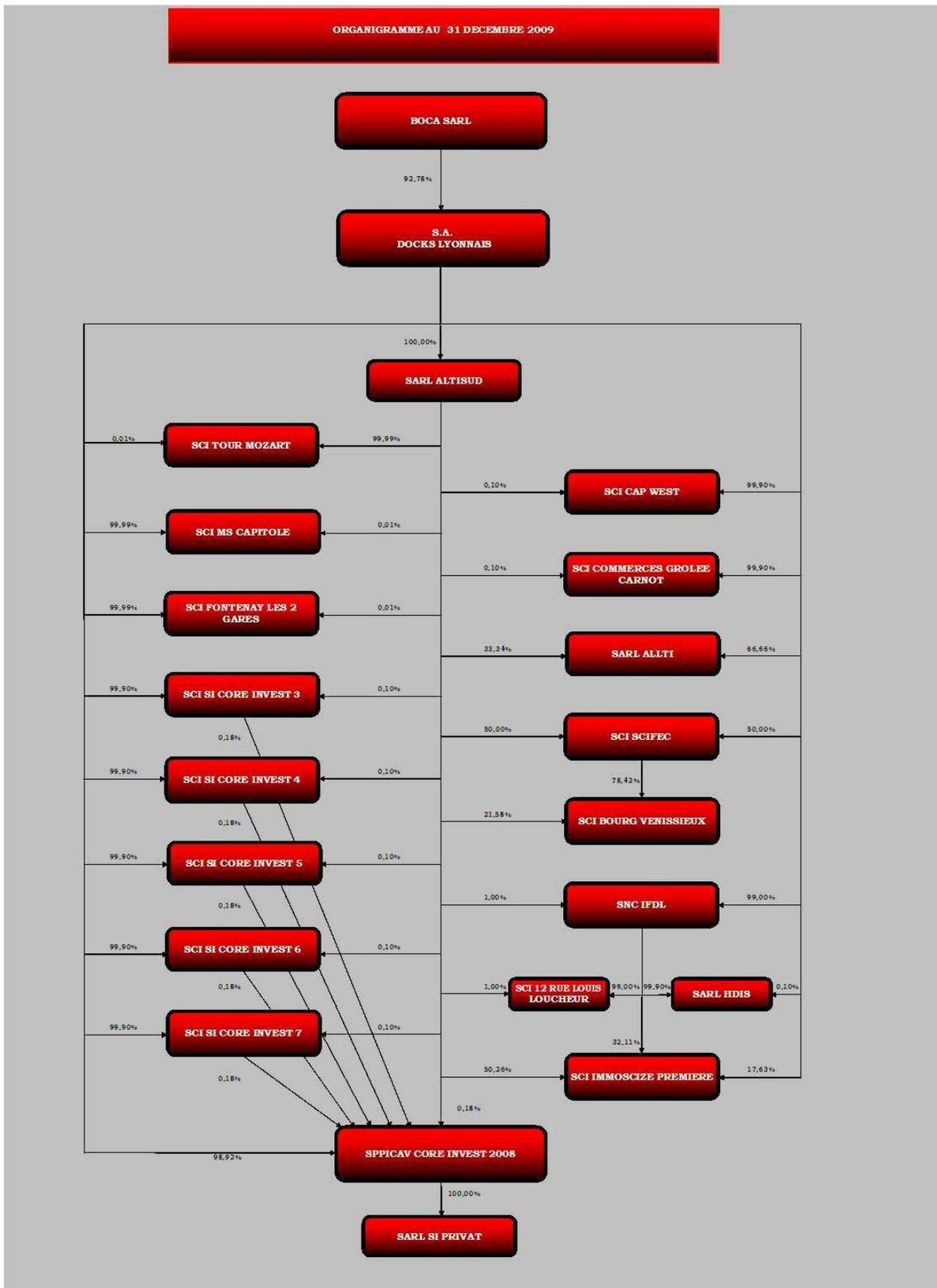
6.7. Activités et opérations récentes

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

- Livré, en février 2009, la première tranche de 4.000 m² shon de l'ensemble immobilier CAP 9, immeuble d'activité et de bureaux situé à Lyon 9^{ème}. Cette première tranche est entièrement louée. Les travaux de la seconde tranche ont débuté à la même date. Cette seconde tranche, d'une surface shon de 3.700 m², livrable au premier semestre 2010, est pré louée à plus de 70%. Le montant utilisé au 31 décembre 2009 de l'emprunt mis en place avec le groupe CIC-Lyonnaise de Banque est de 8,78 millions €.
- Par l'intermédiaire de sa filiale SCI Tour Mozart, supervisé et financé l'avancement de la construction de la « Tour Mozart ». Cet immeuble, acquis en VEFA en septembre 2007 et d'une superficie de 45.500 m² HON, est situé dans le quartier Seine Ouest à Issy-les-Moulineaux et destiné à accueillir le futur siège de Bouygues Télécom en juillet 2010. Les premiers versements liés au financement de l'acquisition de cet immeuble ont été assurés par apport de la société mère de l'actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais, SU European Properties Sàrl. Le 17 septembre 2009, une convention de crédit d'un montant de 180 millions € a été signée avec un pool bancaire composé de Calyon, DekaBank, Helaba, Natixis et Société Générale afin de financer le solde de l'acquisition de la Tour Mozart. En date du 17 décembre 2009, SCI Tour Mozart a procédé à la restructuration de son capital par une augmentation de capital de 129 millions € souscrite en totalité par SU European Properties Sàrl, société mère de l'actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais, et libérée par compensation avec la créance détenue sur la société. En date du 22 décembre 2009, la SARL Altisud a acquis auprès de SU European Properties Sàrl 129.000.000 parts nouvellement créées. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts cédées au jour de la cession déterminée sur la base de la valeur réelle de l'actif détenu par SCI Tour Mozart. Ce prix pourra faire l'objet d'un ou plusieurs compléments de prix déterminés et payés selon les modalités, prévues dans un protocole d'accord du 22 décembre 2009.
- Le Groupe a engagé des travaux de restructuration de l'immeuble CAPITOLE pour un montant total de 16.000 K€. Au 31.12.2009, 1.247 K€ de travaux ont été réalisés
- Dans le cadre du projet « Up in Lyon » (l'immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT) marquant la volonté du Groupe de fonder un quartier favorisant le shopping et d'initier une dynamique de marques et de services d'exception, des travaux de maintenance et entretien et de remise en état des boutiques pour un montant total de 2.024 K€ s'étalant jusqu'en 2016 ont débutés. 198 K€ ont été dépensés sur ce poste. Le budget consacré pour ce même immeuble aux indemnités d'évictions des locataires est de 15.935 K€. Au 31.12.2009 le solde de cette enveloppe s'élève à 9.773 K€.
- Enfin, le Groupe a entrepris, dans l'immeuble CAP WEST, les travaux de construction d'un auditorium dont le coût global est de 2.000 K€ et des travaux d'amélioration des stationnements pour un coût de 450 K€. Sur ce budget, des dépenses ont été engagées pour 1.783 K€.
- Parallèlement, le Groupe Docks Lyonnais a poursuivi la rationalisation du portefeuille existant en cédant, au cours de l'exercice 2009, pour 1,94 millions € d'actifs non stratégiques.

7. ORGANIGRAMME AU 31 DECEMBRE 2009

7.1. Description du Groupe



Les pourcentages indiqués correspondent au pourcentage de détention en capital et en droits de vote.

7.2. Liste des filiales importantes du Groupe

La Société mère est la Société Anonyme des DOCKS LYONNAIS
2 rue de la Fraternelle – 69009 Lyon
N° SIREN : 955.502.133

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

a) En intégration globale	% au 31.12.2009	% au 31.12.2008
SNC IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 348 476 805	100,00 %	100,00 %
SARL H.D.I.S. – Hôtels Développements Investissements Services 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 390 915 304	100,00 %	100,00 %
SCI BOURG-VÉNISSIEUX 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 319 657 169	100,00 %	100,00 %
SCI IMMOSCIZE PREMIÈRE 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 378 198 717	100,00 %	100,00 %
SARL SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PRIVAT 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 971 500 467	100,00 %	100,00 %
SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 382 129 161	100,00 %	100,00 %
S.C.I.F.E.C. 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 779 930 643	100,00 %	100,00 %
SARL A.L.L.T.I. 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 310 719 265	100,00 %	100,00 %
SCI CAP WEST 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 489 982 371	100,00 %	100,00 %
MS CAPITOLE SCI 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 438 203 945	100,00 %	100,00 %
SCI COMMERCES GROLEE CARNOT 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 490 626 520	100,00 %	100,00 %

SCI TOUR MOZART 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 490 631 082	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 3 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 3) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 494 109 853	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 4 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 4) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 494 110 117	100,00 %	100,00 %
SARL ALTISUD 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 495 232 399	100,00 %	100,00 %
SCI FONTENAY LES 2 GARES 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 399 305 234	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 5 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 5) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 508 537 297	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 6 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 6) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 508 604 485	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 7 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 7) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 508 605 060	100,00 %	100,00 %
SPPICAV CORE INVEST 2008 100 Esplanade du Général de Gaulle Cœur Défense Tour B Le Défense 4 92400 COURBEVOIE N° SIREN : 509 603 585	100,00 %	100,00 %

8. PROPRIETES IMMOBILIERES

Au 31 décembre 2009, la Société et le Groupe gèrent un patrimoine immobilier, y compris les immeubles en cours de construction, de respectivement 50.000 m² et 268.000 m² environ.

Cf. Paragraphe 6.3.

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

9.1. Rapport de Gestion

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Présenté à l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 30 juin 2010

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous rendre compte de la gestion de votre Société et de son Groupe en 2009, et soumettre à votre approbation les comptes annuels sociaux et consolidés au 31 décembre 2009 tels qu'ils ont été arrêtés par votre Conseil d'Administration, le présent rapport portant également sur les comptes consolidés.

Vous aurez également à statuer sur d'autres résolutions de la compétence de l'assemblée Générale ordinaire, l'approbation de conventions réglementées, le renouvellement de Membres des Organes de Gestion et de Contrôle, et autorisations à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société, ainsi que de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour ce qu'elles résultent des décisions qui pourront être éventuellement prises en Assemblée Générale Ordinaire.

EVENEMENTS DE L'EXERCICE 2009

L'exercice 2009 du Groupe Docks Lyonnais, essentiellement marqué par un renforcement de la structure financière, se caractérise par :

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

1.1 Actionnariat et Structure financière

Le capital de la société Docks Lyonnais s'établit à 55.809.796 €.

Au 31 décembre 2009, Boca détient 3.698.606 actions de Docks Lyonnais, soit 92,78% du capital, et le total des avances subordonnées consenties au Groupe par l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl et sa société mère SU European Properties Sàrl est de 403.220 K€.

A cette même date, la dette bancaire s'élève à 875.720 K€. La totalité de cette dette bancaire est à taux variable et protégée, en grande partie, du risque de variation des taux directeurs par des instruments de couverture.

Au 31 décembre 2009, les capitaux propres consolidés ressortent à 224.713 K€, soit 56,37 € par action.

1.2 Investissements et patrimoine

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

Le patrimoine du Groupe Docks Lyonnais, en ce compris les immeubles acquis en VEFA, est évalué, au 31 décembre 2009, à 1,492 millions € en valeur de marché hors droits. Ce patrimoine reste concentré sur les bureaux à PARIS et en ILE DE France et, dans une moindre mesure, sur les commerces dans les principales rues commerçantes de LYON, outre les immeubles de LYON 9ème.

Au cours de l'exercice :

- Votre Groupe a livré, en février 2009, la première tranche de 4.000 m² shon de l'ensemble immobilier CAP 9, immeuble d'activité et de bureaux situé à Lyon 9ème. Cette première tranche est entièrement louée. Les travaux de la seconde tranche ont débuté à la même date. Cette seconde tranche, d'une surface shon de 3.700 m², livrable au premier semestre 2010, est pré louée à plus de 70%. Le montant utilisé au 31 décembre 2009 de l'emprunt mis en place est de 8,78 millions €.
- Par l'intermédiaire de sa filiale SCI Tour Mozart, le Groupe a supervisé et financé l'avancement de la construction de la « Tour Mozart ». Cet immeuble, acquis en VEFA en septembre 2007 et d'une superficie de 45 500 m² HON, est situé dans le quartier Seine Ouest à Issy-les-Moulineaux et destiné à accueillir le futur siège de Bouygues Télécom en juillet 2010. Les premiers versements liés au financement de l'acquisition de cet immeuble ont été assurés par apport de la société mère de l'actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais, SU European Properties Sàrl.

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

En date du 17 décembre 2009, la SCI Tour Mozart a procédé à une augmentation de capital de 129 millions € souscrite en totalité par SU European Properties Sàrl, société mère de l'actionnaire majoritaire de Boca, Actionnaire de Docks Lyonnais, libérée par compensation de créance.

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

- Le Groupe a engagé des travaux de restructuration de l'immeuble CAPITOLE à NANTERRE pour un montant total de 16.000 K€. Au 31.12.2009, 1.247 K€ de travaux ont été réalisés.
- Dans le cadre du projet « Up in Lyon » (COMMERCE GROLEE CARNOT) le Groupe a poursuivi des négociations d'implantations en fonction des locaux libérés et disponibles, marquant sa volonté de fonder un quartier favorisant le commerce et d'initier une dynamique de marques et de services d'exception, les travaux de maintenance, d'entretien et de remise en état des boutiques devant s'étaler jusqu'en 2016.
- Enfin, le Groupe a entrepris des travaux d'amélioration dans l'immeuble CAP WEST à CLICHY.
- Parallèlement, le Groupe Docks Lyonnais a poursuivi la rationalisation du portefeuille existant en cédant, au cours de l'exercice 2009, pour 1,94 millions € d'actifs non stratégiques.
- Au 31 décembre 2009, le patrimoine des Docks Lyonnais développe plus de 240 000 m² dont environ 94% sont loués.

1.3 Gestion de la société

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

Le Groupe Docks Lyonnais emploie au 31 décembre 2009, 7 personnes dont 1 cadre.

La gestion des actifs de la Société est assurée dans le cadre d'une convention de gestion d'actifs par SAM moyennant une rémunération dont une partie dite « rémunération complémentaire » est payable pour partie en actions de Docks Lyonnais à émettre.

La convention prévoit que le gestionnaire d'actifs ne peut céder ces titres pour plus de 1/5 par année sur les 5 années suivant leur émission.

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

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

Le risque industriel lié à l'environnement est globalement considéré comme faible, la Société ne gérant que peu d'immeubles situés sur d'anciens sites industriels n'ayant pas tous fait l'objet d'études de sols.

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

L'engagement du Groupe en matière environnementale se manifeste notamment dans la construction de « La Tour Mozart » qui sera une véritable vitrine du savoir-faire de Bouygues Immobilier en matière de développement durable. Ce bâtiment, certifié HQE Bâtiments Tertiaires, permettra d'économiser 50 % d'énergie par rapport à des bureaux standards. A cet effet, Bouygues Immobilier a fait appel aux dernières innovations : panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, systèmes de régulation pour la luminosité et le chauffage, double vitrage dernière génération et récupération des eaux pluviales.

Ces performances environnementales se conjugueront avec un haut niveau de prestations.

COMPTES SOCIAUX

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

Ainsi, la Valeur Liquidative au 31 décembre 2009 unitaire de l'action de la SPPICAV CORE INVEST 2008 est en baisse à 82,38 € contre 100,10 € au 31 décembre 2008, cette baisse résultant d'une dépréciation de la valeur de marché

de l'immeuble 6/8 BD HAUSSMANN. L'impact négatif dans les comptes de la Société est une provision pour dépréciation de titres de participation de 24.742 K€.

L'opération de recapitalisation de la SCI Tour Mozart ayant permis de rétablir la situation nette de cette dernière, votre Société a procédé à la reprise des provisions constituées en 2008. L'impact positif total de ces reprises est de 82.065 K€. Une reprise de provision pour dépréciation de 2.034 K€ a également été constatée sur les immeubles dont 1.719 K€ sur Antony parc, immeuble sis à ANTONY.

La société a procédé à un test d'évaluation du mali technique provenant de la transmission universelle de patrimoine de la filiale SARL MS CAPITOLE à la société. Ce mali correspond à la plus value latente sur les actifs reçus, à savoir les titres de la SCI MS CAPITOLE. Aucune perte de valeur n'étant constatée, une reprise de provision pour dépréciation a été enregistrée en résultat financier pour un montant de 5.638 K€.

Le chiffre d'affaires de Docks Lyonnais, constitué essentiellement du revenu des immeubles, a représenté un montant de 6.481 K€ pour 2009, contre 8.136 K€ pour 2008.

Le total des produits d'exploitation, intégrant les refacturations de charges et taxes en relation directe avec les activités immobilières, s'établit à 15.281 K€ contre 13.997 K€.

Les autres charges et charges externes s'établissent à 8.745 K€ en 2009 contre 7.542 K€ pour l'exercice précédent et comprennent, pour 5.225 K€ la rémunération des prestations de SAM, gestionnaire des actifs de Docks Lyonnais, contre 4.530 K€ en 2008.

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

Les dotations de l'exercice aux comptes d'amortissements sont de 3.059 K€ contre 2 830 K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat bénéficiaire d'exploitation s'établit à 2.249 K€ contre 375 K€ pour l'exercice précédent.

Les produits financiers représentent un total de 90.500 K€ contre 7.734 K€ pour l'exercice précédent.

Ils se composent majoritairement de la reprise des provisions relatives à la SCI Tour Mozart pour 82.065 K€ et à la reprise du mali technique pour 5.638 K€.

Les intérêts et charges assimilées représentent un montant de 13.970 K€ contre 6.287 K€ en 2008.

Les dotations financières aux dépréciations comprennent pour 24.742 K€ de dépréciation des titres de la SPPICAV CORE INVEST 2008.

Le résultat courant avant impôt est un bénéfice de 54.007 K€ contre une perte de 105.778 K€ pour l'exercice précédent.

Après un résultat exceptionnel négatif de 908 K€, le résultat net avant impôt est un bénéfice de 53.099 K€ contre une perte de 113.443 K€ pour l'exercice précédent.

Votre Société reste imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de 33,33% sur les revenus autres que ceux assujettis au régime SIIC. Après un impôt de 512 K€ en 2009 contre 157 K€ en 2008, le résultat net comptable est un bénéfice de 52.587 K€ contre une perte de 113.600 K€ pour l'exercice précédent.

Les opérations effectuées au cours de l'exercice ont généré un transfert du compte de réserve de réévaluation au compte autres réserves (réserve SIIC) pour 945 K€. Le montant distribuable de la réserve distribuable SIIC au 31 décembre 2009 est 5.568 K€.

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

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

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

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

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

FILIALES ET PARTICIPATIONS

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

PRISES DE PARTICIPATIONS

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

ACTIVITÉ ET SITUATION DES FILIALES

SARL ALTISUD

Cette SARL au capital de 2.500.000 € est détenue à 100% par votre Société. Elle est destinée à détenir des participations dans les différentes Sociétés Immobilières du Groupe.

En date du 22 décembre 2009, la SARL Altisud a acquis auprès de SU European Properties Sàrl les 129.000.000 de parts nouvellement créés lors de l'augmentation de capital de la SCI Tour Mozart. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts cédées au jour de la cession déterminée sur la base de la valeur réelle de l'actif détenu par la SCI Tour Mozart. Ce prix pourra faire l'objet d'un ou plusieurs compléments de prix déterminés et payés selon les modalités, prévues dans un protocole d'accord du 22 décembre 2009, et qui sont les suivantes :

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

Si l'augmentation de la valeur de l'actif excède 75 millions €, le complément de prix sera, pour le montant excédant 75 millions, égal à 90% de cette somme excédentaire. Chaque complément de prix ainsi déterminé, ne pouvant être que positif ou nul, sera laissé en compte courant, ce compte courant portant intérêts au taux de l'article 39-1-3° du CGI.

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

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

- 99,99% de la SCI Tour Mozart,
- 50,26% de la SCI IMMOSCIZE PREMIERE,
- 50,00% de la SCI SCIFEC,
- 33,34% de la SARL A.L.L.T.I.,
- 21,58% de la SCI BOURG VENISSIEUX,
- 1,00% de la SNC IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS,
- 0,18 % de la SPPICAV CORE INVEST 2008,
- et 1 part de chacune des SCI MS CAPITOLE, FONTENAY LES 2 GARES, CAP WEST, COMMERCES GROLEE CARNOT, 12 RUE LOUIS LOUCHEUR, SI CORE INVEST 3, SI CORE INVEST 4, SI CORE INVEST 5, SI CORE INVEST 6 et SI CORE INVEST 7.

Elle a réalisé en 2009 une perte de 237.729 €.

MS CAPITOLE SCI

Cette SCI au capital de 6.751.000 € est détenue pour une part par la SARL Altisud et pour le solde par votre société. Elle est propriétaire d'un ensemble immobilier de 65.000 m² à Nanterre (92). Le total de ses produits d'exploitation s'est établi à € 26.917.465 pour 2009 contre 21.393.418 € pour l'année 2008. Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 3.927.799 €, après 5.425.078 € de dotation aux amortissements, contre une perte de 966.302 € pour l'année 2008.

SCI CAP WEST

La SCI CAP WEST, détenue par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL Altisud, est propriétaire d'un ensemble immobilier de 24.700 m² à CLICHY en bord de Seine. Elle a réalisé un Chiffre d'Affaires de 6.695.549 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 contre 8.883.596 € pour l'exercice précédent. Afin de mettre le ratio LTV en conformité avec les engagements pris, il a été nécessaire de procéder à des remboursements partiels à hauteur d'un total

de 2.271 K€. Le résultat de l'exercice 2009 est une perte de 2.618.445 € après 2.631.479 € de dotation aux amortissements contre une perte de 1.691.535 € en 2008.

SCI COMMERCE GROLEE CARNOT

Cette SCI, détenue à 100% par votre société à l'exception d'une part détenue par la SARL Altisud, est propriétaire d'un ensemble de locaux commerciaux dans le quartier central de la Presqu'île à LYON et plus particulièrement dans les rues commerçantes Carnot et Grôlée. L'exercice 2009 enregistre des produits d'exploitation pour un montant de 3.112.949 € contre 6.356.601 € pour l'exercice précédent. Un avenant à la convention de crédit a été signé avec l'établissement prêteur afin d'intégrer dans les calculs de ratios financiers un apport de fonds propres supplémentaires de 5.000 K€ effectué par Docks Lyonnais. Après dotation aux amortissements pour 1.978.991 €, le résultat de l'exercice 2009 est une perte de 2.540.394 € contre une perte de 2.029.411 € en 2008.

SCI FONTENAY LES 2 GARES

La SCI FONTENAY LES 2 GARES est détenue par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL Altisud. Elle est propriétaire d'un immeuble de bureaux d'une surface utile d'environ 27.200 m² « CAP EST » situé à Fontenay sous Bois. Elle a réalisé un Chiffre d'Affaires de 7.750.855 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 contre 1.876.892 € pour l'exercice précédent et un résultat financier négatif à hauteur de 5.512.285 € contre 3.276.677 € en 2008. Un avenant à la convention de crédit a été signé le 4 août 2009 et un versement de 13,75 millions € a été effectué sur un compte gagé. La définition des ratios ICR et LTV a été modifiée, intégrant aux calculs de ratios les montants gagés de telle sorte que le ratio LTV soit de nouveau respecté à 75% maximum. Après une dotation aux amortissements pour un montant de 2.831.154 € et une reprise de provision pour dépréciation de la valeur de marché de l'immeuble de 2.342.047 €, le résultat net comptable est un bénéfice de 563.430 € contre une perte de 15.430.675 € en 2008.

SARL A.L.L.T.I.

Cette Société d'administration de biens et de Syndic de copropriété au capital de 110.000 €, contrôlée à 100% par le Groupe via la SARL Altisud et votre Société, réalise la totalité de son activité de gestion immobilière pour le Groupe. L'exercice 2009 enregistre des produits d'exploitation pour un montant de 686.308 € contre 629.894 € pour l'exercice précédent et se solde par un bénéfice de 76.784 € contre un bénéfice de 42.793 € en 2008.

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

SCI au capital de 360.000 € détenue par moitiés égales par votre Société et par la SARL Altisud, SCIFEC gère un patrimoine immobilier, essentiellement composé de locaux commerciaux dans la région Rhône-Alpes. Le montant net hors taxes des revenus de ses immeubles s'est élevé à 359.082 € en 2009 contre 443.576 € pour l'exercice précédent. Le bénéfice réalisé en 2009 s'est élevé à 271.956 € contre un bénéfice de 850.486 € en 2008.

SNC IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS

Cette SNC au capital de 15.245 € détenue à 99% par votre Société et 1% par la SARL Altisud, n'a pas d'activité directe et détient 99,90% de la SARL HDIS, 99,00% de la SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR et 32,11% de la SCI IMMOSCIZE PREMIERE.

Elle a réalisé en 2009 une perte de 5.023 € contre une perte de 8.908 € en 2008.

SCI IMMOSCIZE PREMIERE

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

Elle a enregistré en 2009 des produits d'exploitation pour 39.340 € contre 54.633 € en 2008 et dégagé en 2009 un bénéfice de 52 € contre un bénéfice de 56.589 € en 2008.

SPPICAV CORE INVEST 2008

CORE INVEST 2008 est une SPPICAV-RFA (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable à Règles de Fonctionnement Allégées) avec effet de levier au capital de 137.182.000 €. Elle est détenue à 98,92% par votre Société et contrôlée à 100% par le Groupe.

Son actif principal est constitué par les parts sociales de la SI Privat, Société propriétaire d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux à Paris (9^{ème}), 6-8, boulevard Haussmann, d'une surface hors œuvre nette de 20.298 m².

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

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 3

Toutes les parts de cette SCI sont détenues par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL Altisud. Elle détient 2.500 actions de la SPPICAV CORE INVEST 2008. L'exercice 2009 fait apparaître une perte de 59.072 € contre une perte de 5.919 € en 2008.

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 4

Toutes les parts de cette SCI sont détenues par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL Altisud. Elle déteint 2.500 actions de la SPPICAV CORE INVEST 2008. L'exercice 2009 fait apparaître une perte de 59.072 € contre une perte de 5.931 € en 2008.

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 5

Toutes les parts de cette SCI, immatriculée le 15 octobre 2008, sont détenues par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL Altisud. Elle déteint 2.500 actions de la SPPICAV CORE INVEST 2008. L'exercice 2009 fait apparaître une perte de 58.685 € contre une perte de 5.421 € en 2008.

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 6

Toutes les parts de cette SCI, immatriculée le 15 octobre 2008, sont détenues par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL Altisud. Elle déteint 2.500 actions de la SPPICAV CORE INVEST 2008. L'exercice 2009 fait apparaître une perte de 58.682 € contre une perte de 5.421 € en 2008.

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 7

Toutes les parts de cette SCI, immatriculée le 15 octobre 2008, sont détenues par votre Société à l'exception d'une part détenue par la SARL Altisud. Elle déteint 2.500 actions de la SPPICAV CORE INVEST 2008. L'exercice 2009 fait apparaître une perte de 58.682 € contre une perte de 5.421 € en 2008.

AUTRES SOCIETES CONSOLIDEES

SARL SOCIETE IMMOBILIERE PRIVAT

Cette SARL, au capital de 188.872.522 € divisé en 9.990 parts entièrement libérées et détenues en totalité par la SPPICAV CORE INVEST 2008, est une filiale uniquement dédiée à l'exploitation de l'immeuble 6/8 Boulevard Haussmann à Paris. Les produits d'exploitation se sont élevés à 22.754.680 € en 2009 contre 21.832.259 € en 2008. Le résultat financier est négatif à 5.360.991 € contre 24.095.400 € pour l'exercice précédent.

Un ajustement de valeur de 32.721.040 €, contre 42.752.869 € en 2008, a été passé en provision pour dépréciation de la valeur de marché de l'immeuble. Après une dotation aux amortissements pour un montant de 4 596 696 €, identique à celle de l'exercice précédent, le résultat net comptable est une perte de 23.968.714 € en 2009 contre une perte de 56.555.569 € en 2008.

SCI BOURG VÉNISSIEUX

Cette SCI au capital de 223.551 € est contrôlée à 100% par le Groupe via la SARL Altisud (21,58%) et SCIFEC (78,42%). Elle est propriétaire d'un ensemble immobilier de 1.100 m² bâtis de locaux commerciaux à Bourg-en-Bresse sur un terrain de 15.485 m². Le total des produits d'exploitation de l'exercice s'est élevé à 153.275 € contre 147.254 € en 2008. Le résultat courant avant impôt est un bénéfice de 47.890 € contre 65.328 € pour l'exercice précédent.

SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR

Cette SCI de construction vente au capital de 1.524 € est détenue à 100% par le Groupe via IFDL (99%) et la SARL Altisud (1%). Elle a édifié des biens immobiliers à Lyon 9^{ème}, angle rue Louis Loucheur et rue de la Fraternelle se composant de 57 logements à usage d'appartements, dont vingt ont été cédés au cours de l'exercice 2009, et un local commercial.

Dans l'attente de leur cession, les 37 appartements restant sont donnés en location à la société HDIS, qui les exploite en appartements meublés avec services. Le chiffre d'affaires de l'exercice 2009 s'est élevé à 1.578.211 €, dont 1.370.450 € correspondant aux cessions réalisées, le solde correspondant à des loyers et des refacturations de charges. Le chiffre d'affaires de l'exercice 2008 se montait à 200.313 €. Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 263.131 € contre 44.048 € en 2008.

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

Cette SARL au capital de 10.000 € est détenue à concurrence d'une part par Docks Lyonnais et à concurrence de 999 parts par la SNC IFDL. Elle est propriétaire d'un immeuble de 41 logements, entièrement meublés et équipés, exploité en Résidence Hôtelière à l'enseigne "Les Palatines", rue de la Fraternelle à Lyon. Elle exploite en outre un ensemble de logements appartenant à la SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR, à usage de résidences meublées avec services. Elle a enregistré au cours de l'exercice un total des produits d'exploitation de 797.054 € contre 725.832 € pour l'exercice précédent. Compte tenu des charges financières, le résultat de l'exercice est une perte de 111.701 € contre une perte de 107.795 € pour l'année 2008.

SCI TOUR MOZART

Cette SCI a acquis en septembre 2007 un immeuble en état futur d'achèvement, dit « La Tour Mozart » d'une superficie de 45.500 m² SHON, situé dans le quartier Seine Ouest à Issy-les-Moulineaux, qui accueillera le siège de Bouygues Télécom en juillet 2010. Les premiers versements liés au financement de l'acquisition de cet immeuble ont été assurés par apport de la société mère de l'actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais, SU European Properties Sàrl. Le 17 septembre 2009, une convention de crédit d'un montant de 180 millions € a été signée avec un pool bancaire afin de financer le solde de l'acquisition de la Tour Mozart.

Le 17 décembre 2009, la SCI Tour Mozart a procédé une augmentation de capital de 129 millions € souscrite en totalité par SU European Properties Sàrl et libérée par compensation de créance. En date du 22 décembre 2009, la SARL Altisud a acquis auprès de SU European Properties Sàrl 129.000.000 parts nouvellement créées.

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

D'une évaluation par des experts immobiliers indépendants effectuée au 31 décembre 2009, la valeur de l'immeuble Tour Mozart, acquis en VEFA, ressort à 375.000 K€. Le prix de revient à l'achèvement, au 31 décembre 2009, est estimé à 503.126 K€. Il en résulte un écart de 128.126 K€. La provision pour dépréciation constituée en 2008 pour 82.065 K€ a donc été augmentée d'un montant de 46.061 K€. L'exercice 2009 est clôturé en conséquence sur un résultat déficitaire de 46.461.847 € contre 82.067.505 € pour l'exercice précédent.

APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX – RÉSULTAT

Les comptes qui vous sont présentés traduisent les opérations décrites ci-avant. Ils se soldent par un bénéfice de 52.586.983,19 €. Les opérations effectuées au cours de l'exercice ont généré un transfert du compte de réserve de réévaluation au compte autres réserves (réserve SIIC) pour 945 K€. Le montant distribuable de la réserve distribuable SIIC au 31 décembre 2009 est de 5.567.719 €.

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

CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

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

AFFECTATION DU RESULTAT

Le Conseil d'Administration propose aux Actionnaires d'affecter le bénéfice de l'exercice, qui s'élève à 52.586.983,19 € à l'amortissement partiel des pertes antérieures figurant au poste « report à nouveau », le ramenant ainsi de – 112.094.443,39 € à – 59.507.460,20 €.

DIVIDENDES

Eu égard à l'existence d'une réserve distribuable SIIC d'un montant de 5.567.719,32 €, le Conseil d'Administration vous propose de prélever sur cette réserve une somme de 1.315.516,62 € à l'effet d'assurer un dividende unitaire de 0,33 Euro pour chacune des 3.986.414 actions de 14 € de nominal composant le capital social.

Le dividende est prélevé sur les réserves distribuables de la Société exonérées d'impôt sur les Sociétés en application de l'article 208C du Code Général des Impôts pour la totalité de son montant, étant observé que le capital et les réserves légales ne sont pas affectées par cette distribution et que les dispositions des statuts ne s'y opposent pas.

Le dividende de 0,33 Euro pour chacune des actions portant jouissance du 1er janvier 2009 ouvre droit, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à la réfaction de 40% prévue à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

Pour les dividendes versés à des personnes physiques résidentes, les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social de 2% et contribution additionnelle à ce prélèvement) seront prélevés à la source et représentent un total de 12,10%.

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

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

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

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

Exercice clos le	Nombre de titres	Dividende courant distribué	Dividende exceptionnel distribué	Impôt déjà payé au trésor (avoir fiscal)	TOTAL
31.12.2006	1.114.742	2,50	-	-	2,50
31.12.2007	3.936.432	0,30	-	-	0,30
31.12.2008	3.986.414	0,30	-	-	0,30

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

Le Conseil d'Administration s'est doté d'un règlement intérieur depuis le 26 septembre 2006, modifié en 2008 et mis à jour le 31 août 2009, lequel organise, en support du Conseil d'Administration, deux Comités ad hoc :

- Le Comité d'Investissement, présidé par Monsieur Philippe CAMUS,
- Le Comité d'Audit, présidé par Monsieur Elie KANTCHELOFF (Administrateur indépendant).

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

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

Les dispositions du Règlement Intérieur sont plus amplement développées dans le rapport du Président.

Dans sa délibération du 8 décembre 2008, le Conseil d'Administration a déclaré adhérer aux recommandations AFEP/MEDEF sur la rémunération des Mandataires des Sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un Marché Réglementé au Code de Gouvernement d'Entreprise.

Conformément aux dispositions légales, nous vous informons des mandats exercés par les membres de votre Conseil d'Administration au 31 décembre 2009. Nous vous précisons qu'aucun des Membres du Conseil d'Administration n'est rémunéré par la Société ou l'une de ses filiales hormis les jetons de présence, qui ne bénéficient qu'aux Administrateurs Indépendants. Nous vous précisons enfin le nombre d'actions de la Société détenues par chaque Administrateur.

M. Miles d'ARCY IRVINE

- Président Directeur Général de la SA DOCKS LYONNAIS
- Président du Conseil d'Administration de la SPPICAV CORE INVEST 2008
- Administrateur de 2c2i, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT GROUP (Luxembourg) SA, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA
- Gérant et Associé de SHAFTESBURY (Luxembourg) HOLDINGS Sàrl et MDI HOLDINGS (Luxembourg) Sàrl
- Gérant de ALLTI, PRIVAT, ALTISUD, HDIS, AMESBURY PROPERTY GROUP SARL, MCG INVESTMENTS Sàrl
- Secretary and Director de DAMILLO Ltd et DAMILLO HOLDINGS Ltd
- Director de WILSFORD INVESTMENTS Ltd et THE BRADFIELD FOUNDATION
- Représentant de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA au Conseil d'Administration de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 10

M. Philippe CAMUS

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS
- Administrateur et Président de SHAFTESBURY CORPORATE MANAGEMENT SERVICES (Luxembourg) SA
- Administrateur de 2c2i, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT GROUP (Luxembourg) SA, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA
- Gérant et Associé de SHAFTESBURY (Luxembourg) HOLDINGS Sàrl
- Gérant des Sociétés BOCA Sàrl, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Germany) GmbH, SHAFTESBURY PROPERTY MANAGEMENT (Germany) GmbH, BC PATRIMOINE
- Représentant de la SARL Altisud au Conseil d'Administration de la SPPICAV CORE INVEST 2008
- Représentant de la SA DES DOCKS LYONNAIS au Conseil de Surveillance de SIPAREX CROISSANCE

Rémunération globale brute : NEANT
Nombre d'actions détenues : 86

M. Alain JULIARD

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

Rémunération globale brute : 30.000 € (jetons de présence)
Nombre d'actions détenues : 10

M. Arnaud de MENIBUS

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS
- Président du Conseil de Surveillance de TIME EQUITY PARTNERS SAS
- Président d'ASSETS AND EQUITY SAS et TIME INVESTORS SAS
- Président d'HELSE SAS (France) représentant permanent de YM INVEST NV
- Président du Directoire de YAM INVEST NV (Pays-Bas) et YAREAL INTERNATIONAL NV (Pays-Bas)
- Administrateur de VITTORIA ASSICURAZIONI Spa (Italie), VITTORIA IMMOBILIARE Spa (Italie)

Rémunération globale brute : 30.000 € (jetons de présence)
Nombre d'actions détenues : 105

Mme Laurel POLLEYS

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS
- Administrateur de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA
- Représentant permanent de la SA des DOCKS LYONNAIS au Conseil d'Administration de la SPPICAV CORE INVEST 2008

Rémunération globale brute : NEANT
Nombre d'actions détenues : 5

M. Jacques GONTARD

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS
- Rémunération globale brute : 30.000 € (jetons de présence)
Nombre d'actions détenues : 4 973

M. Elie KANTCHELOFF

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS
- Rémunération globale brute : 30.000 € (jetons de présence)
Nombre d'actions détenues : 4 973

L'allocation de 120 000 € de jetons de présence votée par l'Assemblée Générale du 11 juin 2009 a été répartie également entre les quatre Administrateurs indépendants.

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

RENOUVELLEMENT DE MANDATS

Le mandat de Membre du Conseil d'Administration de Monsieur Miles d'ARCY IRVINE arrive à expiration avec la prochaine Assemblée. Le Conseil d'Administration propose le renouvellement de ce mandat pour une nouvelle durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée qui sera tenue en 2016 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

JETONS DE PRESENCE

Le Conseil d'Administration vous propose de reconduire le montant de l'allocation globale au titre des jetons de présence pour l'exercice 2010, à la somme annuelle de 120.000 €.

MISSIONS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

La mission des deux Commissaires aux Comptes Titulaires (COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT – CCA & CABINET REQUET MABRO COMMISSARIAT AUX COMPTES) ainsi que des deux Suppléants (DIAGNOSTIC REVISION CONSEIL – DRC & Madame Dominique LAURON) arrivent à expiration avec la prochaine Assemblée. Nous vous proposons le renouvellement des mandats pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

La convention de gestion d'actifs avec SAM, société ayant des administrateurs communs avec votre Société, a fait l'objet d'une approbation par les Assemblées précédentes, et notamment par l'Assemblée du 29 mai 2008.

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

La convention comporte notamment une rémunération complémentaire dont le règlement s'effectue à hauteur de 34%, majoré de la TVA totale, en numéraire, et à hauteur de 66% en actions dans le cadre d'une augmentation de capital soumise annuellement à l'approbation des actionnaires dans la forme extraordinaire de l'assemblée.

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

Pour 2009, il n'y a pas lieu à rémunération complémentaire et SAM a facturé au titre de la rémunération de gestion 5.225 K€ comptabilisée dans le résultat opérationnel courant. Il n'y aura donc pas lieu à augmentation de capital réservée.

En raison de la similitude des services fournis par ALLTI, ses moyens d'exploitation ont été intégrés à SAM dans le cadre d'une convention régulièrement autorisée entre les deux Sociétés.

Docks Lyonnais a facturé à SAM une somme de 35 K€ en 2009 contre 33 K€ en 2008 au titre de refacturation de charges.

La SARL ALLTI a facturé, à votre Société, au titre d'honoraires de gestion locative 239 K€ et au titre d'honoraires de transactions locatives 9 K€.

Des avances en compte courant et prêts d'associés ont été consentis à Docks Lyonnais par l'Actionnaire majoritaire, Boca, et par la société SU European Properties Sàrl, actionnaire majoritaire de Boca.

Le montant des charges financières comptabilisées au cours de l'exercice est de 1 328 K€ au titre des avances Boca et 10.934 K€ au titre des avances de SU European Properties Sàrl.

CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Le capital social est de 55.809.796 €, divisé en 3986.414 actions de 14 € de nominal.

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

La Société est contrôlée directement par BOCA Sàrl, société à responsabilité limitée immatriculée au Luxembourg (« Boca ») qui détient 92,78 % du capital de la Société et 92,76% des droits de vote.

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

Les salariés du Groupe, au 31 décembre 2009, détiennent individuellement 1.344 actions de votre Société représentant 0,03% du capital.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de Commerce, nous vous indiquons que le personnel ne détient pas collectivement d'actions de la Société suivant les formes visées par ce texte.

Le Conseil d'Administration n'a pas utilisé au cours de l'exercice 2009 les autorisations et délégations accordées par l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 29 mai 2008 et il n'a pas utilisé non plus les délégations accordées par l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 20 juin 2007 arrivées à expiration le 20 août 2009.

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

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

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

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

Dans le cadre de l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'intervenir sur les actions de la Société et dans le cadre du contrat de liquidité passé avec NATIXIS, votre Société a acheté sur le marché 2 162 de ses propres actions au cours moyen de 43,96 € et en a vendu 414 au cours moyen de 43,77 €.

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

Au 31 décembre 2009, elle détient 6.379 de ses propres actions, représentant 0,16% du capital social actuel, pour un montant de 378.480 €.

ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

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

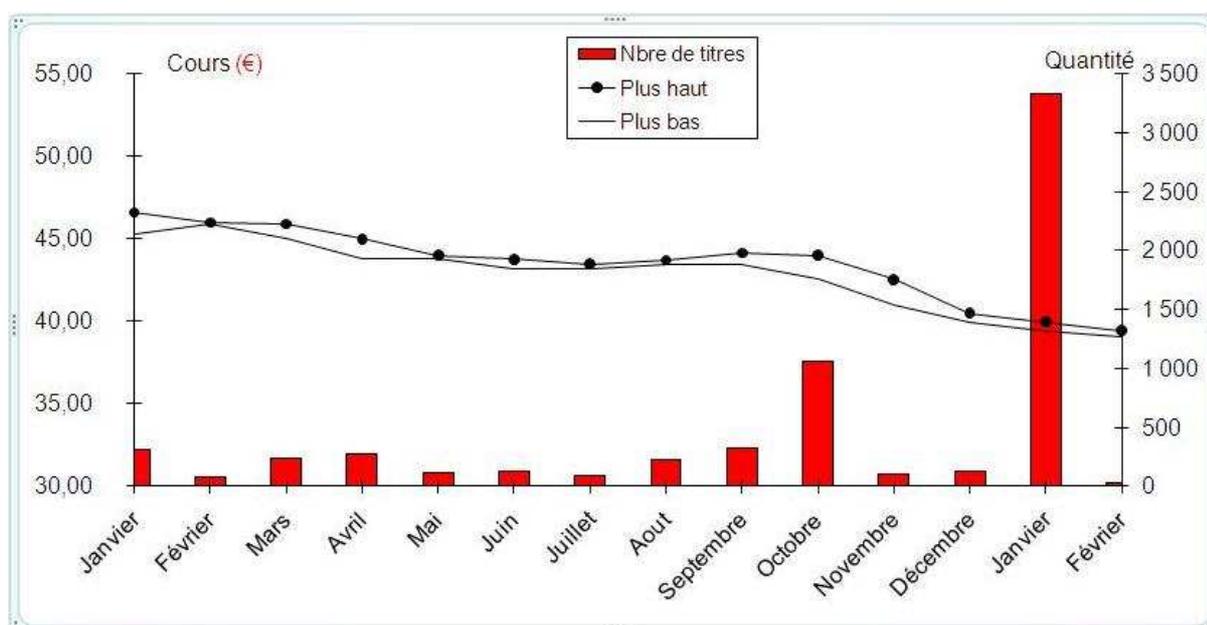
- La structure du capital telle que décrite dans le présent document et les clauses statutaires.
- Les accords conclus par la Société et susceptibles de prendre fin en cas de changement de contrôle.

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

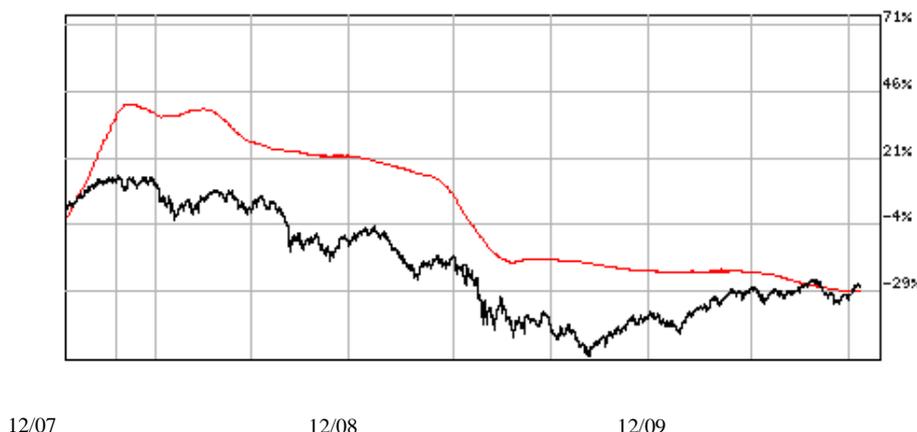
BOURSE

Les actions de la Société Anonyme des Docks Lyonnais sont échangées sur le marché Euronext Paris, Compartiment B, code ISIN : FR0000060204, Mnémonique : DOLY - Secteur 8670 / Real Estate Investment Trusts, sous-secteur : 8671 / Industrial & Office REITs

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



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



--- DOCKS LYONNAIS
--- CAC 40

COMPTES CONSOLIDES

1. Périmètre et Principes

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

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

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

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

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

Il est à noter également que l'état du résultat global au 31 décembre 2008 n'est pas celui qui a été publié mais correspond à l'état du résultat global après reclassement en autres produits opérationnels des produits sur cession de créance qui figuraient en autres produits d'exploitation pour 52.573 K€ et après reclassement des écarts de juste valeur et de l'amortissement des instruments de couverture de autres produits et charges financiers à coût de l'endettement financier brut pour 11.310 K€.

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

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

2. Chiffre d'Affaires et résultats

La dégradation de la conjoncture économique s'est poursuivie au cours de l'année 2009. Les expertises immobilières réalisées par des experts indépendants ont conduit à constater une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement pour 86.153 K€, l'impact total de la perte de valeur de ces actifs représente une dépréciation de 5,47% de leur valeur d'expertise au 31 décembre 2009.

Deux immeubles à l'actif en ont été affectés, l'immeuble en construction « Tour Mozart » pour 44.847 K€ et l'immeuble « 6/8 bd Haussmann » pour 37.043 K€.

Le Chiffre d'Affaires hors taxes global consolidé pour 2009 s'établit à 63.609 K€ contre 62.385 K€ en 2008.

Les produits consolidés du Groupe Docks Lyonnais sont constitués de loyers, prestations de services, produits financiers et revenus de participations et placements.

Les prestations de services comprennent essentiellement le Chiffre d’Affaires hors taxes réalisé par le pôle résidences hôtelières et résidences meublées avec services, et s’élèvent à 835 K€.

Les revenus des immeubles se sont élevés à 62.774 K€, dont :

5.943 K€ pour CAP WEST,
19.115 K€ pour CAPITOLE,
3.285 K€ pour ANTONY PARC,
2.886 K€ pour CAP VAISE,
3.130 K€ pour COMMERCES GROLEE CARNOT,
20.549 K€ pour HAUSSMANN,
7.178 K€ pour CAP EST

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

Le compte de résultat intègre une charge nette résultant de la variation de la juste valeur des immeubles de placement pour un montant de 86.153 K€ contre 105.608 K€ pour l’exercice précédent.

Le résultat comprend également un produit de 128.997 K€ réalisé à l’occasion de la restructuration du capital de la SCI Tour Mozart, il comprenait en 2008 un produit de 52.573 K€ réalisé à l’occasion de la cession de la créance détenue par SU European Properties Sàrl sur la SARL SI PRIVAT à Docks Lyonnais.

Le coût de l’endettement financier net diminue fortement à 58.755 K€ contre 70.716 K€ en 2008, cette baisse reflétant principalement la baisse des taux d’intérêts sur l’exercice.

Le résultat courant avant impôt est un bénéfice de 52.759 K€ contre une perte de 143.607 K€ pour l’exercice précédent et le résultat net consolidé un bénéfice de 51.747 K€ contre une perte de 144.191 K€ en 2008, égal au résultat consolidé quote-part du Groupe en absence d’intérêts minoritaires, soit un résultat par action positif de 12,98 €.

Les charges externes incluent les honoraires de SAM, gestionnaire des actifs du Groupe Docks Lyonnais.

ÉLÉMENTS D’ORDRE FINANCIER – EXPOSITION AUX RISQUES ET FINANCEMENT

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

Les emprunts auprès des Etablissements de Crédit s’établissent à 875.720 K€ et les dettes aux Entreprises liées (Boca) à 403.220 K€, soit un total de 1.278.940 K€.

Les dettes aux Entreprises liées correspondent aux avances subordonnées consenties au Groupe par l’actionnaire majoritaire Boca et sa société mère SU European Properties Sàrl. Elles sont rémunérées au taux de l’article 39-1-3° du CGI pour 255.747 K€ à échéance du 30/12/2012 et à taux fixe de 8% pour 147.473 K€ à échéance du 21/11/2017.

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

Les principaux ratios significatifs de l’activité sont :

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

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

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

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

La totalité du Chiffre d'Affaires est réalisée en € Le risque lié au change est inexistant.

Les emprunts sont souscrits à taux variable (base EURIBOR 3M) augmenté d'une marge comprise entre 0,50 et 2,05%.

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

- Pour les prêts CAP WEST d'un nominal de 78.750 K€ et CAPITOLE d'un nominal de 199.000 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 4,20% et un « FLOOR » à 2,85% la première année puis 3,50% et 4% ;
- Pour le prêt ANTONY PARK d'un nominal de 59.430 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 4,20% ;
- Pour le prêt CARNOT – GROLEE d'un nominal de 70.100 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 4,50% ;
- Pour le prêt HAUSSMANN d'un nominal de 268.000 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 4,50%. Ce contrat ne joue plus depuis fin 2008 et la juste valeur du contrat a été considérée comme nulle, pour tenir compte de la défaillance de l'émetteur Lehman Brothers. La société n'a pas souscrit de nouveau contrat de couverture de taux ;
- Pour le prêt CAP EST d'un nominal de 100.000 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 5,00% et un « FLOOR » à 3,50% ;
- Pour le prêt CAP 9 d'un nominal de 3.200 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 4,00%.
- Pour le prêt CAP 9 d'un nominal de 3.200 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 5,50%.
- Pour le prêt CAP 9 d'un nominal de 6.200 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 5,50%.
- Pour le prêt TOUR MOZART d'un nominal de 114.608 K€ avec comme seuil de couverture un « CAP » à 2,75%.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

RATIOS ICR

Ce ratio, calculé par actif financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges, augmentés des sommes disponibles sur les comptes de réserve, suivant les contrats, et le montant des intérêts.

Aux termes des contrats en cours, il est prévu que ce ratio se maintienne dans une fourchette comprise entre 1,05 et 1,35 selon les contrats.

RATIOS DSCR

Ce ratio, calculé par actif financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges, augmentés des sommes disponibles sur les comptes de réserve, suivant les contrats, et le coût total du service de la dette.

Aux termes des contrats en cours, il est prévu que ce ratio se maintienne dans une fourchette comprise entre 1,05 et 1,15 selon les contrats.

RATIOS LTV

Ce ratio, calculé par actif financier mesure le rapport entre l'encours du crédit, augmenté des sommes gagées, suivant les contrats, et la valeur de marché de l'immeuble. Il doit être compris dans une fourchette comprise entre 60% à 85%, suivant les contrats.

Le non respect de ces ratios entraîne la constitution de comptes de réserves ou le remboursement partiel du crédit, à défaut de remboursement immédiat de la dette.

AUTRES RISQUES

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

La société est soumise de par son statut SIIC à des obligations réglementaires quant au montant de son capital qui doit être supérieur à 15 millions € et quant au pourcentage de détention de son actionnariat qui ne doit pas être détenu à plus de 60% par une ou plusieurs personnes agissant de concert à la date du 1er janvier 2010.

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

Le Conseil d'Administration et l'Actionnaire majoritaire se sont rapprochés pour examiner les conditions permettant de pérenniser le statut SIIC de Docks Lyonnais.

Le Groupe Docks Lyonnais et SAM ont conclu un contrat de gestion patrimoniale. Au titre de ce contrat, SAM s'est engagé à fournir dans le cadre d'investissements core à la Société ses services de gestion patrimoniale notamment en matière de services liés à la sélection et à l'assistance dans l'acquisition d'actifs immobiliers entrant dans le champ de la politique d'investissement de la Société.

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

APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDÉS - RESULTAT

Les capitaux propres consolidés, hors intérêts minoritaires, ressortent au 31 décembre 2009 à 224.713 K€ avant distribution, soit 56,37 € par action.

L'état de la situation financière, l'état du résultat global, l'Annexe aux comptes consolidés, et le tableau sur les flux de trésorerie joints au présent rapport donnent de plus amples renseignements sur ces comptes, soumis à l'approbation des Actionnaires.

Le résultat net consolidé est un bénéfice de 51.747 K€.

Il vous est demandé d'approuver ces comptes.

RACHAT D' ACTIONS

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

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

RÉSOLUTIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Autorisations financières au Conseil d'Administration

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

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

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

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

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

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

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

Si le plafond de détention de 60% n'était pas respecté à l'expiration de l'exercice de suspension, le régime SIIC dont bénéficie la Société cesserait définitivement avec effet au premier jour de l'exercice, ce qui serait susceptible d'affecter les résultats, la situation financière et le cours de bourse de la Société. Un impôt égal à 21,3 millions € serait exigible en avril 2011 si les évaluations des actifs immobilisés à fin 2010 se situent au même niveau qu'à fin 2009.

Afin de faciliter la mise en œuvre d'une opération qui permettrait à Docks Lyonnais de pérenniser son régime SIIC, plusieurs décisions ont été adoptées au mois de mai 2010 à la fois par Boca, société contrôlée de façon conjointe et indirecte par SIH et CEPF, et par la Société.

En ce qui concerne les mesures adoptées par Boca et ses actionnaires de contrôle

Le 20 mai 2010, le conseil de gérance de Boca a approuvé formellement et à l'unanimité le principe d'une opération qui permettrait à Docks Lyonnais de continuer à bénéficier du régime SIIC.

Pacte d'associés et statuts de Boca

Parallèlement, le 20 mai 2010, SIH et CEPF ont conclu un avenant au pacte d'associés relatif à Boca conclu le 11 août 2006 (pour une description de ce pacte, voir section 18.3.1 du présent document de référence). Les modifications apportées au pacte ont pour objet de préciser, en tant que de besoin, que Boca peut être engagée à l'égard des tiers autrement que par la signature conjointe de deux gérants si toutefois le conseil de gérance le prévoit expressément. S'agissant des droits de véto de l'associé contrôlé par SIH, le pacte modifié précise, en tant que de besoin, que la nomination, le renvoi ou le remplacement du gestionnaire d'actifs de Docks Lyonnais ou de ses filiales nécessite l'accord de l'associé contrôlé par SIH si cette nomination, ce renvoi ou ce remplacement n'est pas effectué(e) conformément aux dispositions prévues par le contrat de gestion patrimoniale (voir ci-dessous, pour une description des modifications apportées au contrat de gestion patrimoniale). Les modifications ainsi apportées au pacte ont été reflétées dans les statuts de Boca tels qu'approuvés par le conseil de gérance de Boca lors de sa réunion du 20 mai 2010.

Promesse d'achat

En considération de la réalisation éventuelle d'une opération, la société SU European Properties Sàrl, actionnaire majoritaire de la société Boca, a consenti, le 20 mai 2010, à la société Shatesbury Asset Management (France) SA une promesse d'achat (put option) portant sur l'intégralité des actions Dock Lyonnais que celle-ci détient, soit 49.982 actions, représentant environ 1,25 % du capital et des droits de vote de la Société, au prix de 1.850.000 euros. Pour rappel, ces actions avaient été émises par la Société en paiement de la rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs sous gestion pour l'année 2007 et faisaient l'objet de restrictions de cessions sur le marché sur une période de 5 années à compter de leur émission, soit jusqu'au 1er juin 2013 (pour une description de ces actions, voir, notamment, section 9.1 Rapport de Gestion, "conventions et engagements réglementés" du présent document de référence).

Cette promesse d'achat peut être exercée par Shatesbury Asset Management (France) SA dans le cas où aucune opération n'aurait été effectuée avant le 31 décembre 2010. Selon les termes de la promesse, une opération est définie comme l'opération permettant à Docks Lyonnais de continuer à bénéficier du régime SIIC conformément aux dispositions de l'article 208 C du Code des Impôts en vigueur au 20 mai 2010. Cette promesse d'achat est exerçable par Shatesbury

Asset Management (France) SA au prix de 1.850.000 euros, à tout moment et à sa seule initiative, pendant une période de douze mois à compter du 15 mars 2011. La promesse d'achat a été notifiée par SU European Properties Sàrl aux services de l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 233-11 du Code de commerce le 27 mai 2010 (voir décision AMF n° 210C0482 du 4 juin 2010).

En ce qui concerne les mesures adoptées par le Conseil d'administration de la Société

Le Conseil d'Administration de la Société s'est réuni le 21 mai 2010 sous la présidence de M. Miles d'ARCY-IRVINE, dans le cadre de la recherche de solutions en vue de pérenniser le statut SIIC de la Société.

Renouvellement du Conseil d'administration

Dans ce cadre, le Conseil d'Administration a été informé de la démission de M. Jacques Gontard, Président d'honneur de la Société, et de M. Elie Kantcheloff de leurs fonctions d'administrateur de la Société et a décidé de les remplacer par MM. Roddy Sloan et Eric Byrne.

Mme Laurel Polleys et M. Philippe Camus ont également démissionné de leurs fonctions d'administrateur et ont été remplacés par MM. Eric Pinon et Jacques de Peretti, tous deux administrateurs indépendants au sens du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF.

Le Conseil d'Administration de la Société est en conséquence composé de M Miles d'Arcy-Irvine, Président, MM Roderick Sloan, Eric Byrne et de MM Arnaud de Ménibus, Alain Juliard, Jacques de Péretti et Eric Pinon, membres indépendants au sens du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF.

Le Conseil d'Administration a, lors de sa réunion du 21 mai 2010, modifié l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des actionnaires de la société convoquée pour le 30 juin 2010 en vue de ratifier les nominations d'administrateurs ainsi faites à titre provisoire.

Le Conseil d'Administration de la Société a, en outre, décidé de modifier la composition du Comité d'Audit et du Comité d'Investissement sans changer les missions de chacun de ces comités. Le Comité d'Audit sera dorénavant composé de MM. Alain Juliard, Eric Pinon et Eric Byrne. Le Comité d'Investissement sera quant à lui composé de M. Philippe Camus et de M. Roddy Sloan.

Modification du contrat de gestion patrimoniale

Le Conseil d'Administration de la Société a approuvé des modifications au contrat de gestion patrimoniale que la Société a conclu avec la société Shaftesbury Asset Management (France) SA (cf § 16.2), à l'effet de favoriser la réalisation d'une opération destinée à pérenniser son statut SIIC dans les meilleures conditions pour Docks Lyonnais et l'ensemble de ses actionnaires et de faire en sorte que ses stipulations ne constituent pas un obstacle à l'entrée d'un investisseur dans le capital de la Société.

La société Shaftesbury Asset Management (France) SA a donc consenti à réduire substantiellement la durée de son contrat qui expirera, en l'absence de réalisation d'une opération permettant à la Société de pérenniser son statut SIIC avant le 31 décembre 2010, le 31 décembre 2013 au lieu du 1er janvier 2021. En outre, la société Shaftesbury Asset Management (France) SA a accepté que la réalisation d'une telle opération avant le 31 décembre 2010 entraîne automatiquement la résiliation de son contrat. Enfin, la société Shaftesbury Asset Management (France) SA a accepté de supprimer la rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés sous gestion auxquelles elle avait droit jusqu'alors.

En échange de ces modifications substantielles apportées au contrat, la Société s'est engagée à verser à la société Shaftesbury Asset Management (France) SA :

- en cas de résiliation du contrat, du fait de la survenance d'une opération, telle qu'évoquée ci-dessus, une indemnité d'un montant forfaitaire et définitif de 10 millions d'euros pour couvrir les pertes de revenus entraînés pour la société Shaftesbury Asset Management (France) SA du fait de cette résiliation. En outre, et dans la mesure où la Société est le seul client de la société Shaftesbury Asset Management (France) SA, la Société s'est engagée à rembourser, dans la limite d'un montant maximum de 6,1 millions d'euros et sur présentation des justificatifs appropriés, les coûts supportés par la société Shaftesbury Asset Management (France) SA du fait de la résiliation du contrat et de la cessation de son activité en France.
- en cas de non résiliation du contrat, du fait de la non-survenance d'une opération, telle qu'évoquée ci-dessus, une rémunération additionnelle au titre des services que la société Shaftesbury Asset Management (France) SA

rendrait à la Société dans le cadre de cessions d'actifs ou de sociétés détenant des actifs. Cette rémunération correspondrait à (i) 0,75% de la valeur d'actif brut des immeubles cédés, en cas de cession desdits immeubles au travers de la cession des sociétés qui en sont propriétaires, ou (ii) 0,5% de la valeur d'actif brut des immeuble cédés en cas de cession directe desdits immeubles.

Le Conseil d'Administration de la Société s'est réuni le 1 juin 2010 sous la présidence de M. Miles d'ARCY-IRVINE en vue de la création d'un Comité de Suivi.

Création d'un Comité de Suivi

Le Conseil d'Administration de la Société s'est réuni le 1er juin 2010 et a décidé à l'unanimité de créer un comité ad-hoc chargé du suivi d'une opération permettant à la Société de pérenniser son statut SIIC. Le Comité de Suivi a vocation à assister le Conseil d'Administration en le conseillant sur la stratégie générale d'une telle opération. Il aura pour mission de suivre l'évolution de cette opération au jour le jour.

Ce comité est composé des membres suivants :

- M. Miles D'Arcy-Irvine;
- M. Roderick Sloan;
- M. Alain Julliard;
- M. Eric Pinon.

Informations relatives aux nouveaux membres du Conseil d'administration de la Société

Une description des fonctions et autres mandats des nouveaux administrateurs de la Société figure ci-dessous.

NOM	FONCTION CHEZ DOCKS LYONNAIS	DATE DE NOMINATION/ RENOUELEMENT	ANNEE D'EXPIRATION DU MANDAT	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS
M. Roddy Sloan	Administrateur	20 mai 2010	2013	- Gérant de BOCA Sàrl (Luxembourg) et MCG INVESTMENTS Sàrl (Luxembourg) - Administrateur de UBS (Lux) REAL ESTATE FUNDS SELECTION
M. Eric Byrne	Administrateur	20 mai 2010	2013	- Gérant de SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl (Luxembourg), ALANTIC HAUS INVESTMENTS Sàrl (Luxembourg), CLOVIS INVESTMENTS Sàrl (Luxembourg), GULIX INVESTMENTS Sàrl, (Luxembourg), MOUTIS INVESTMENTS Sàrl (Luxembourg) - Administrateur de UBS (Lux) REAL ESTATE FUNDS SELECTION
M. Eric Pinon	Administrateur indépendant	20 mai 2010	2012	- Directeur Général Finance et Membre du Comité de Direction de CREDIREC - Administrateur indépendant de l'OPCI VALUE ADD INVEST 2009
M. Jacques de Péretti	Administrateur indépendant	20 mai 2010	2015	- Administrateur de la COMPAGNIE D'ETUDES D'INVESTISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

M. Roddy Sloan n'a pas exercé d'autres mandats au cours des cinq derniers exercices, à l'exception de:

Administrateur	AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS JAPAN KK
Administrateur	AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS ASIA LIMITED
Administrateur	EUROPEAN OFFICE INCOME VENTURE FCP
Administrateur	AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS SGR S.P.A.
Administrateur	AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS CENTRAL EUROPE KFT
Gérant	EIP LUXEMBOURG MANAGEMENT COMPANY SARL

M. Eric Byrne n'a pas exercé d'autres mandats au cours des cinq derniers exercices.

M. Eric Pinon n'a pas exercé d'autres mandats au cours des cinq derniers exercices, à l'exception de:

Membre du Comité d'Investissement	COMPAGNIE LA LUCETTE
Membre du Comité de Direction	COLONY CAPITAL EUROPE

M. Jacques de Péretti n'a pas exercé d'autres mandats au cours des cinq derniers exercices, à l'exception de:

Administrateur	AFFINE
Membre du Conseil de Surveillance	SOCIETE NATIONALE IMMOBILIERE

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

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

Il est précisé en outre qu'aucun de ces nouveaux administrateurs ne détient, directement ou indirectement, d'action ou autre titre donnant accès au capital ou aux droits de vote de la Société.

Il est précisé que Docks Lyonnais et BOCA SARL ont comme administrateur commun Monsieur Roddy Sloan.

Messieurs Roddy Sloan et Eric Byrne sont, en outre, administrateurs d'UBS (Lux) Real Estate Funds Selection, un fonds d'investissement géré par UBS Global Asset Management (UK) Ltd., une filiale de UBS AG.

PERSPECTIVES D'AVENIR 2010 – CONCLUSION

Depuis le début de l'exercice, et en raison de la situation économique, le Groupe n'a procédé à aucun investissement nouveau.

Il demeure attentif à tout investissement ou opération entrant dans ses objectifs de qualité et de rentabilité.

Les constructions en cours de réalisation assureront la croissance des revenus locatifs et par conséquent une augmentation du résultat récurrent pour les exercices futurs.

La Société ne présente pas de besoins de financements à court terme sur les immeubles précédemment acquis et bénéficie d'une trésorerie positive, ses flux financiers s'amélioreront encore au cours de l'année 2010, en raison de sa stratégie de couverture d'emprunts en mettant pleinement à profit les niveaux actuels des taux d'intérêt.

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

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

10. TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1. Capitaux propres

10.1.1. Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2009

Le tableau ci-dessous présente l'état des capitaux propres consolidés de Docks Lyonnais au 31 décembre 2009 :

<i>Consolidé (en milliers €)- normes IFRS</i>	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007*
Capitaux propres et intérêts minoritaires	224.713	178.453	339.757
Capitaux propres	172.966	322.644	308.659
Résultat de la période	51.747	-144.191	31.098
Intérêts minoritaires	0	0	0

* Comptes consolidés Pro Forma au 31.12.2007 tenant compte des acquisitions 2007 sur année pleine

10.1.2. Evolution des capitaux propres sociaux

Le capital de la Société au 31 décembre 2009 était de 55.809.796 € divisé en 3.986.414 actions de 14 € entièrement libérées.

La Société détient 6.379 de ses propres actions pour un montant de 378.480 € dans le cadre du contrat de liquidité signé avec NATIXIS au cours du second semestre 2007.

<i>En €</i>	Situation de départ au 31/12/2008	Augmentation de capital	Affectation du Résultat	Situation au 31/12/2009 hors résultat de l'exercice
Nombre de titres	3.986.414			3.986.414
Capital social	55.809.796			55.809.796
Prime d'émission	183.699.390			183.699.390
Réserve de réévaluation	38.176.502		-1.195.924	36.980.578
Réserve légale	639.014			639.014
Autres réserves	209.923			209.923
Report à nouveau	1.503.760		-113.598.204*	-112.094.444
Résultat de l'exercice	-113.599.857		113.599.857	0
Total Capitaux Propres (hors résultat de l'exercice, subventions d'investissement et provisions réglementées)	166.438.528		-1.194.271	165.244.257

*augmenté de la somme correspondant aux dividendes non versés à raison des actions détenues par la Société

10.2. Flux de trésorerie consolidés aux normes IFRS

FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES AUX NORMES IFRS (en milliers €)

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
FLUX DE TRESORERIE LIE A L'ACTIVITE			
Résultat net consolidé	51.747	-144.191	30.019
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :	92.719	202.068	-14.250
- Provision fonds de commerce ALLTI	0	0	500
- Subventions	-3	-14	0
- Amortissements	7	9	18
- Provisions (à l'exclusion des provisions sur actif circulant)	-220	82.063	-298
- Juste Valeur des Immeubles	86.153	105.608	-15.304
- Variation des impôts différés	734	-215	-354
- Amortissements frais sur Instruments financiers	2.758	4.981	2.092
- Juste valeur Instruments financiers	3.353	9.163	-1.614
- Actualisation des dettes	4	122	237
- Plus-values de cessions	-21	18	483
- Résultat sur activités cédées	-35	334	-10
- Juste valeur des actifs financiers	-11	0	0
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	144.466	57.877	15.769
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0	0	13
Variation du besoin de fonds de roulement lié à l'activité :	-2.548	26.288	-26.090
- Créances d'exploitation	4.473	28.191	-33 023
- Dettes d'exploitation	-3.286	474	6.933
- Impôt	-3.652	-2.542	0
- Variation actifs financiers court terme	-83	166	0
FLUX DE TRESORERIE NET GENERE PAR L'ACTIVITE	141.918	84.165	-10.308
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations corporelles	-213.504	-220.743	-574.708
Acquisition d'immobilisations financières	-37	0	0
Cessions d'immobilisations corporelles	612	1.930	2.189
Cessions d'immobilisations financières	3.979	0	0
Variation des prêts et avances consenties	0	-2.942	-260
Autres flux liés aux actifs destinés à la vente	1.370	-57	1.150
Incidence des variations de périmètre	0	-229	-20.894
FLUX DE TRESORERIE NET LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-207.580	-222.040	-592.523
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1.194	-1.180	-2.787
Augmentations de capital en numéraire	0	0	219.137
Paiement fondé sur des actions	0	0	3.586
Autres flux liés aux actions propres	-77	-181	-135
Emission d'emprunts	125.357	105.022	268.000
Remboursements d'emprunts	-7.352	-4.932	-22.778
Emission avances d'associés	138.811	233.493	168.850
Remboursement avances d'associés*	-159.516	-188.073	0
Primes versées sur instruments de couverture	-6.241	0	0
Frais sur emprunts	-3.203	-3.461	-5.655
Variation intérêts courus non échus (y compris instruments de couverture)	-2.745	1.515	0
FLUX DE TRESORERIE NET LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	83.840	142.203	628.353
VARIATION DE TRESORERIE	18.178	4.328	25.387
Trésorerie d'ouverture	59.194	54.867	29.479
Trésorerie de clôture	77.372	59.194	54.867

*Dont opérations de financement ne donnant pas lieu à un flux de trésorerie de 129.000 K€ en 2009 et 5.573 K€ en 2008, ayant diminué le flux de trésorerie lié aux opérations de financement et augmenté le flux de trésorerie lié à l'activité.

Le tableau ci-dessous présente le rapprochement entre la trésorerie de clôture et d'ouverture présentée au Tableau des flux de financement et les éléments du bilan :

	2009	2008	2007	Note
Trésorerie de clôture	77.372	59.194	54.867	
OPCVM	73.031	52.102	42.998	4,8
Banques	4.341	7.167	12.141	4,8
Dont non disponible	0	0	0	
Total Trésorerie et équivalent trésorerie	77.372	59.269	55.140	
Concours bancaires passifs	0	-75	-272	
Endettement financier brut	875.720	763.284	662.204	
Endettement financier net	798.348	704.015	606.865	

10.3. Structure de financement et conditions d'emprunt

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

Le tableau ci-dessous présente l'état de l'endettement du groupe au 31 décembre 2009 :

<i>Consolidé (en milliers €)- normes IFRS</i>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008**</u>	<u>31.12.2007*</u>
Dettes courantes	33.809	160.027	287.976
Provisions courantes	15	233	234
Dettes financières court terme	5.159	9.581	8.220
Dettes d'exploitation	12.896	16.831	15.489
Autres dettes	15.670	129.869	260.789
Impôts à payer	69	3.513	3.243
Dettes non courantes	1.297.644	1.193.018	1.038.173
Impôts à payer	32	60	3.027
Impôts différés	1.620	886	2.408
Avances associés	403.220	423.925	378.633
Dettes financières long terme	870.561	753.778	653.984
Instruments de couverture	22.107	14.262	0
Subventions publiques	104	107	121

* Les Produits constatés d'avances correspondants aux loyers et charges perçus d'avances ont été reclassés d'Autres dettes en Dettes d'exploitation pour 7.726 K €.

** Reclassement des avoirs à émettre clients pour 490 K€ de Autres dettes à Dettes d'exploitation.

Le tableau ci-dessous présente l'endettement financier net du groupe au 31 décembre 2009 :

<i>Consolidé (en milliers €)- normes IFRS</i>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
(1) Disponibilités	4.341	7.167	12.141
(2) Valeurs mobilières de placement	73.031	52.102	42.999
(3) Trésorerie et équivalent de trésorerie (1) + (2)	77.372	59.269	55.140
(4) Créances financières à court terme	435	353	518
(5) Endettement financier	-1.278.940	-1.187.285	-1.040.837
Endettement financier net (3) + (4)-(5)	-1.201.133	-1.127.663	-985.179

<i>Consolidé (en milliers €)- normes IFRS</i>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007*</u>
Fonds propres	224.713	178.453	339.757
Ratio dettes financières / fonds propres	5,70	6,66	3,07

* Comptes consolidés Pro Forma au 31.12.2007 tenant compte des acquisitions 2007 sur année pleine

A ce jour, le Groupe poursuit la réalisation des opérations initiées les années précédentes. (cf 5.2). Les financements correspondant aux engagements de dépenses relatifs à ces opérations ont été mis en place.

Etat des prêts au 31 décembre 2009

Organisme prêteur (en €)	Année Début	Année Fin	Montant de base	Montant du au 31.12.2009	Contrat de couverture
CIC Lyonnaise .de Banque	2001	2011	2.000.000	400.000	
Cap West					
Hypo Real Estate B. I.	2006	2013	78.750.000	73.723.125	Collar 3,50 / 4,20 3ème année
Capitole					
Hypo Real Estate B.I	2006	2013	190.600.000	190.600.000	Collar 3,50 / 4,20 3ème année
Hypo Real Estate B.I.	2006	2013	8.400.000	7.000.000	Collar 3,50 / 4,20 3ème année
Antony Park					
Morgan Stanley B.I.L.	2006	2013	59.430.000	57.498.525	Cap 4,20
Carnot Grolée					
Société Générale	2006	2013	70.100.000	70.100.000	Cap 4,50
6/8 Bd Haussmann					
Windermere XIV CMBS	2007	2014	268.000.000	259.066.667	Cap 4,50*
Cap Est					
Bayern LB / Dekabank	2008	2013	100.000.000	99.850.000	Collar 3,50 / 5,00
Cap 9					
CIC Lyonnaise de Banque	2008	2015	6.400.000	6.083.000	Cap 4,00 sur 3,2 millions € et 5,50 sur 3,2 millions €
CIC Lyonnaise de Banque	2008	2015	6.200.000	2.689.000	Cap 5,50
Tour Mozart					
Dekabank/ Landesbank / Natixis / Calyon / Société Générale	2009	2014	180.000.000	114.607.473	Cap 2,75
Total Emprunts				881.617.790	
Avances Actionnaire Majoritaire				403.219.716	

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

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

Le financement de la construction de l'immeuble « La Tour Mozart » est assuré en partie par un crédit consenti par des établissements bancaires pour un montant total en principal de 180.000 K€ à échéance 2014, utilisé à hauteur de 114.608 K€ au 31 décembre 2009, et le solde par apport de la société SU European Properties Sàrl, pour un montant de 217.278 K€.

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

- Nantissement du solde de chacun des comptes bancaires de l'emprunteur,
- Cessions de créances professionnelles à titre de garantie (Loi Dailly) portant notamment sur :
 - les créances cédées au titre de toutes sommes qui pourraient être dues au titre du bail Bouygues Télécom,
 - les créances cédées au titre du contrat de VEFA,
 - les créances cédées au titre des indemnités d'assurance liées aux polices « constructeur non réalisateur » ou à toutes nouvelles polices d'assurance multirisque,
 - les créances cédées au titre de la garantie financière d'achèvement,
 - les créances de restitution de la TVA,
- Nantissement des contrats de couverture,
- Hypothèque conventionnelle de premier rang garantissant une somme de 41.949 K€ correspondant à la fraction du crédit d'acquisition mise à disposition par la banque à la date de signature,
- Fractions du privilège de vendeur dans lesquelles les banques seront subrogées progressivement dans le cadre des utilisations futures du crédit d'acquisition HT, lesdites utilisations représentant une somme globale de maximale de 138.051 K€,

- Hypothèques conventionnelles complémentaires au profit des banques à la garantie des intérêts conventionnels attachés aux fractions du crédit d'acquisition faisant l'objet des utilisations futures du crédit d'acquisition,
- Hypothèques conventionnelles complémentaires au profit des banques à la garantie des accessoires des fractions du crédit d'acquisition faisant l'objet des utilisations futures du crédit d'acquisition, dans la limite de la somme globale de 9.664 K€,
- Nantissement de la totalité des parts sociales de l'Emprunteur.

Financement de la construction de l'immeuble « Cap 9 »

Le financement de la construction de l'immeuble « CAP 9 » est assuré par un emprunt souscrit en 2008 auprès de « CIC LYONNAISE DE BANQUE » pour un montant total utilisable de 12.600.000 € divisé en deux tranches et à échéance 2015 :

(en milliers €)

Emprunt CIC SLB	Tranche 1	Tranche 2
Montant maximum	6.400	6.200
Montant utilisé	6.083	2.689
Date échéance finale	21/07/2015	15/09/2015

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

- Hypothèque conventionnel de 1er rang sur les biens immobiliers objet du financement à hauteur de 13.230.000 €,
- Cessions de créances professionnelles à titre de garantie (Loi Dailly) portant sur l'ensemble des locataires de l'ensemble immobilier.

10.4. Sources de financement des investissements futurs

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

La Société bénéficie du soutien de son actionnaire majoritaire, Boca.

11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVET ET LICENCES

NEANT

12. INFORMATION SUR LES TENDANCES

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

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

INFORMATION FINANCIERE PREMIER TRIMESTRE 2010

CHIFFRE D'AFFAIRES DU PREMIER TRIMESTRE 2010 (en millions d'euros)

Groupe Consolidé	2010	2009
Revenus des immeubles	14,66	15,17
Prestations de services	0,23	0,22
Total du Premier Trimestre	14,89	15,39

ACTIVITE

Le chiffre d'affaires consolidé du premier trimestre s'élève à 14,89 M€ contre 15,39 M€ en 2009 soit une baisse de 3,2% résultant de la diminution de la garantie locative sur le programme en phase de commercialisation des locaux situés dans la Presqu'île à Lyon, de l'effet de l'indexation négative des loyers et des cessions d'actifs non stratégiques. Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 31 mars 2010 est en très légère baisse à 93%. Le Groupe n'a procédé à aucun nouvel investissement au cours de la période mais poursuivi ses activités de gestion et de valorisation de son patrimoine immobilier. Les premiers lots de la deuxième tranche de 3 700 m² SHON de l'immeuble d'activité et de bureaux dénommé « CAP 9 » à Lyon ont été livrés au cours du mois de mars et à ce jour, plus de 70% des surfaces sont louées. La construction de l'immeuble «Tour Mozart» se poursuit conformément aux prévisions. Cet immeuble, acquis en VEFA en septembre 2007 et d'une superficie de 45 500 m² SHON, est situé dans le quartier Seine Ouest à Issy-les-Moulineaux et destiné à accueillir le siège de Bouygues Télécom en juillet 2010.

SITUATION FINANCIERE ET EVENEMENTS IMPORTANTS

La valeur liquidative au 31 mars 2010 des parts constituant la SPPICAV CORE INVEST 2008 est en baisse de 0,89%, cette baisse résultant d'une dépréciation de la valeur de marché de l'immeuble 6/8 BD HAUSSMANN. Le Groupe ne présente pas de besoins de financements à court terme et bénéficie d'une trésorerie positive. Le Conseil d'Administration proposera à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires qui se réunira le 30 juin 2010, la distribution d'un dividende de 0,33 Euro par action, en progression de 10% par rapport à l'année précédente.

13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

La Société n'entend pas faire de prévision ou d'estimation.

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

14.1. Composition des organes sociaux

Le conseil d'administration est composé comme suit :

NOM	FONCTION CHEZ DOCKS LYONNAIS	DATE DE NOMINATION/ RENOUELEMENT	ANNEE D'EXPIRATION DU MANDAT	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS
M. Miles d'Arcy-Irvine	Président Directeur Général	29 mai 2008	2010*	-Président du Conseil d'Administration de la SPPICAV CORE INVEST 2008 -Administrateur de 2c2i, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT GROUP (Luxembourg) SA, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA -Gérant et Associé de SHAFTESBURY (Luxembourg) HOLDINGS Sarl et MDI HOLDINGS (Luxembourg) Sarl -Gérant de ALLTI, PRIVAT, ALTISUD, HDIS, AMESBURY PROPERTY GROUP SARL, MCG INVESTMENTS Sarl -Secretary and Director de DAMILLO Ltd et DAMILLO HOLDINGS Ltd -Director de WILSFORD INVESTMENTS Ltd et THE BRADFIELD FOUNDATION -Représentant de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA au Conseil d'Administration de

NOM	FONCTION CHEZ DOCKS LYONNAIS	DATE DE NOMINATION/ RENOUVELLEMENT	ANNEE D'EXPIRATION DU MANDAT	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS
				SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA
M. Philippe Camus	Administrateur	11 juin 2009	2015	-Administrateur et Président de SHAFTESBURY CORPORATE MANAGEMENT SERVICES (Luxembourg) SA, -Administrateur de 2c2i, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT GROUP (Luxembourg) SA, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA, -Gérant et Associé de SHAFTESBURY (Luxembourg) HOLDINGS Sàrl, -Gérant des Sociétés BOCA Sàrl, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Germany) GmbH, SHAFTESBURY PROPERTY MANAGEMENT (Germany) GmbH, BC PATRIMOINE, -Représentant de la SARL Altisud au Conseil d'Administration de la SPPICAV CORE INVEST 2008 -Représentant de la SA DES DOCKS LYONNAIS au Conseil de Surveillance de SIPAREX CROISSANCE
M. Jacques Gontard	Administrateur indépendant	20 juin 2007	2013	
M. Elie Kantcheloff	Administrateur indépendant	20 juin 2007	2013	
M. Alain Juliard	Administrateur indépendant	20 juin 2007	2013	-Président du Conseil de Surveillance de FONCIERE INEA -Vice-Président du Conseil de Surveillance de MANUTAN INTERNATIONAL -Gérant minoritaire de GEST
M. Arnaud de Ménibus	Administrateur indépendant	19 octobre 2005	2011	- Président du Conseil de Surveillance de TIME EQUITY PARTNERS SAS -Président d'ASSETS AND EQUITY SAS et TIME INVESTORS SAS -Président d'HELSE SAS (France) représentant permanent de YM INVEST NV, -Président du Directoire de YAM INVEST NV (Pays-Bas) et YAREAL INTERNATIONAL NV (Pays-Bas) -Administrateur de VITTORIA ASSICURAZIONI Spa (Italie), VITTORIA IMMOBILIARE Spa (Italie)
Mme Laurel Polleys	Administrateur	28 avril 2006	2012	-Administrateur de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (Luxembourg) SA -Représentant permanent de la SA des DOCKS LYONNAIS au Conseil d'Administration de la SPPICAV CORE INVEST 2008

* Le renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Miles d'Arcy Irvine pour une durée de six exercices sera soumis au vote de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 30 juin 2010.

Monsieur Miles d'Arcy Irvine n'a pas exercé d'autres mandats au cours des cinq derniers exercices, à l'exception de :

Direktor	ARTEMIS BETEILIGUNGS GmbH (Allemagne)
Gérant	BOCA Sàrl
Administrateur	COFRA
Administrateur	IENAVAL
Director	OXFORD INTERNATIONAL BIOMEDICAL CENTRE Ltd
Director	AUTOTRONICS ENGINEERING Ltd
Director	THE AMESBURY PROPERTY COMPANY Ltd
Director	SHAFTESBURY INTERNATIONAL SERVICES Ltd
Director	AMESBURY PROPERTY ESTATES Ltd
Director	AMESBURY PROPERTY DEVELOPMENTS Ltd
Director	AMESBURY PROPERTY INVESTMENTS Ltd

Director	GREAT DURNFORD PROPERTIES Ltd
Director	WILSFORD AND DURNFORD ESTATES Ltd
Director	SHAFTESBURY PROPERTY CONSULTANTS Ltd
Director	ADOPTLAND Ltd
Director	GOLDENWAGER Ltd
Administrateur	ALLTI
Director	THE BRADFIELD FOUNDATION

Monsieur Philippe Camus n'a pas exercé d'autres mandats au cours des cinq derniers exercices, à l'exception de :

Gérant	AVANT SEINE I
Président Directeur Général	AGENCE FERTOISE IMMOBILIERE
Président	CFE
Président Directeur Général	COFRA
Président Directeur Général	IENAVAL
Gérant	SCI CAP WEST
Gérant	MS CAPITOLE SARL
Gérant	14 PLACE DES VICTOIRES
Président Directeur Général	SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA
Président	SHAFTESBURY PROPERTY MANAGEMENT (France) SAS
Président Directeur Général	2C2I
Gérant	SCI EVA I
Gérant	AVANT SEINE II
Administrateur, Directeur Général	ALLTI
Président du Conseil d'administration, Directeur Général	DOCKS LYONNAIS
Gérant	ALLTI
Gérant	HDIS
Gérant	SI PRIVAT
Gérant	ALTISUD

Monsieur Jacques Gontard n'a pas exercé d'autres mandats au cours des cinq derniers exercices, à l'exception de :

Gérant	SCI GONTARD
Président du Conseil d'administration	DOCKS LYONNAIS
Président Directeur Général	IENAVAL
Président Directeur Général	COFRA
Administrateur, Directeur Général	ALLTI
Délégué	
Représentant de DOCKS LYONNAIS au Conseil de Surveillance	SIPAREX CROISSANCE

Monsieur Elie Kantcheloff n'a pas exercé d'autres mandats au cours des cinq derniers exercices, à l'exception de :

Administrateur, Directeur Général	DOCKS LYONNAIS
Administrateur, Directeur Général	IENAVAL
Délégué	
Administrateur, Directeur Général	COFRA
Délégué	
Administrateur, Directeur Général	ALLTI
Délégué	
Représentant permanent de DOCKS LYONNAIS	UNION OBLI MOYEN TERME
Gérant	SCI EVA I
Gérant	SI PRIVAT
Représentant de DOCKS LYONNAIS au Conseil de Surveillance	SIPAREX CROISSANCE

Monsieur Alain Juliard n'a pas exercé d'autres mandats au cours des cinq derniers exercices, à l'exception de :

Président du Directoire	DIL FRANCE
-------------------------	------------

Monsieur Arnaud de Ménibus n'a pas exercé d'autres mandats au cours des cinq derniers exercices, à l'exception de :

Président du Conseil de Surveillance	COGEDIM
Président	AMINTER NV (Pays-Bas)

Administrateur	NPPZ Spzoo (Pologne)
Administrateur	YAREAL POLSKA Spzoo (Pologne)
Membre du Conseil de Surveillance	COMPAGNIE DES ALPES
Administrateur	ALPARK

Madame Laurel Polleys n'a pas exercé d'autres mandats au cours des cinq derniers exercices, à l'exception de :

Administrateur	COFRA
Manager	SN PROPERTIES SARL (Luxembourg)
Manager	PROPERTY AUGSBURG SARL (Luxembourg)
Manager	PROPERTY BAMBERG / MUNCHEN SARL (Luxembourg)
Manager	PROPERTY GELSENKIRCHEN SARL (Luxembourg)
Manager	PROPERTY HOF SARL (Luxembourg)
Manager	PROPERTY LANGENFELD SARL (Luxembourg)
Manager	PROPERTY SIEGEN SARL (Luxembourg)
Manager	PROPERTY TRIER SARL (Luxembourg)
Manager	PROPERTY WEINHEIM SARL (Luxembourg)
Manager	PROPERTY WURZBURG SARL (Luxembourg)
Manager	SN GP SARL (Luxembourg)
Administrateur	IENAVAL
Manager	ANDOVER INVEST CO 1 SARL (Luxembourg)
Administrateur	ALLTI
Directeur Général Délégué	2C2I
Administrateur	SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA
Manager	ANDOVER INVEST CO 2 SARL (Luxembourg)

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

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

14.2. Conflits d'intérêts

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

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

Il est précisé à ce titre, que Docks Lyonnais et SAM ont comme administrateurs communs :

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

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

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

En matière de gestion de conflits d'intérêts :

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

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

Il est également précisé qu'il n'existe pas de lien familial entre les membres du Conseil d'administration, à l'exception de Madame Laurel Polleys qui est l'épouse de Monsieur Philippe Camus.

14.2.2 Prévention des conflits d'intérêts

Docks Lyonnais applique les règles légales concernant les conventions dites réglementées visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce. Celles-ci sont préalablement autorisées par le Conseil d'administration, les membres directement ou indirectement concernés par un conflit d'intérêt ne prenant pas part au vote. Nous invitons le lecteur à se reporter au chapitre 19 pour le détail des conventions conclues au cours de l'exercice 2009.

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

15. REMUNERATION ET AVANTAGES

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

Les dirigeants de la Société sont rémunérés par Shaftesbury Asset Management (Luxembourg) qui est le principal actionnaire de SAM.

Aucun mandataire social ne s'est vu attribué d'options ou d'actions de performance au cours de l'exercice ou au cours d'exercices antérieurs. Il n'existe aucun instrument financier donnant accès au capital.

Aucune prime d'arrivée, différée (loi TEPA), retraites, ou avantage n'a été consenti aux mandataires sociaux autre que les jetons de présence, comme indiqué à la présente section.

L'allocation de 120.000 € de jetons de présence votée par l'Assemblée Générale du 11 juin 2009 a été répartie également entre les quatre Administrateurs indépendants. L'enveloppe de jetons de présence pour l'exercice 2009 a été fixée à 120.000 €, elle n'est subordonnée à aucun critère de présence et est répartie également entre les administrateurs indépendants.

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Miles d'Arcy Irvine	Exercice 2009		Exercice 2008	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
rémunération fixe	Néant	Néant	Néant	Néant
rémunération variable	Néant	Néant	Néant	Néant
rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
jetons de présence	Néant	Néant	Néant	Néant
avantages en nature	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	Néant	Néant	Néant	Néant

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants		
Mandataires sociaux non Dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2009	Montants versés au titre de l'exercice 2008
Philippe Camus		

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Laurel Polleys		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Jacques Gontard		
Jetons de présence	30.000 €	30.000 €
Autres rémunérations	0	0
Elie Kantcheloff		
Jetons de présence	30.000 €	30.000 €
Autres rémunérations	0	0
Alain Juliard		
Jetons de présence	30.000 €	30.000 €
Autres rémunérations		0
Arnaud de Menibus		
Jetons de présence	30.000 €	30.000 €
Autres rémunérations		
Total	120.000 €	120.000 €

Dirigeants Mandataires Sociaux	Contrat de Travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Miles d'Arcy Irvine Fonction : Président - DG Date début Mandat : 2008 Date Fin Mandat : 2010		X		X		X		X
Philippe CAMUS Fonction : Administrateur Date début Mandat : 2009 Date Fin Mandat : 2015		X		X		X		X

Laurel Polleys Fonction : Administrateur Date début Mandat : 2006 Date Fin Mandat : 2012		X		X		X		X
Jacques Gontard Fonction : Administrateur Date début Mandat : 2007 Date Fin Mandat : 2013		X		X		X		X
Elie Kantcheloff Fonction : Administrateur Date début Mandat : 2007 Date Fin Mandat : 2013		X		X		X		X
Alain Juliard Fonction : Administrateur Date début Mandat : 2007 Date Fin Mandat : 2013		X		X		X		X
Arnaud de Menibus Fonction : Administrateur Date début Mandat : 2005 Date Fin Mandat : 2011		X		X		X		X

16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

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

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

Cf. paragraphe 14.

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

La Société et SAM (société ayant des administrateurs communs avec la Société) ont signé un contrat de gestion patrimoniale. Au titre de ce contrat, SAM (i) coordonnera et contrôlera la gestion et l'exploitation des immeubles assurées par les administrateurs de biens de la Société, (ii) préparera et soumettra à l'approbation de la Société, contrôlera et rapportera la mise en œuvre des budgets annuels et plans d'exploitation relatifs aux immeubles détenus directement et indirectement par la Société, (iii) coordonnera, pilotera et assistera dans le domaine commercial pour la location des surfaces vacantes, devenues vacantes ou disponibles à la commercialisation, et (iv) assistera la Société tant dans le cadre de ses opérations d'acquisition d'actifs immobiliers que dans le cadre d'arbitrage sur ses actifs immobiliers, et supervisera les opérations et formalités y afférentes. Le Conseil d'administration de la Société, réuni le 11 septembre 2006, a autorisé la signature de ce contrat conformément aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce, et certaines dispositions complémentaires ont été approuvées lors des Conseils d'Administration du 10 septembre 2007 et du 31 août 2009.

Au titre de ses différentes missions, SAM percevra trois types de rémunération, à savoir :

- une rémunération liée à la gestion des actifs de la Société, constituée, d'une part, d'une somme dont le montant annuel correspondra à 2% du revenu net d'exploitation de chaque actif sous gestion et, d'autre part, de 0,5% de la valeur d'actif net de la Société, sans pour autant que le montant annuel de cette rémunération ne puisse être inférieur à 1,0% ni être supérieur à 1,3% de la valeur moyenne d'actif net de la Société cette année là ;
- un honoraire d'acquisition correspondant à environ 0,5% du coût net d'acquisition par la Société d'un nouvel actif (comptabilisé à l'actif du bilan dans le coût d'entrée des immeubles) pour lequel SAM aura assisté la Société ; et
- une rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs de la Société sous gestion de SAM, qui ne sera versée que lorsque le *return on equity* calculé à partir des distributions de dividendes et de la valeur d'actif nette à la fin de chaque année aura dépassé un taux négociable annuellement. Le taux 2006 est de 8% et le taux 2007, 2008 et 2009 de 7,25%. Ce calcul sera effectué annuellement avec pour point de départ le 1^{er}

janvier 2006. La rémunération complémentaire, si elle est due, sera payée (i) sous forme d'actions de la Société à émettre ou à céder par la Société au profit de SAM, par voie de compensation contre le prix de souscription ou de cession, à hauteur de 66% de son montant hors taxes, et (ii) en numéraire pour le solde.

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

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

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

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

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

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

Aucune rémunération complémentaire n'est due à SAM au titre des exercices 2008 et 2009 en raison d'un « return on equity » cumulé depuis le 1er janvier 2006 réel inférieur à celui calculé avec les taux négociés annuellement.

16.3. Informations sur les comités du Conseil d'Administration

La Société a instauré un comité d'audit et un comité des investissements mais n'a en revanche pas installé de comité des rémunérations faute de salariés et de mandataires sociaux rémunérés directement dans la Société. La composition, le fonctionnement et les attributions du comité d'audit et du comité des investissements figurent dans le rapport du Président du Conseil d'administration sur le contrôle interne à la section 16.4.1 du Document.

16.4. Gouvernement d'entreprise

Lors de sa délibération du 8 décembre 2008, le Conseil d'Administration a adhéré aux recommandations présentées par le MEDEF et l'AFEP le 6 octobre 2008 sur la rémunération des mandataires sociaux des Sociétés dont les titres sont soumis aux négociations sur un marché réglementé complétant le Code de Gouvernement d'Entreprise ayant fait l'objet de la loi du 3 juillet 2008.

La Société a publié à cette occasion le 17 décembre 2008, le communiqué suivant : « Lyon, le 17 décembre 2008 : « *Le Conseil d'Administration des Docks Lyonnais, lors de sa séance du 8 décembre 2008, a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées. Le Conseil d'Administration, considérant que ces recommandations s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise de Docks Lyonnais, adhère à ces recommandations et d'une manière générale, au Code de Gouvernement d'Entreprise.* »

En conséquence, le Code de Gouvernement d'Entreprise AFEP-MEDEF modifié par ces recommandations est celui auquel Docks Lyonnais se référera pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

La Société n'applique pas les recommandations suivantes du Code de Gouvernement d'Entreprise AFEP-MEDEF :

- La Société n'a pas instauré de comité des rémunérations faute de salariés et de mandataires sociaux rémunérés directement dans la Société ;
- La durée du mandat des administrateurs excède quatre ans. Les statuts prévoient que la durée du mandat des administrateurs est de six ans.

La Société dispose de quatre administrateurs indépendants, MM. Gontard, Kantcheloff, Juliard et de Ménibus dans son Conseil d'administration répondant aux critères d'administrateur indépendant au sens du Code de Gouvernement d'Entreprise, à savoir :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de la société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- 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 ;
- ne pas être 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 l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans.

La Société ne procède pas à une évaluation du conseil.

16.4.1. Rapport du Président du conseil d'administration sur le contrôle interne – exercice 2009

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

En ma qualité de Président du Conseil d'Administration, désigné par délibération du Conseil d'Administration du 29 mai 2008, et en complément du rapport du Conseil d'Administration, je vous rends compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société pour l'exercice écoulé du 1er janvier au 31 décembre 2009.

Les règles et les méthodes de travail sont, conformément à la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 9 janvier 2008 pour les valeurs moyennes et petites (VAMP'S), proportionnées à nos activités et à notre organisation, permettant de conduire aux décisions présentées et débattues par les Organes Dirigeants au cours de l'exercice écoulé sur les décisions sociales et les procédures de contrôle interne.

Conformément aux dispositions de la Loi du 3 juillet 2008, le présent rapport a été soumis à l'approbation du Conseil d'Administration en date du 8 mars 2010.

Il tient compte des recommandations du Code de Gouvernement d'Entreprise AFEP/MEDEF de décembre 2008.

1. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

COMPOSITION - RÈGLES SPÉCIFIQUES DE FONCTIONNEMENT ET D'ORGANISATION DU CONSEIL

Composition du Conseil

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

Depuis le 28 avril 2006 son effectif est de 7 Membres, dont 4 Administrateurs indépendants, inchangé depuis lors.

Il s'agit de :

Madame Laurel POLLEYS	Mandat expirant en 2012
Monsieur Arnaud de MENIBUS	2011

Monsieur Philippe CAMUS	2015
Monsieur Alain JULIARD	2013
Monsieur Jacques GONTARD (Président d'Honneur)	2013
Monsieur Elie KANTCHELOFF	2013
Et Monsieur Miles d'ARCY-IRVINE, Président et Directeur Général	2010

Les Administrateurs indépendants au sein du Conseil sont Messieurs Alain JULIARD, Arnaud de MENIBUS, Jacques GONTARD et Elie KANTCHELOFF. Il n'existe aucun Administrateur élu par les Salariés, en application de l'article L.225-27 du Code de Commerce, et les statuts ne prévoient pas la nomination de Censeurs siégeant aux côtés des Administrateurs.

Règlement Intérieur du Conseil d'Administration

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

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

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

Dans sa délibération du 29 août 2008, le Conseil d'Administration a modifié le Règlement Intérieur afin de rendre la consultation de ses Membres plus aisée et plus rapide, et adopter des dispositions cohérentes avec le changement de Président du Conseil d'Administration intervenu le 28 mai 2008.

Dans sa délibération du 8 décembre 2008, le Conseil d'Administration a déclaré adhérer aux recommandations AFEP/MEDEF sur la rémunération des Mandataires des Sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un Marché Réglementé du Code de Gouvernement d'Entreprise.

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

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

Délais moyens de convocation du Conseil

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

Représentation des Administrateurs

Les Administrateurs ont la possibilité de se faire représenter aux séances du Conseil par un autre Administrateur. Tel a été le cas à plusieurs reprises au cours de l'exercice 2009.

Présidence des séances du Conseil

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

Visioconférence et Téléconférence

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

Le Règlement Intérieur prévoit notamment que les Administrateurs participant aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication et télétransmission sont réputés présents pour le calcul du quorum

et de la majorité, sauf pour l'adoption des décisions suivantes : établissement des comptes sociaux annuels, du rapport de gestion, des comptes consolidés ainsi que du rapport sur la gestion du Groupe.

Lors des délibérations concernées, qui sont celles des 2 mars et 1er avril 2009 et celle du 31 août 2009, la condition de présence de la moitié au moins des Membres du Conseil d'Administration a été remplie et y assistaient les Commissaires aux Comptes.

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

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

Évaluation du fonctionnement du Conseil

La composition du Conseil, dont l'effectif est demeuré identique en 2009, et les relations qu'entretiennent ses Membres, ne rendent pas nécessaire la mise en place d'une procédure formelle d'évaluation de son fonctionnement. Les Administrateurs discutent librement avec le Président de toutes propositions relatives à l'ordre du jour et la tenue des séances.

Rémunération - Jetons de présence

Les administrateurs ne perçoivent ni rémunération ni avantage en nature. Il a été versé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 au titre des jetons de présence une somme de 120.000 €, identique à l'allocation globale votée pour l'exercice 2008. Cette allocation globale est répartie également entre les seuls quatre Administrateurs indépendants.

Autres personnes participant aux séances du Conseil d'Administration

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

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

Selon la nature des décisions à prendre, des spécialistes participent aux séances du Conseil d'Administration, et ainsi en est-il de représentants du gestionnaire d'actifs, SAM.

COMITÉS DU CONSEIL

Les Comités permanents destinés à faciliter le bon fonctionnement du Conseil et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions sont : un Comité d'Investissement et un Comité d'Audit.

En 2009, il n'a pas été constitué de Comité supplémentaire.

Le Comité d'Investissement

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

- tout investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire de filiales dès lors que la valeur de marché de l'actif concerné (ou en cas d'acquisition de participation du sous-jacent immobilier) excède 1.000.000 € (un million €) hors taxes ou droits par année calendaire, et ;
- toute cession d'actif dès lors que le prix net vendeur demandé pour l'actif à céder excède 1.000.000 € (un million €) hors taxes ou droits par année calendaire ;
- toute décision de paiement de toute rémunération fondée sur la valeur d'actif des actifs sous gestion patrimoniale (asset management), la variation de ladite valeur, ou celle du rendement desdits actifs ;
- toute décision d'agréer tout nouvel "homme clé" dédié à la gestion patrimoniale des actifs sous gestion patrimoniale et proposé à l'agrément de la Société par l'Asset Manager ;

- toute décision concernant la politique d'investissement de la Société et en particulier le Business Plan et les budgets dits de poursuite concernant chaque investissement qui devra avoir fait l'objet d'une feuille d'alerte et d'une synthèse préliminaire soumises au préalable au Comité d'Investissement;
- toute décision d'avoir - pour un investissement devant être soumis à avis du Comité d'Investissement - recours à un financement bancaire ;
- ainsi que toute autre décision que le Président du Conseil d'Administration soumet pour avis au Comité d'Investissement de son propre fait.

Le Comité d'Investissement émet un avis consultatif.

Il est composé de deux Membres Titulaires nommés pour une durée indéterminée par le Conseil. Chacun des Membres Titulaires peut déléguer un Suppléant.

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

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

Les Business Plans sont également validés par le Comité d'Investissement au moins une fois par an.

Le Comité d'Audit

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

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

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

Le premier Comité d'Audit était composé de :

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

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2009, le Comité d'Audit s'est réuni le 23 mars à LYON pour s'assurer de la mise en œuvre, dans l'établissement et la présentation des comptes sociaux, des principes généraux du Plan Comptable, et plus particulièrement des dispositions résultant de l'option par la Société au Régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées.

Les Commissaires aux Comptes étaient présents à cette réunion et le Comité a émis des recommandations sur la présentation des comptes en vue du Conseil d'Administration du 1er avril 2009.

Le Comité d'Audit s'est réuni également le 31 août 2009 à PARIS préalablement à la délibération du Conseil d'Administration ayant arrêté les comptes semestriels.

Information des Administrateurs

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

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

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

A chaque séance du Conseil d'Administration, il est soumis le projet de procès-verbal de la séance précédente. Lorsque la rédaction de ce procès-verbal est mise au point et adoptée, il est procédé à sa signature à la séance suivante.

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

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

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

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

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

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

Consultations écrites

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

Missions du Conseil

Le Conseil détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Au cours de l'exercice 2009, le Conseil a notamment :

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

Code de Gouvernement d'Entreprise

Lors de sa délibération du 8 décembre 2008, le Conseil d'Administration a adhéré aux recommandations présentées par le MEDEF et l'AFEP le 6 octobre 2008 sur la rémunération des Mandataires Sociaux des Sociétés dont les titres sont soumis aux négociations sur un marché réglementé complétant le Code de Gouvernement d'Entreprise ayant fait l'objet de la loi du 3 juillet 2008.

Opérations sur titres

Aucun Membre du Conseil d'Administration n'a procédé à l'acquisition, ou à la vente sur le marché, d'actions de la Société au cours de l'exercice 2009, qui doit faire l'objet d'une déclaration au titre des articles 222-14 à 222-15-3 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

Au cours de l'exercice, le Conseil a autorisé diverses conventions qui ont fait l'objet d'une déclaration aux Commissaires aux Comptes sur lesquelles ces derniers présentent leur rapport spécial.

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

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

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

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

Il n'a pas apporté de limite aux pouvoirs de Directeur Général de Monsieur Miles d'ARCY IRVINE, Président du Conseil d'Administration de la Société, désigné à ces fonctions par délibération du Conseil d'Administration du 29 mai 2008.

CONTRÔLE INTERNE

Les moyens et procédures nécessaires et appropriés sont mis en œuvre pour prévenir et garantir la maîtrise raisonnable des risques de la Société et de ses Filiales, compte tenu de la nature de leurs activités, de leur taille et du mode d'organisation, et ce dans le respect de la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 9 janvier 2008 pour les valeurs moyennes et petites (VAMP'S) complétée par la recommandation du 8 février 2010 relative à la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées.

ORGANISATION

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

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

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

Le dossier en son intégralité est ensuite soumis au Comité d'Investissement, avant d'être présenté au Conseil d'Administration. Après approbation du Conseil d'Administration, le Comité suit le bon déroulement des acquisitions.

En matière de conception, de construction et de rénovation, la sélection des prestataires et entreprises, avec l'appui de notre prestataire de services, se fait par analyse comparative de plusieurs offres documentées et en accord avec les budgets définis dans le business plan, validé par le Conseil d'Administration, après avis du Comité d'Investissement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La comptabilité de la Société recouvrant notamment le traitement de l'information comptable et financière et le processus d'arrêté des comptes annuels, sociaux et consolidés, ainsi que le reporting mensuel (résultat et trésorerie), est suivie avec SAM, avec sensibilisation sur les risques éventuels liés à l'activité de la Société.

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

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

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

16.4.2. Rapport des commissaires aux comptes sur le contrôle interne pour l'exercice 2009

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société SOCIETE ANONYME DES DOCKS LYONNAIS et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

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

Autres informations

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

Fait à Lyon et Charbonnières, le 23 avril 2010

Les Commissaires aux Comptes
COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT
C.C.A.
représenté par Danielle PISSARD

REQUET MABRO
Commissariat aux comptes
représenté par Pascal LEVIEUX

17. SALARIES

17.1. Participation des salariés dans le capital

Docks Lyonnais n'emploie aucun salarié.

17.2. Participations et options de souscription

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

17.3. Participation des salariés dans le capital

Docks Lyonnais n'emploie aucun salarié.

18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. Nombre d'actions et de droits de vote

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

Boca détient 3.698.606 actions Docks Lyonnais représentant autant de droits de vote, soit 92,78% du capital et 92,63% des droits de vote de la Société.

18.2. Répartition du capital et des droits de vote

La répartition du capital et des droits de vote de Docks Lyonnais au 31 mai 2010 est la suivante :

	ACTIONS	%	DDV	%
BOCA Sàrl	3.698.606	92,78 %	3.698.606	92,63 %
Shaftesbury Asset Management France SA	49.982	1,25%	49.982	1,25%
Public	231.224	5,80%	244.312	6,12%
Actions propres	6.602	0,17%	0	0,00%
Total	3.986.414	100,00 %	3.992.900	100,00 %

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

	31/12/2007		31/12/2008		31/12/2009	
	Nombre d'actions	Droits de vote	Nombre d'actions	Droits de vote	Nombre d'actions	Droits de vote
BOCA Sàrl	3.876.480	3.876.480	3.698.606	3.698.606	3.698.606	3.698.606
Shaftesbury Asset Management France SA	-	-	49.982	49.982	49.982	49.982
Public	56.759	60.420	233.195	236.630	231.447	238.882
Actions propres	3.193	-	4.631	-	6.379	-
Total	3.936.432	3.936.900	3.986.414	3.985.218	3.986.414	3.987.470

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

18.3. Contrôle de la Société

18.3.1. Descriptif de la structure de contrôle

La Société est contrôlée directement par Boca, société à responsabilité limitée immatriculée au Luxembourg (« **Boca** ») qui détient 92,78 % du capital de la Société.

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

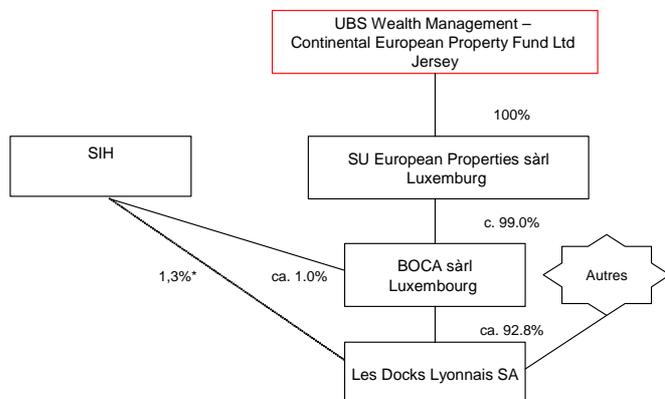
Ce contrôle conjoint résulte à la fois de dispositions légales de droit luxembourgeois, de dispositions statutaires et des stipulations d'un pacte d'associés relatif à Boca conclu le 11 août 2006 entre les associés directs et indirects de Boca. En particulier, les statuts de Boca prévoient que :

- le conseil de gérance de Boca est composé de 5 à 7 gérants dont deux devront être proposés par l'associé contrôlé par SIH ;
- Boca n'est engagée à l'égard des tiers que par la signature conjointe de deux gérants, dont un gérant proposé par chacun des deux associés ; et
- l'accord de l'associé contrôlé par SIH est nécessaire pour les décisions sortant de la gestion courante de Boca, notamment en matière de (i) changement ou modification de la politique d'investissement de Boca, (ii) conclusion, modification ou fin de tout accord conclu par une société du groupe Boca avec les associés de Boca et/ou leurs sociétés affiliées, (iii) décisions de financement et refinancement auprès de CEPF ou de ses sociétés affiliées, à l'exception des financements ou refinancements conclus à des conditions de marché, (iv) modifications des statuts ou d'autres documents constitutifs de Boca concernant les droits attachés aux parts détenues par l'associé contrôlé par SIH, (v) liquidation ou dissolution de toute société du groupe Boca, (vi) nomination, renvoi ou remplacement du gestionnaire d'actifs de Boca ou de ses filiales, et (vii) signature, remboursement ou modification de tout prêt d'associés consenti par CEPF à Boca et ses filiales, autres qu'à des conditions de marché.

En outre, le pacte d'associés prévoit que :

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

L'organigramme ci-après décrit la structure de contrôle de Docks Lyonnais :



Il n'existe aucun lien capitalistique entre SIH et CEPF.

18.3.2. Actionnaires de contrôle

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

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

CEPF, créé en 2005, s'est constitué autour de l'objectif d'investir les fonds collectés auprès des investisseurs experts dans des actifs immobiliers de grande qualité situés en Europe, en vue d'obtenir une rentabilité provenant pour l'essentiel des revenus générés par lesdits investissements et de la valorisation des actifs au travers de leur gestion dynamique par des gestionnaires d'actifs de renom. A l'heure actuelle, le Fonds a collecté environ 1,044 milliards de dollars.

Le fonds UBS Wealth Management - Global Property Fund Ltd détient environ 3,362 milliards de dollars d'actifs sous gestion, principalement constitué d'actifs immobiliers à travers le monde. Le fonds est aujourd'hui fermé et a une stratégie de vente à moyen-long terme de ses actifs en fonction de la situation des marchés.

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

La protection contre le risque d'abus de majorité et tout exercice abusif du contrôle par les actionnaires contrôlant Docks Lyonnais est assuré notamment par le fait que le conseil d'administration comporte une majorité d'administrateurs indépendants répondant aux critères visés à la section 16.4 ci-dessus.

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

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

19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

Les liens existants entre la Société, Boca, SIH et CEPF sont décrits à la section 18.3 ci-dessus. SU European Properties Sàrl est la société mère de Boca.

19.1. Avec son actionnaire majoritaire

Dans le cadre de l'acquisition des immeubles Cap Est et Tour Mozart, Boca, et sa société mère, SU European Properties Sàrl, ont consenti au Groupe des prêts d'associé à échéance de janvier 2012 au taux d'intérêt maximum annuel déductible fiscalement pour un montant total de 255.746.530 €.

Le 26 novembre 2008, la créance détenue par SU European Properties envers la Sarl SI PRIVAT au titre du prêt subordonné de 179.000.000 € relatif à l'acquisition en 2007 de l'immeuble 6/8 Bd Hausmann, augmentée des intérêts de 9.072.602 €, a été cédée à Docks Lyonnais pour un prix se décomposant en 135.500.000 € payables à la signature et un complément de prix, d'un montant maximum de 52.480.650 €. Ce complément de prix sera égal au montant perçu par Docks Lyonnais et résultant de la différence entre la valeur de l'actif immobilier détenu par la Sarl SI PRIVAT le 26 novembre 2008 et sa valeur de cession, en cas de cession avant le 31 décembre 2017. Si le bien n'est pas vendu avant le 31 décembre 2017, l'évaluation à cette date sera prise en compte pour la détermination du complément de prix.

Au titre de ce complément de prix, aucune charge n'a été comptabilisée en 2008. Ce passif a fait l'objet d'une estimation au 31 décembre 2009. Sur la base des expertises immobilières de fin 2009, l'actif détenu par SI PRIVAT n'a pas enregistré de variation positive de valeur. Docks Lyonnais n'a reçu aucun produit en 2009 relatif à un ajustement positif de valeur de l'immeuble. Donc aucun passif susceptible de générer une sortie de trésorerie au titre du complément de prix n'a été relevé au 31 décembre 2009. Consécutivement à cette cession de créance, SU European Properties Sàrl a accordé à Docks Lyonnais, un prêt d'associé d'un montant de 135.500.000 € portant intérêts au taux de 8% l'an et remboursable au plus tard le 21 novembre 2017.

En date du 17 décembre 2009, la SCI Tour Mozart a procédé à la restructuration de son capital par une augmentation de capital de 129 millions € souscrite en totalité par SU European Properties Sàrl, société mère de l'actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais, et libérée par compensation avec la créance détenue sur la société. En date du 22 décembre 2009, la SARL Altisud a acquis auprès de SU European Properties Sàrl 129.000.000 parts nouvellement créées. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts cédées au jour de la cession déterminée sur la base de la valeur réelle de l'actif détenu par la SCI Tour Mozart.

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

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

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

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

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

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

Le total dû à Boca et à sa société mère, SU European Properties Sàrl au 31 décembre 2009 est de 403.219.716 €.

19.2. Avec les dirigeants

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

Au 31 décembre 2007, les rémunérations constatées sont :

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

Au 31 décembre 2008, les rémunérations constatées sont :

- honoraires d'acquisition : 640.000 €, comptabilisés en frais d'acquisition des immobilisations,
- rémunération de gestion : 4.530.000 €, comptabilisé dans le résultat opérationnel courant,
- rémunération complémentaire : 0 €, comptabilisée dans le résultat opérationnel courant.

Au 31 décembre 2009 les rémunérations constatées sont :

- honoraires d'acquisition : 0 €, comptabilisés en frais d'acquisition des immobilisations,
- rémunération de gestion : 5.225.000 €, comptabilisé dans le résultat opérationnel courant,
- rémunération complémentaire : 0 €, comptabilisée dans le résultat opérationnel courant.

19.3. Avec les autres entreprises liées

Aucune transaction n'a été recensée à ce titre.

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

19.4.1 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions et d'engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Avec la Société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA

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

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

- une rémunération liée à sa gestion des biens de la société et de ses filiales, constituée d'une part, par une somme dont le montant annuel correspond à 2 % du revenu net d'exploitation de chaque bien sous gestion et d'autre part de 0,5 % de la valeur d'actif net consolidé. Le montant annuel de cette rémunération ne peut être inférieur à 0,8 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ni supérieur à 1,5 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ;
- un nouvel avenant a été signé prévoyant qu'à compter du 1er juillet 2009, cette rémunération ne peut être inférieure à 1,0 % ni être supérieure à 1,3 % de la valeur moyenne d'actif net de la société. En contrepartie, le gestionnaire a accepté de revoir la clause d'exclusivité qui était suspendue, en l'absence d'investissements depuis plus d'un an, et de l'amender par une clause de nature à prévenir et régler d'éventuels conflits d'intérêts ;
- des honoraires d'acquisitions correspondant à 0,5 % du coût net d'acquisition par la Société ou ses filiales d'un nouveau bien pour lequel Shaftesbury Asset Management (France) SA aura assisté la Société ;
- une rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés sous gestion de Shaftesbury Asset Management (France) SA qui ne sera versée à cette dernière que lorsque le return on equity, cumulé depuis le 1er janvier 2006 et calculé à partir des distributions de dividendes et de la valeur d'actif nette à la fin de chaque année, aura dépassé un taux négociable annuellement. Le taux 2006 était de 8 % et le taux depuis le 1er janvier 2007 a été fixé à 7,25 %. Cette rémunération complémentaire annuelle d'un montant maximum de 15%, calculée sur le return on equity supérieur au taux négocié annuellement sera payée à hauteur de 34 % en liquidités et pour 66 % sous forme de souscription d'actions de la Société par voie de compensation avec les sommes ainsi dues par la Société Docks Lyonnais à Shaftesbury Asset Management (France) SA.

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

Sur l'exercice 2009 la rémunération de Shaftesbury Asset Management (France) SA se décompose comme suit :

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

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

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

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

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

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

Montant des intérêts constaté en charges au 31 décembre 2009 10 934 K€

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

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

Les intérêts facturés sur l'exercice s'élèvent à.....1 328 K€
Au 31 décembre 2009, ces avances rémunérées s'élèvent à...29 040 K€

Refacturation des rémunérations SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA.

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

Au titre de 2009, votre société a ainsi pris en produit :

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

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

COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT

C.C.A.

représenté par Danielle PISSARD

REQUET MABRO

Commissariat aux comptes

représenté par Pascal LEVIEUX

19.4.2 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – exercice clos le 31 décembre 2008

Aux actionnaires,

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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions et d'engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Avec la société SU EUROPEAN PROPERTIES, actionnaire majoritaire de la société BOCA sarl, actionnaire de votre société

Le 26 novembre 2008, SU EUROPEAN PROPERTIES a cédé sa créance envers la Sarl SI PRIVAT au titre d'un prêt subordonné de 179.000.000 €, augmentée des intérêts de 9.073.000 €, à votre société pour un prix se décomposant en 135.500.000 € payables à la signature et un complément de prix d'un montant maximum de 52.481.000 €. Ce complément de prix sera égal au montant perçu par votre société et résultant de la différence entre la valeur de l'actif immobilier détenu par la SARL SI PRIVAT le 26 novembre 2008 et sa valeur de cession, en cas de cession avant le 31

décembre 2017. Si le bien n'est pas vendu avant le 31 décembre 2017, l'évaluation à cette date sera prise en compte pour la détermination du complément de prix.

Au titre de ce complément de prix, aucune charge n'a été comptabilisée au 31 décembre 2008.

Consécutivement à cette cession de créance, SU EUROPEAN PROPERTIES a accordé à votre société, un prêt d'associé d'un montant de 135.500.000 € portant intérêts au taux de 8% l'an et remboursable au plus tard le 21 novembre 2017.

Montant des intérêts constatés en charges au 31 décembre 2008 1.039.000 €

Apport en compte-courant dans le cadre de la constitution de la SPPICAV CORE INVEST

Dans le cadre de la constitution en décembre 2008, de « CORE INVEST 2008 », Organisme de Placement Collectif Immobilier, sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, votre société a accordé des avances en compte-courant à d'autres sociétés du groupe, associées à cette opération.

Filiale concernée	Montant apporté
ALTISUD	250.000 €
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 3	250.000 €
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 4	250.000 €
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 5	250.000 €
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 6	250.000 €
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 7	250.000 €

Modalités : rémunération au taux maximal des avances d'associés fiscalement déductible

Personne intéressée : SA LES DOCKS LYONNAIS représentée par Monsieur Miles d'ARCY IRVINE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec la Société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA

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

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

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

Sur l'exercice 2008 la rémunération de Shaftesbury Asset Management (France) SA se décompose comme suit :

- rémunération de gestion 4.530.000 €
- honoraires d'acquisition 640.000 €
- rémunération complémentaire de la période 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008 (payable sous forme d'actions pour 66 %)..... 0.000 €

Le nombre d'actions émises en 2008 concernant la rémunération complémentaire au titre de la période 1er janvier 2006 – 31 décembre 2007 est de 49.982 actions (selon la valeur de l'actif réévalué au 31 décembre 2007) pour 4.723.620 €.

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

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

Les intérêts facturés sur l'exercice s'élèvent à 1.631 milliers €.

Au 31 décembre 2008, ces avances rémunérées s'élèvent à 27.720 milliers €.

Refacturation des rémunérations SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA.

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

Au titre de 2008, votre société a ainsi pris en produit :

En.000 €	Rémunération de gestion	Rémunération complémentaire
CAP WEST	440	-
SCI MS CAPITOLE	1.010	-
SI PRIVAT	1.390	-
SCI COMMERCE CARNOT GROLEE	530	-
SCI MOZART *	150	-
SCI FONTENAY LES 2 GARES	140	-
	3.660	-

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

Fait à Lyon et Charbonnières, le 29 avril 2009

Les Commissaires aux Comptes

COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT

C.C.A.

représenté par Bernard CHABANEL

REQUET MABRO

Commissariat aux comptes

représenté par Pascal LEVIEUX

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

Mesdames, Messieurs,

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

Conventions et engagements réglementés autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements réglementés qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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

Avec la Société Shaftesbury Asset Management (France) SA

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

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

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

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

▪ rémunération de gestion 2007	3.905.000 €
▪ honoraires d'acquisition 2007	4.579.000 €
▪ rémunération complémentaire de la période 1 ^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2007	7.157.000 €

payable sous forme d'actions pour 66 %. Une partie de cette rémunération complémentaire de 2.045.000 € a été comptabilisée dans les comptes de l'exercice 2006.

Le nombre d'actions à émettre en 2008, qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée des actionnaires, sera de 49.982 actions (selon la valeur de l'actif réévalué au 31 décembre 2007) pour 4.723.620 €.

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

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

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

Au 31 décembre 2007, ces avances rémunérées s'élèvent à 26.209 milliers €.

Administrateur intéressé : Monsieur Miles d'Arcy-Irvine.

Refacturation des rémunérations Shaftesbury Asset Management (France) SA.

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

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

En.k €	Rémunération gestion	Rémunération complémentaire
CAP WEST	396	1.952
SCI MS CAPITOLE	934	2.013
SI PRIVAT	1.347	-
SCI COMMERCE CARNOT GROLEE	410	1.839
SCI MOZART	50 *	
	3.137	5.804

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

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

Fait à Lyon et Charbonnières, le 29 avril 2008

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT
C.C.A.
représenté par
Bernard CHABANEL

REQUET MABRO
Commissariat aux comptes
représenté par
Pascal LEVIEUX

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

20.1. Informations financières historiques

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

20.1.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2009 aux normes IFRS

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

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

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

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

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Compte de résultat consolidé 31.12.2009 aux normes IFRS

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

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

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

Etat du résultat global

	2009	2008
Résultat de la période	51 747	-144 191
Produits et charges reconnus directement en capitaux propres	-4 216	-14 681
<i>Juste valeur actif corporel</i>		
<i>Juste valeur sur les Instruments Financiers</i>	-4 216	-14 681
TOTAL	47 531	-158 872
Dont part du Groupe :	47 531	-158 872
Part des minoritaires :	0	0

Etat des Variations des Capitaux Propres Consolidés

(En Milliers €)	Capital	Titres Auto contrôle	Juste valeur des instruments financiers	Paiement fondé sur des actions	Réserves Consolidées	Part du Groupe	Part des Minoritaires
Au 01/01/2008	55 110	-135	3 636	4724	275 342	338 677	0
Résultat exercice					(c)-144 191		
Paiement fondé sur des actions				*-4 724			
Ajustement juste valeur instruments financiers **			(c)-14 681				
Dividende versé – 0,30 € / action					-1 181		
Augmentation de capital	700				4 024		
Annulation Actions propres		-186					
Divers					15		
Au 31/12/2008	55 810	-321	-11 045	0	134 009	178 453	0
Résultat exercice					(c)51 747		
Ajustement juste valeur instruments financiers **			(c)-4 216				
Dividende versé – 0,30 € / action					-1 194		
Annulation Actions propres		-77					
Au 31/12/2009	55 810	(b)-398	(1)-15 261	0	(a)184 562	224 713	0

* Paiement fondé sur des actions intégralement effectué sur le 1^{er} semestre 2008 par augmentation de Capital 700K€ et Prime 4.024 K€.

** Compte tenu du Statut SIIC de la Société, aucun effet d'impôt n'est enregistré sur les produits et charges non constatés en résultat.

- (a) dont -10.902 K€ concernant les ajustements de juste valeur des instruments financiers enregistrés en résultat (dont -3.353 K€ en résultat 2009). Impact total de l'ajustement de juste valeur des instruments financiers en capitaux propres : $-15.261^{(1)} - 10.902 = -26.163$ K€
- (b) valeur des actions propres détenues à la clôture -378 K€ et -20 K€ enregistrés en résultat cumulé (dont -15 K€ en résultat 2009).
- (c) Composant le résultat global consolidé soit 47.531 K€ en 2009 contre -158.872 K€ en 2008

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

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

Le tableau ci-dessous présente le rapprochement entre la trésorerie de clôture et d'ouverture présentée au Tableau des flux de financement et les éléments du bilan :

	2009	2008	Note
Trésorerie de clôture	77.372	59.194	
<i>OPCVM</i>	<i>73.031</i>	<i>52.102</i>	<i>4,8</i>
<i>Banques</i>	<i>4.341</i>	<i>7.167</i>	<i>4,8</i>
<i>Dont non disponible</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Total Trésorerie et équivalent trésorerie	77.372	59.269	
Concours bancaires passifs	0	-75	
Endettement financier brut	875.720	763.284	
Endettement financier net	798.348	704.015	

Annexe aux comptes consolidés 31.12.2009

PREAMBULE

Le Groupe des DOCKS LYONNAIS est une société foncière qui gère un patrimoine immobilier de 269 000 m² environ.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 8 mars 2010 et ne seront définitifs qu'après approbation par l'Assemblée Générale du 30 juin 2010.

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

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

1 - EVENEMENTS DE L'EXERCICE

1.1 Investissements de l'exercice

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

■ Livré, en février 2009, la première tranche de 4.000 m² shon de l'ensemble immobilier CAP 9, immeuble d'activité et de bureaux situé à Lyon 9^{ème}. Cette première tranche est entièrement louée. Les travaux de la seconde tranche ont débuté à la même date. Cette seconde tranche, d'une surface shon de 3.700 m², livrable au premier semestre 2010, est pré louée à plus de 70%. Le montant utilisé au 31 décembre 2009 de l'emprunt mis en place avec le groupe CIC-Lyonnaise de Banque est de 8,78 millions €.

■ Par l'intermédiaire de sa filiale SCI Tour Mozart, supervisé et financé l'avancement de la construction de la « Tour Mozart ». Cet immeuble, acquis en VEFA en septembre 2007 et d'une superficie de 45.500 m² HON, est situé dans le quartier Seine Ouest à Issy-les-Moulineaux et destiné à accueillir le futur siège de Bouygues Télécom en juillet 2010. Les premiers versements liés au financement de l'acquisition de cet immeuble ont été assurés par apport de la société mère de l'actionnaire majoritaire de la SA DOCKS LYONNAIS, SU European Properties Sàrl. Le 17 septembre 2009, une convention de crédit d'un montant de 180 millions € a été signée avec un pool bancaire composé de Calyon, DekaBank, Helaba, Natixis et Société Générale afin de financer le solde de l'acquisition de la Tour Mozart.

■ Le Groupe a engagé des travaux de restructuration de l'immeuble CAPITOLE pour un montant total de 16.000 K€. Au 31.12.2009, 1.247 K€ de travaux ont été réalisés.

■ Dans le cadre du projet « Up in Lyon » (l'immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT) marquant la volonté du Groupe de fonder un quartier favorisant le shopping et d'initier une dynamique de marques et de services d'exception, des travaux de maintenance et entretien et de remise en état des boutiques pour un montant total de 2.024 K€ s'étalant jusqu'en 2016 ont débutés. 198 K€ ont été dépensés sur ce poste. Le budget consacré pour ce même immeuble aux indemnités d'évictions des locataires est de 15.935 K€. Au 31.12.2009 le soldede cette enveloppe s'élève à 9.773 K€.

■ Enfin, le Groupe a entrepris, dans l'immeuble CAP WEST, les travaux de construction d'un auditorium dont le coût global est de 2.000 K€ et des travaux d'amélioration des stationnements pour un coût de 450 K€. Sur ce budget des dépenses ont été engagées pour 1.783 K€.

1.2 Organisation financière

■ En date du 17 décembre 2009, la SCI Tour Mozart a procédé à la restructuration de son capital par une augmentation de capital de 129 millions € souscrite en totalité par SU European Properties Sàrl, société mère de l'actionnaire majoritaire de la SA Les Docks Lyonnais, et libérée par compensation avec la créance détenue sur la société. En date du 22 décembre 2009, la SARL Altisud a acquis auprès de SU European Properties Sàrl 129 000 000 parts nouvellement créées. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts cédées au jour de la cession déterminée sur la base de la valeur réelle de l'actif détenu par la SCI Tour Mozart.

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

A chaque date d'observation, la date d'observation désignant soit la date de clôture de l'exercice d'Altisud, soit le 31 décembre, soit la date de liquidation (correspondant à la date de cession de l'actif ou au 31 décembre 2017), Altisud sera redevable envers le cédant d'un complément de prix correspondant à 50% (ou 100% si la date d'observation est la date de

liquidation) de l'augmentation de la valeur de l'actif détenu par la SCI Tour Mozart par rapport à la valeur de référence prévue à l'accord (soit 375 millions €) diminué des compléments de prix antérieurs.

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

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

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

En date du 31 décembre 2009, aucun complément de prix n'est dû, la valeur de l'actif de la SCI Tour Mozart étant égale à la valeur de référence. Cette opération a été qualifiée en normes IFRS d'abandon de créance pour un montant de 129 millions €. Il a été comptabilisé du fait de son montant en poste Autres Produits et Charges d'Exploitation Non Courant.

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

A chaque date d'arrêt ultérieur, le Groupe devra évaluer la dette envers SU European Properties Sàrl.

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

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

1.3 Activité

La dégradation de la conjoncture économique s'est poursuivie au cours de l'année 2009. Les expertises immobilières réalisées par des experts indépendants ont conduit à constater une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement pour 86.153 K€, l'impact total de la perte de valeur de ces actifs représente une dépréciation de 5,47 % de leur valeur d'expertise au 31 décembre 2009 (cf § 4.3).

Deux actifs, l'immeuble en construction « Tour Mozart » et l'immeuble « 6/8 bd Haussmann » à Paris ont perdu respectivement 44.847 K€ et 37.043 K€.

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

- pour le prêt CAP WEST, le ratio LTV n'étant plus respecté en cours d'exercice, il a été décidé de rembourser l'emprunt en février 2009, à hauteur de 1.544.375 € et en octobre 2009, à hauteur de 726.250 €, pour que ce ratio soit de nouveau respecté;
- pour le prêt COMMERCES GROLEE CARNOT, un avenant à la convention de crédit a été signé avec l'établissement prêteur afin d'intégrer dans les calculs de ratios financiers un apport de fonds propres supplémentaires de 5.000 K€ effectué par Docks Lyonnais à SCI COMMERCES GRÔLEE CARNOT;
- pour le prêt CAP EST, un avenant à la convention de crédit a été signé le 4 août 2009 et un versement de 13,75 millions € a été effectué sur un compte gagé. La définition des ratios ICR et LTV a été modifiée, intégrant aux calculs de ratios les montants gagés de telle sorte que le ratio LTV soit de nouveau respecté à 75% maximum.

2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable

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

Le référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

2.2 Principes de préparation

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

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

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

Application des nouvelles normes

Norme IAS 1 R :

Le Groupe a opté pour la présentation du résultat global sous forme de 2 états distincts :

- le compte de résultat consolidé tel qu'il existait auparavant,
- un état consolidé du résultat global.

Les états ont été modifiés sur les périodes présentées.

Norme IFRS 8 :

La 1ère application d'IFRS 8 constitue un changement de méthode comptable. Des segments opérationnels ont été définis, d'après les systèmes internes de reporting utilisés par le Groupe.

Un segment opérationnel est une composante de l'entité :

- ayant une activité économique engendrant des revenus et des charges,
- dont les résultats opérationnels sont périodiquement examinés par le principal décideur opérationnel de l'entité,
- pour laquelle des informations financières spécifiques sont disponibles.

Chaque segment doit remplir une des conditions de tailles ci-dessous :

- 10% du chiffre d'affaires des segments,
- 10% en valeur absolue des résultats,
- 10% des actifs des segments.

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

- Ile de France,
- Province.

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

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

Les informations périodiquement communiquées par le reporting Groupe comprennent depuis la mise en place du nouveau système de gestion en 2008:

- le chiffre d'affaires,
- les charges d'intérêts,
- l'ajustement de juste valeur,
- le résultat,
- les actifs,
- les dettes,
- les investissements.

Elles reposent sur les mêmes méthodes comptables que celles utilisées dans les comptes consolidés. Pour cette première application, les informations sectorielles 2008 ont été présentées en comparatif, en vertu d'IFRS 8.36.

Norme IAS 23 R

L'incorporation au coût de certains actifs des coûts d'emprunts ne s'appliquent plus aux actifs évalués à la juste valeur (ensembles immobiliers en cours de construction). Les frais financiers auparavant activés, soit 3.683 K€ en 2008, ne sont plus pris en compte dans les coûts de revient, en 2009, ils se seraient élevés à 1.127 K€.

Norme IAS 40 révisée.

La norme IAS 40 révisée inclut les immeubles de placement en cours de construction dans le champ d'application de la norme. Elle est applicable de manière prospective à compter du 1er janvier 2009 sans retraitement des périodes antérieures.

Au 1er janvier 2009, les encours de construction comptabilisés auparavant au coût, ont été évalués à la juste valeur, le groupe disposant d'évaluations d'experts indépendants.

Au 31 décembre 2008, sur un ensemble en cours de construction, une dépréciation d'actif corporel avait été déterminée par comparaison entre :

- la juste valeur de l'immeuble
- le prix de revient de l'immeuble estimé à l'achèvement.

C'est la valeur nette comptable de l'actif corporel qui a été transférée vers la catégorie immeuble de placement au 1er janvier 2009.

Les impacts de l'application de la norme pris dans les comptes 2009 sont les suivants :

- transfert du poste actifs corporels au poste immeubles de placement de la valeur nette de l'Immeuble en VEFA Tour Mozart, soit 268.530 K€ et une variation négative de juste valeur de 44.847 K€ dans le compte de résultat correspondant à la variation de valeur de l'exercice.

- transfert du poste actifs corporels au poste immeubles de placement de la valeur de l'Immeuble CAP 9, soit 9.370 K€ et une variation positive de juste valeur de 1.137 K€, correspondant à la variation de juste valeur positive au 1er janvier de 1.168 K€ et -31 K€ de perte de valeur sur l'exercice.

Changement de présentation

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

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

Traitement comptable de l'opération TOUR MOZART

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

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

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

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

Estimations et jugements :

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

La crise financière est de nature à augmenter les difficultés d'évaluation et d'estimation de certains actifs et passifs. Les estimations ont été effectuées en fonction des éléments disponibles après prise en compte des événements postérieurs à la clôture, conformément à la norme IAS 10.

Cette crise financière, dont l'effet sur l'immobilier perdure, affecte plus particulièrement les immeubles de bureaux de la région Parisienne avec un impact négatif très significatif sur la valorisation des immeubles de placement au 31 décembre 2009.

2.3 Méthodes de consolidation

Les comptes des sociétés sous contrôle majoritaire direct ou indirect de Docks Lyonnais, sont consolidés par intégration globale.

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

Les sociétés du Groupe, toutes situées en France, ont des comptes tenus en €, les filiales ont toutes un exercice social se terminant le 31 décembre 2009.

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

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

2.4 Méthodes d'évaluation

2.4.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

2.4.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT - IAS 40

Le patrimoine immobilier du Groupe est constitué essentiellement d'immeubles de placement.

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

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

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

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future.

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

La juste valeur, de tous les immeubles de placement, a été déterminée à partir d'expertises immobilières réalisées par des experts indépendants, les Cabinets BNP PARIBAS REAL ESTATE, 32 rue Jacques Ibert 92309 LEVALLOIS et FCC EXPERTS, 20 Avenue de Wagram 75008 PARIS, effectuées au cours du 4^e trimestre 2009.

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

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

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

2.4.3. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

2.4.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES - GOODWILL

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

2.4.5. ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES

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

Il doit satisfaire aux critères suivants :

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

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

2.4.6 CREANCES

Elles sont évaluées à leur coût historique.

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

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

2.4.7 INSTRUMENTS DE COUVERTURES

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur. Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses emprunts à taux variables contre le risque de taux (couverture de flux de Trésorerie), et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies.

Dans ce cas les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction couverte se produise, pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée en résultat.

2.4.8 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

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

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

Les valeurs mobilières de placement se répartissent :

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

2.4.9 TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE

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

2.4.10 CAPITAUX PROPRES

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

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

2.4.11 IFRS 2 – Paiement fondé sur les actions

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

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

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

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

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

2.4.12 PROVISIONS

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

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

2.4.13 DETTES FINANCIERES ET AVANCES D'ASSOCIES

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

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

2.4.14 AUTRES DETTES

Ce poste comprend essentiellement les dettes sur immobilisations, afférentes aux immeubles en construction et aux travaux en cours, et les cautions versées par les locataires. Ces dernières ne font pas l'objet d'une actualisation.

2.4.15 ACTUALISATION DES ACTIFS ET PASSIFS

NON COURANTS

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

2.4.16 INFORMATIONS SECTORIELLES

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

- Ile de France,
- Province.

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

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

2.4.17 PRESENTATION DU COMPTE DE RESULTAT

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

■ CHIFFRES D'AFFAIRES

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

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

■ CHARGES OPERATIONNELLES

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

■ AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION

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

■ AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS

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

■ COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

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

■ AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

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

■ CHARGE D'IMPOT

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

- moyennant le versement d'une « exit tax » de 16,5% calculée sur la base réévaluée des actifs, que les actifs éligibles sont libérés totalement de l'impôt société ultérieur sur leurs revenus et leurs plus values de cession,

- qu'au moins 85% des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles doivent être distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,

- et qu'au moins 50% des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

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

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

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

■ RESULTAT PAR ACTION

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

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

2.4.18 TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

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

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

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

3 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1 Mouvement de périmètre :

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

3.2. Composition du périmètre :

La Société mère est la Société Anonyme des DOCKS LYONNAIS

2 rue de la Fraternelle – 69009 Lyon

N° SIREN : 955 502 133

Les sociétés filiales consolidées, le pourcentage de participation et la méthode de consolidation sont indiqués ci-dessous :

a) En intégration globale	% au 31.12.2009	% au 31.12.2008
SNC IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 348 476 805	100,00 %	100,00 %
SARL H.D.I.S. – Hôtels Développements Investissements Services 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 390 915 304	100,00 %	100,00 %
SCI BOURG-VÉNISSIEUX 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 319 657 169	100,00 %	100,00 %
SCI IMMOSCIZE PREMIÈRE 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 378 198 717	100,00 %	100,00 %
SARL SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PRIVAT 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 971 500 467	100,00 %	100,00 %

SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 382 129 161	100,00 %	100,00 %
S.C.I.F.E.C. 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 779 930 643	100,00 %	100,00 %
SARL A.L.L.T.I. 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 310 719 265	100,00 %	100,00 %
SCI CAP WEST 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 489 982 371	100,00 %	100,00 %
MS CAPITOLE SCI 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 438 203 945	100,00 %	100,00 %
SCI COMMERCES GROLEE CARNOT 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 490 626 520	100,00 %	100,00 %
SCI TOUR MOZART 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 490 631 082	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 3 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 3) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 494 109 853	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 4 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 4) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 494 110 117	100,00 %	100,00 %
SARL ALTISUD 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 495 232 399	100,00 %	100,00 %
SCI FONTENAY LES 2 GARES 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 399 305 234	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 5 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 5) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 508 537 297	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 6 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 6) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 508 604 485	100,00 %	100,00 %

SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 7 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 7) 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 508 605 060	100,00 %	100,00 %
SPPICAV CORE INVEST 2008 100 Esplanade du Général de Gaulle Cœur Défense Tour B Le Défense 4 92400 COURBEVOIE N° SIREN : 509 603 585	100,00 %	100,00 %

4 - NOTES SUR LE BILAN

4.1 - Immobilisations incorporelles

VALEURS BRUTES

(en milliers €)

Valeur brute	31.12.2008	Acquisitions	Cessions	31.12.2009
Fonds de commerce	900			900
Logiciels	4	4		8
TOTAL	904	4		908

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS

(en milliers €)

Valeur brute	31.12.2008	Accrois.	Diminution	31.12.2009
Fonds de commerce	500			500
Logiciels	1	6		7
TOTAL	501	6	0	507

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

4.2 - Immobilisations corporelles

VALEURS BRUTES

(en milliers €)

Type	31.12.2008	Transfert ⁽¹⁾	Accrois.	31.12.2009
VEFA Terrain + immo en cours	354 228	• -354 228		0
Immo en cours	5 780	-5 780		0
Autres immo corpo.	56			56
TOTAL	360 065	-360 008	0	56

⁽¹⁾Transfert vers la catégorie immeuble de placement au 01/01/2009 suite à l'application de l'amendement LAS 40 dont :
- 350 596 K€ pour la Tour Mozart
- 9 370 K€ pour l'immeuble C.AP 9

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATION

(en milliers €)

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

(1) Dépréciation de l'actif détenu par la SCI Tour Mozart 82 065 K€ : Transfert vers la catégorie immeuble de placement au 01/01/2009 suite à l'application de l'amendement IAS 40

4.3 – Immeubles de placement

(en milliers €)

Valeur brute	31.12.2008	Ecart de Juste Valeur	Reclas-sement	Acquisit	Cessions	31.12.2009
CAP VAISE	40 000	-831	0	131	0	39 300
ANTONY	76 500	-41	36	205	0	76 700
CAP WEST	112 000	-1 806	0	1 806	0	112 000
CAPITOLE	270 000	-755	0	755	0	270 000
GROLEE CARNOT	128 000	-1 306	0	306	0	127 000
HAUSSMANN	385 000	-37 043	0	43	0	348 000
CAP EST	115 000	-261	0	761	0	115 500
DIVERS	11 445	-401	7	59	-586	10 526
CAP 9 ⁽¹⁾	0	⁽²⁾ 1 137	9 370	4 030	0	⁽³⁾ 14 537
MOZART ⁽¹⁾	0	-44 847	268 531	90 560	0	⁽³⁾ 314 244
TOTAL	1 137 945	-86 153	277 944	98 656	-586	1 427 804

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

4.4 Autres postes de l'Actif non courant

(en milliers €)

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

- Gage espèces pour Antony
- Reclassement en actif courant
- Cf § 4.15 Instruments financiers

4.5 Actif courant

(Valeur brute en milliers €)

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

(a) dont remboursement demandé sur la TVA pour 7.310 K€ en 2009 et remboursement demandé sur la TVA pour 10.800 K€ et TVA sur fournisseurs sur immos pour 19.916 K€ en 2008.

(b) Dont avances notaires pour 5.215 K€ en 2008 et 4.600 K€ en 2009, avances versées à des fournisseurs en 2009 pour 10.000 € concernant des travaux prévus en 2010 et 4041 K€ de compte de réserve dont le caractère liquide n'est pas rempli.

4.6 Dépréciation

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

(en milliers €)

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

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

4.7- Actifs financiers à court terme

Les valeurs mobilières de placement valorisées avec la méthode de la juste valeur sont incluses dans les rubriques suivantes se répartissent comme indiqué ci-après :

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

4.8- Trésorerie et équivalent de trésorerie

Trésorerie :	2009	2008
Comptes ordinaires	1.349 K€	2.106 K€
Comptes de réserves	2.992 K€	5.061 K€
SOUS TOTAL	4.341 K€	7.167 K€

Equivalent de trésorerie :	2009	2008
Comptes ordinaires	49.456 K€	41.391 K€
Comptes de réserves	23.575 K€	10.711 K€
SOUS TOTAL	73.031 K€	52.102 K€

TOTAL	77.372 K€	59.269 K€
Dont ajustement juste valeur	-7 K€	371 K€

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

Evolution :

Le capital de Docks Lyonnais est de 55.809.796 € divisé en 3.986.414 actions de 14 € entièrement libérées. L'actionnaire majoritaire Boca détient 92,78% du capital et 92,76% des droits de vote.

Actions à vote double :

Au 31 décembre 2009, 7.435 actions ont un droit de vote double.

Actions propres :

La Société détient 6.379 de ses propres actions pour un montant de 378.480 € dans le cadre du contrat de liquidité signé avec NATIXIS au cours du second semestre 2007.

Les réserves distribuables s'élèvent au 31 décembre 2009 à 5.777.642 €, dont réserve distribuable liée au régime SIIC 5.567.719 €.

L'assemblée du 30 juin 2010 proposera de distribuer un dividende de 0,33 € par action, soit un montant de 1.315.516,62 €.

Gestion du capital :

Informations sur la gestion du capital :

- Le groupe assure la rémunération de ses actionnaires par la distribution annuelle d'un dividende.
- Pour ses opérations d'acquisitions, le groupe a recours aux avances en compte courant de son actionnaire majoritaire dont tout ou partie est destiné à être incorporé au capital.

- Il n'est pas tenu compte dans les capitaux propres des mouvements sur les instruments financiers.
- La société est soumise de par son statut SIIC à des obligations réglementaires quant au montant de son capital qui doit être supérieur à 15 millions € et quant au pourcentage de détention de son actionnariat qui ne doit pas être détenu à plus de 60% par une ou plusieurs personnes agissant de concert à la date du 1er janvier 2010. A la date d'arrêté des comptes, ce dernier critère n'est pas rempli et pourrait remettre en cause pour le futur le régime SIIC, qui se trouve ainsi suspendu. (cf § 4.11.1.)

Actions à créer au profit de Shaftesbury Asset Management (France)

La Société est soumise à une obligation contractuelle avec son gestionnaire d'actif dont une partie de sa rémunération est payable en actions.

Aucune rémunération complémentaire n'est due à SAM au titre de l'exercice 2009.

4.10 Provisions courantes

- Evolution sur l'exercice (en milliers €)

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

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

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

4.11 – Passifs éventuels

4.11.1 Statut SIIC

La société est soumise de par son statut SIIC à des obligations réglementaires quant au montant de son capital qui doit être supérieur à 15 millions € et quant au pourcentage de détention de son actionnariat qui ne doit pas être détenu à plus de 60% par une ou plusieurs personnes agissant de concert à la date du 1^{er} janvier 2010.

La loi de finance 2009 a précisé les conséquences d'une suspension ou d'une sortie définitive du régime SIIC :

- Les actionnaires des SIIC ayant opté pour le régime d'exonération avant le 1er janvier 2007 devaient au plus tard le 1er janvier 2009 remplir l'obligation, imposée par l'Article 208 C du CGI, de détenir moins de 60% des droits de vote ou du capital social de la SIIC seul ou avec un groupe d'actionnaires agissant de concert.
- L'entrée en vigueur de cette condition de détention de 60% a été repoussée au 1er janvier 2010. Dès lors la SIIC a jusqu'à la clôture de l'exercice dans lequel elle ne respecte pas ce seuil maximal de 60% pour se mettre en conformité.

Conséquences de la suspension du régime:

Si la SIIC ne respecte pas l'obligation de détention, elle aura droit à une période de suspension du régime pendant l'exercice où cette condition n'est pas respectée, applicable une seule fois au cours des 10 années suivant son option. Cette sortie sera temporaire à condition que le plafond de détention soit de nouveau respecté avant la clôture de l'exercice considéré.

Pendant la période de suspension, elle deviendrait imposable à l'impôt sociétés au taux de droit commun sur l'ensemble de son activité, sous réserve désormais des plus-values de cession d'immeubles pour lesquelles des règles particulières sont prévues (plus-value imposable diminuée du montant des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés) et qui seraient taxées à 19%

La sortie temporaire du régime d'exonération pendant la période de suspension n'entraîne pas la perte du statut SIIC pendant cette période. La SIIC, conservant son statut de SIIC, peut donc continuer, pendant cette période, à acquérir des immeubles sous le régime de l'article 210 E du CGI.

Par ailleurs, la suspension du régime n'entraîne pas la rupture de l'obligation de maintien dans le régime d'exonération pendant 5 ans des filiales de la SIIC qui ont acquis des biens immobiliers ayant bénéficié des dispositions de l'article 210 E du CGI.

Les conséquences fiscales du retour dans le régime d'exonération, après la période de suspension d'un exercice, qui résultent du changement de régime fiscal sont assouplies : l'imposition des plus-values latentes au taux de 19% sur les actifs du secteur exonéré est limitée aux plus-values acquises durant la période de suspension. Les plus-values latentes du secteur taxable ne font pas l'objet d'une imposition immédiate à condition qu'aucune modification ne soit apportée aux écritures comptables.

Conséquences de la sortie définitive du régime :

Si à l'issue de la période de suspension d'un exercice, le plafond de détention du capital n'est pas respecté, la sortie du régime est définitive.

En plus du complément d'imposition des plus-values taxées lors de l'option initiale, c'est-à-dire impôt au taux commun avec déduction de l'exit taxe acquittée, de nouvelles sanctions ont été créées :

- taxation des résultats antérieurement exonérés et non distribués,
- imposition supplémentaire correspondant à l'impôt qui aurait été payé si la SIIC était revenue dans le régime

d'exonération (19% sur plus-value de la période de suspension),

- taxation au taux de 25% des plus-values latentes sur actifs exonérés acquises pendant le régime, diminuées d'1/10 par année passée dans le régime.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le 26 novembre 2008, la créance détenue par SU European Properties envers la Sarl SI PRIVAT au titre du prêt subordonné de 179.000 K€, augmentée des intérêts de 9.073 K€ a été cédée à Docks Lyonnais pour un prix se décomposant en 135.500 K€ payables à la signature et un complément de prix d'un montant maximum de 52.481 K€. Ce complément de prix sera égal au montant perçu par Docks Lyonnais et résultant de la différence entre la valeur de l'actif immobilier détenu par la SARL SI PRIVAT le 26 novembre 2008 et sa valeur de cession, en cas de cession avant le 31 décembre 2017. Si le bien n'est pas vendu avant le 31 décembre 2017, l'évaluation à cette date sera prise en compte pour la détermination du complément de prix.

Ce passif a fait l'objet d'une estimation au 31 décembre 2009. Sur la base des expertises immobilières de fin 2009, l'actif détenu par SI PRIVAT n'a pas enregistré de variation positive de valeur. Docks Lyonnais n'a reçu aucun produit en 2009 relatif à un ajustement positif de valeur de l'immeuble. Donc aucun passif susceptible de générer une sortie de trésorerie au titre du complément de prix n'a été relevé au 31 décembre 2009

4.11.3 Cession de parts SCI Tour Mozart par l'actionnaire majoritaire

En date du 17 décembre 2009, la SCI Tour Mozart a procédé à la restructuration de son capital par une augmentation de capital de 129 millions € souscrite en totalité par SU European Properties Sarl, société mère de l'actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais, et libérée par compensation avec la créance détenue sur la société. En date du 22 décembre 2009, la SARL Altisud a acquis auprès de SU European Properties Sarl, 129 000 000 parts nouvellement créées. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts cédées au jour de la cession déterminée sur la base de la valeur réelle de l'actif détenu par la SCI Tour Mozart.

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

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

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

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

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

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

4.12 Dettes financières

4.12.1 Dettes entreprises liées

Elles correspondent aux avances subordonnées consenties au Groupe par l'actionnaire majoritaire Boca et sa société mère SU European Properties Sàrl. Au 31 décembre 2009 leur montant est de 403.220 K€. Elles sont rémunérées au taux de l'article 39-1-3° du CGI pour 255.747 K€ et au taux fixe de 8% pour 147.473 K€.

La répartition des dettes selon leur échéance est la suivante :

(en milliers €)

	Total	Moins de un an	un an à cinq ans	Plus de cinq ans
Dettes entreprises liées (société mère)	403 220	0	255 747	147 473

Avances souscrites en cours d'exercice et rémunération de l'exercice : 138.811 K€ dont poursuite du financement de l'immeuble en VEFA « TOUR MOZART » par des prêts d'associé de l'actionnaire majoritaire SU European Properties Sàrl pour un montant à taux variable jusqu'à la date de mise en place de l'emprunt bancaire en de 111.409 K€.

Avances remboursées en cours d'exercice : 159.525 K€ dont 129.000 K€ par incorporation au capital de SCI Tour Mozart (cf § 1.2).

4.12.2 Dettes auprès des Etablissements de crédit

La répartition des dettes selon leur échéance est la suivante :

(en milliers €)

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

Emprunts souscrits en cours d'exercice 125.357 K€

Emprunts remboursés en cours d'exercice 7.352 K€

Le groupe dispose de facilités de crédit non utilisées à hauteur de 70.620 K€ :

- 1.400 K€ pour Capitole
- 3.828 K€ pour Cap 9 Tranche 2
- 65.392 K€ pour Tour Mozart

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

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

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

(en milliers €)

Emprunt CIC SLB	Tranche 1	Tranche 2
Montant maximum	6 400	6 200
Montant utilisé	6 083	2 689
Date échéance finale	21/07/2015	15/09/2015

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

- Hypothèque conventionnel de 1^{er} rang sur les biens immobiliers objet du financement à hauteur de 13.230 K€;
- Cessions de créances professionnelles à titre de garantie (Loi Dailly) portant sur l'ensemble des locataires de l'ensemble immobilier.

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

Le financement de la construction de l'immeuble « La Tour Mozart » est assuré en partie par un crédit consenti par des établissements bancaires pour un montant total en principal de 180.000 K€ à échéance 2014, utilisé à hauteur de 114.608 K€ au 31 décembre 2009, et le solde par apport de la société SU European Properties Sàrl, pour un montant de 217.278 K€.

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

- Nantissement du solde de chacun des comptes bancaires de l'emprunteur,
- Cessions de créances professionnelles à titre de garantie (Loi Dailly) portant notamment sur :
 - les créances cédées au titre de toutes sommes qui pourraient être dues au titre du bail Bouygues Télécom,

- les créances cédées au titre du contrat de VEFA,
- les créances cédées au titre des indemnités d'assurance liées aux polices « constructeur non réalisateur » ou à toutes nouvelles polices d'assurance multirisque,
- les créances cédées au titre de la garantie financière d'achèvement,
- les créances de restitution de la TVA,
- Nantissement des contrats de couverture,
- Hypothèque conventionnelle de premier rang garantissant une somme de 41.949 K€ correspondant à la fraction du crédit d'acquisition mise à disposition par la banque à la date de signature,
- Fractions du privilège de vendeur dans lesquelles les banques seront subrogées progressivement dans le cadre des utilisations futures du crédit d'acquisition HT, lesdites utilisations représentant une somme globale de maximale de 138.051 K€,
- Hypothèques conventionnelles complémentaires au profit des banques à la garantie des intérêts conventionnels attachés aux fractions du crédit d'acquisition faisant l'objet des utilisations futures du crédit d'acquisition,
- Hypothèques conventionnelles complémentaires au profit des banques à la garantie des accessoires des fractions du crédit d'acquisition faisant l'objet des utilisations futures du crédit d'acquisition, dans la limite de la somme globale de 9.664 K€,
- Nantissement de la totalité des parts sociales de l'Emprunteur.

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

Immeuble « CAP 9 »

Risque de taux d'intérêts

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

- Afin de réduire l'exposition au risque de taux, plusieurs contrats de couverture sous forme de « cap » ont été mis en place :
 - « cap » à 4,00% de nominal de 3.200 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 45 K€.
 - « cap » à 5,50% de nominal de 3.200 K€ (date de commencement 04/01/2010, échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 40 K€.
 - « cap » à 5,50% de nominal de 6.200 K€ (date de commencement 04/01/2010, échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 81 K€.

Risque de liquidité

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

Ratio RCI :

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

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

Ratio d'endettement maximal consolidé :

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

Au 31 décembre 2009, ce critère est respecté.

Immeuble « La Tour Mozart »

Risque de taux d'intérêts

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

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

- Afin de réduire l'exposition au risque de taux, plusieurs contrats de couverture sous forme de « cap » ont été mis en place :
 - Un contrat de « cap » à 2,75 % de nominal de 31.040 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 1.658 K€.

Trois contrats de « cap » à 2,75 % de nominal de 27.856 K€ chacun (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 1.488 K€ chacun.

Risque de liquidité

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

Ratio DSCR :

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

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

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

Ratio LTV :

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

Ce ratio a été respecté sur la période.

4.14 – Emprunts antérieurs à 2009 – Engagements et risques associés

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

Le prix d'acquisition de l'Immeuble « Cap West » et les frais d'acquisition y afférent se sont élevés à 109.662 K€ (hors TVA). Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit sans recours consenti par un établissement bancaire pour un montant total en principal de 78.750 K€ et par l'actionnaire majoritaire 35.953 K€.

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

- nantissement de parts sociales portant sur 1.000 parts sociales de la SCI CAP WEST, soit 100% du capital et des droits de vote de la SCI CAP WEST.

Privilège de prêteur de deniers inscrit (à hauteur de 78.750 K€) sur l'immeuble « Cap West »,

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture a été mis en place sous la forme d'un « collar », avec comme seuil de couverture la 1^{ère} année un « cap » à 4,20% et un « floor » à 2,85% pour la première année puis 3,50% et 4% : Nominal : 78.750 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 800 K€.

4.14.2 - Financement de l'acquisition de l'ensemble immobilier « CAPITOLE »

Docks Lyonnais a acquis le 30 juin 2006 auprès du fonds MSREF IV International (Morgan Stanley) l'intégralité des parts sociales des sociétés détenant directement et indirectement l'immeuble dénommé « Le Capitole » situé à Nanterre. Cette transaction valorisait l'immeuble « Le Capitole » à environ 268.867 K€.

L'acquisition s'est faite par le refinancement des dettes existantes, notamment via un crédit hypothécaire sans recours accordé par un établissement bancaire à hauteur de 199.000 K€ et par l'actionnaire majoritaire 96.800 K€.

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

- Nantissement, de 675.100.000 parts sociales de SCI MS CAPITOLE, soit 100% du capital, en garantie du remboursement de l'ouverture de crédit de 199.000 K€ consenti à MS CAPITOLE SCI ;
- Affectation hypothécaire sur l'immeuble « LE CAPITOLE » pour 190 600 K€.

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture a été mis en place sous la forme d'un « collar », avec comme seuil de couverture la 1^{ère} année un « cap » à 4,20% et un « floor » à 2,85% pour la première année puis 3,50% et 4% : Nominal : 199.000 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 1.930 K€.

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

Docks Lyonnais a acquis en août 2006, un immeuble à usage de bureaux à Antony (92160). Le prix d'acquisition de l'immeuble d'Antony et les frais d'acquisition y afférents se sont élevés à 82.232 K€ (hors TVA).

Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit acquisition de 59.430 K€ consenti par Morgan Stanley Bank International Limited en sa qualité de prêteur à la Société pour un montant total en principal de 68.005 K€ le solde étant financé au moyen d'un prêt subordonné d'un montant maximum en principal de 27.000 K€ qui lui a été consenti par son actionnaire majoritaire.

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

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

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

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

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

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

- Toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par tous preneurs à Bail et occupants de l'immeuble ;
- Toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par toute compagnie d'assurance au titre de toute police d'assurance « multirisques » (en ce compris notamment au titre de toute « couverture perte de loyers ») ou « tous risques chantier » couvrant l'immeuble, à l'exception de tous les montants dus au titre de couvertures visées à l'article L. 121-13 du Code des assurances ;
- Toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par DB Real Estate GmbH, en qualité de vendeur de l'Immeuble, au titre de l'acte de vente relatif à l'Immeuble.

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture a été mis en place sous la forme d'un « cap » à 4,20% : Nominal : 59.430 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 1.270 K€.

4.14.4 - Financement de l'acquisition de locaux commerciaux LYON

Le Groupe a acquis en décembre 2006, 18.900 m² de locaux commerciaux dans les rues Grolée et Président Carnot à Lyon dans la Presqu'île. L'investissement total représente 103.931 K€ (hors TVA).

Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit acquisition de 70.100 K€ consenti par la Société Générale en sa qualité de prêteur à la Société pour un montant total en principal de 82.394 K€ le solde étant financé au moyen d'un prêt subordonné d'un montant maximum en principal de 48.236 K€ qui lui a été consenti par son actionnaire majoritaire. Des indemnités d'évictions d'un montant maximum de 18.444 K€ sont compris dans ces financements.

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

- nantissement de parts sociales portant sur 1.000 parts sociales de la SCI COMMERCES GROLEE CARNOT, soit 100% du capital et des droits de vote ;
- nantissement des comptes bancaires et des comptes d'instruments financiers ;
- privilège de prêteur de deniers inscrit à hauteur de 73.605 K€ sur l'ensemble des locaux commerciaux,
- cessions de toutes les créances relatives à l'exploitation des locaux commerciaux.

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture a été mis en place sous la forme d'un « cap » à 4,50% : Nominal : 70.100 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 991 K€.

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

Le prix d'acquisition de l'Immeuble « 6/8 bd Haussmann » et les frais d'acquisition y afférents se sont élevés à 439.432 K€.

Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit consenti par un établissement bancaire pour un montant total en principal de 268.000 K€ à échéance 2014 et le solde par apport de l'actionnaire majoritaire à la Sarl SI PRIVAT pour un montant de 179.000 K€.

L'actionnaire majoritaire a cédé le 26 novembre 2008 la créance au titre du prêt subordonné de 179 000 K€, augmentée des intérêts de 9.073 K€ à Docks Lyonnais pour permettre sa conversion en capital. Cette créance d'un montant nominal de 188.073 K€ a été cédée par l'actionnaire majoritaire pour un prix de 135.500 K€ payable à la signature avec un complément de prix qui résultera de la différence de la valeur de l'actif immobilier détenu par la SARL SI PRIVAT entre le 26 novembre 2008 et le 31 décembre 2017, ou de sa valeur de cession, en cas de cession avant cette date. Ce prix complémentaire ne pourra dépasser 52.481 K€. (cf 4.11.2)

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

- Privilège de prêteur de deniers inscrit (à hauteur de 268.000 K€ en principal) sur l'immeuble « 6/8 bd Haussmann »,
- Affectation hypothécaire sur l'immeuble « 6/8 bd Haussmann »,
- Cessions de créances professionnelles à titre de garantie (Loi Dailly) portant notamment sur :
 - toutes sommes dues ou pouvant devenir dues au titre d'un contrat de couverture,
 - toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par toute compagnie d'assurance au titre de toute police d'assurance couvrant l'immeuble, à l'exception de tous les montants dus au titre de couvertures visées à l'article L. 121-13 du Code des assurances,
 - toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par l'un des Cédants au titre de l'exécution de l'acte d'acquisition,
 - toutes sommes dues ou pouvant devenir dues à la Société par tous preneurs à Bail et occupants de l'immeuble.
- Gage espèces portant sur toutes les sommes portées au crédit de chacun des comptes de réserve.
- Nantissement du solde de chacun des Comptes d'Emprunteur,
- Nantissement de la totalité des parts sociales de l'Emprunteur, soit 99 990 parts de la Sarl SI PRIVAT.

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture avait été mis en place sous la forme d'un « cap » à 4,50% : Nominal : 268.000 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 3.431 K€. Ce contrat ne joue plus depuis fin 2008 et la juste valeur du contrat a été considérée comme nulle, pour tenir compte de la défaillance de l'émetteur Lehman Brothers. La société n'a pas souscrit de nouveau contrat de couverture de taux.

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

Le financement de l'acquisition des parts de la SCI Colisée Portefeuille rebaptisée SCI Fontenay les 2 Gares a été assuré par un prêt d'associé d'un montant maximum de 25.300 K€ de l'actionnaire majoritaire Boca.

Le prix d'acquisition de l'Immeuble « CAP EST » et les frais d'acquisition y afférents se sont élevés à 128.679 K€.

Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit d'un montant total en principal 100.000 K€, consenti par la BAYERICHE LANDESBANK pour 53.500 K€ et par la DEKABANK DEUTSCHE GIROZENTRALE pour 46.500 K€, à échéance 2013, et le solde par apport de l'actionnaire majoritaire à la SCI Fontenay les 2 Gares pour un montant de 9.200 K€.

L'emprunt souscrit est à taux variable (base EURIBOR 3M) augmenté d'une marge de 1,00%.

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

- nantissement des parts sociales la SCI Fontenay les 2 Gares, soit 100% du capital et des droits de vote de la SCI ;
- nantissement des comptes bancaires et des contrats de couverture ;
- Inscription de privilège de vendeur pour le vendeur à hauteur de 132.838.524 € avec effet jusqu'au 4 juin 2009 (date d'achèvement prévisionnelle de l'immeuble) puis 100.000.000 € avec effet jusqu'au 15 juillet 2014.
- Promesse d'emploi des fonds mis à disposition au titre du crédit d'acquisition.
- Affectation hypothécaire complémentaire de l'immeuble au profit des banques BAYERN LB et DEKABANG au titre de sûreté et de garantie des intérêts conventionnels et des accessoires du crédit d'acquisition ayant effet jusqu'au 15 juillet 2014.

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture a été mis en place sous la forme d'un « collar », avec comme seuil de couverture un « cap » à 5,00% et un « floor » à 3,50% : Nominal : 100.000 K€ (durée et échéance identique au prêt) moyennant une prime versée de 2.045 K€.

4.14.7 - Risques sur les financements antérieurs à 2009.

- Risque de taux d'intérêts

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

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

- Risque de liquidité

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

Immeuble « CAP WEST»

- Ratio ICR :

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

- Ratio DSCR :

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

- Ratio LTV :

Ce ratio mesure le rapport entre l'encours de crédit et la valeur de marché de l'immeuble. Il est prévu que ce ratio soit inférieur à 68,5% la première année, 68% la deuxième, 67% la troisième, 66% la quatrième, 65,5% la cinquième, 65% la sixième et 64,5% la septième. Ce ratio n'étant plus respecté en cours d'exercice, il a été décidé de rembourser l'emprunt en février 2009, à hauteur de 1.544.375 € et en octobre 2009, à hauteur de 726.250 €, pour que ce ratio soit de nouveau respecté.

Immeuble « CAPITOLE»

- Ratio ICR :

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le montant des intérêts. Aux termes des contrats en cours, il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,30. Ce ratio a été respecté au cours de l'année

Immeuble « ANTONY PARC»

- Ratio RCI :

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

Ratio d'endettement maximal et/ou d'endettement maximal consolidé :

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

Au 31 décembre 2009, tous les critères sont respectés.

Immeuble « GROLEE-CARNOT »

Locaux Commerciaux Lyon

Un avenant à la convention de crédit a été signé avec l'établissement prêteur afin d'intégrer dans les calculs de ratios financiers un apport de fonds propres supplémentaires de 5.000 K€ effectué par DOCKS LYONNAIS à SCI COMMERCES GRÔLEE CARNOT.

- Ratio DSCR :

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le montant des intérêts. Il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,05. Le non respect de ce ratio constitue un cas de défaillance immédiat. Au cours de l'exercice 2009, ce ratio a été respecté.

- Ratio DSCR Réserve:

Ce ratio, mesure le rapport entre les loyers nets de charges et hors garantie locative et le coût total du service de la dette. Si ce ratio est inférieur à 1,20, l'emprunteur consent à ce que l'excédent trimestriel de trésorerie soit versé sur un compte de réserve pour y demeurer bloqué. En 2009, le ratio n'étant pas respecté, les excédents de trésorerie ont été bloqués à hauteur de 77 K€.

- Ratio LTV :

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

Immeuble « 6/8 BOULEVARD HAUSSMANN»

- Ratio RCI :

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

- Ratio DSCR :

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

Immeuble « CAP EST»

- Ratio ICR :

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

Au 31 décembre 2009 ce ratio est respecté.

- Ratio DSCR :

Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges et le coût total du service de la dette. Il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,05. Au 31 décembre 2009 ce ratio est respecté.

- Ratio LTV :

Ce ratio mesure le rapport entre l'encours du crédit et la valeur de marché de l'immeuble. Il doit être inférieur ou égal à 75%. La baisse de la valeur de l'immeuble a eu pour effet de faire passer ce ratio au dessus du seuil des 75% maximum. Un avenant à la convention de crédit a été signé le 4 août 2009 et un versement de 13,75 millions € a été effectué sur un compte gagé. La définition des ratios ICR et LTV a été modifiée, intégrant aux calculs de ratios les montants gagés de telle sorte que le ratio LTV soit de nouveau respecté à 75% maximum.

Au 31 décembre 2009 ce ratio est respecté.

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

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

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

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

(Périodicité de calcul trimestrielle)

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

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

4.15 Instruments Financiers (en milliers €)

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

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

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

Etant qualifié de couverture de flux, les écarts de juste valeur constatés au 31 décembre 2009 ont été comptabilisés en capitaux propres pour leur partie efficace avec un impact négatif 4 216 K€ sur l'exercice. La part inefficace est une perte de 3.353 K€ enregistrée en résultat.

Le groupe a recours à un expert indépendant pour évaluer ses instruments financiers à chaque clôture.

Société Immeuble Banque	Emprunt initial objet de couverture	Date émission emprunt	Date échéance emprunt	Nature du contrat de couverture	Valeur de marché de l'instrument	Impact total de la Juste Valeur	Impact Capitaux propres	Impact Compte de résultat ⁽³⁾	Recyclage en résultat ⁽³⁾
Sa Docks Lyonnais Antony Park Morgan Stanley	59 430	07/08/06	07/08/13	Cap à 4,20 %	276	-376	-9	-367	-17
Sa Docks Lyonnais CAP 9 Cic – Silb	3 200	21/07/09	21/07/15	Cap à 4,00 %	22	-17	-6	-11	0
Sa Docks Lyonnais CAP 9 Cic – Silb	3 200	21/07/09	21/07/15	Cap à 5,50 %	23	-17	0	-17	0
Sa Docks Lyonnais CAP 9 Cic – Silb	6 200	21/07/09	21/07/15	Cap à 5,50 %	48	-33	0	-33	0
Sci Cap West Cap West Hypo Real Estate B.I.	78 750	11/05/06	11/05/13	Collar Cap à 4,20% Floor à 3,5% ⁽¹⁾	-4 752	-4 841	-4 615	-227	- 1 487
Sci Ms Capitole Le Capitole	199 000	30/06/06	30/06/13	Collar Cap à 4,20%	-11 905	-12 870	-12 192	-678	- 3 865

Société Immeuble Banque	Emprunt initial objet de couverture	Date émission emprunt	Date échéance emprunt	Nature du contrat de couverture	Valeur de marché de l'instrument	Impact total de la Juste Valeur	Impact Capitaux propres	Impact Compte de résultat ⁽³⁾	Recyclage en résultat ⁽³⁾
Hypo Real Estate B.I.				Floor à 3,5% ⁽¹⁾					
Sci Commerces Grolée Carnot Carnot-Grolée Société Générale	70 100	19/12/06	19/12/13	Cap à 4,50 %	376	-185	0	-185	0
Sci Fontenay les 2 Gares Cap Est Bayern Lb Dekabank	100 000	23/07/09	15/07/13	Cap à 5,00 % Floor à 3,50%	-5 450	-6 316	-4 742	-1 573	-1 960
SCI Tour Mozart Tour Mozart Dekabank	114 607	17/09/09	17/09/14	Cap à 2,75 %	4 353	-1 509	-1 247	-262	0
TOTAL					-17 009⁽²⁾	-26 164	-22 811	-3 353	-7 329

- Floor à 2,85% la 1ère année puis 3,50% et 4%.
- Dont à l'actif 5.098 K€ (5 005 K€ de 1 à 5 ans et 93 K€ à plus de 5 ans) et 22 107 K€ au passif (de 1 à 5 ans)
- Présenté en coût de l'endettement financier brut

4.16 Dettes d'exploitation

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

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

(2) Principalement TVA à payer

Les dettes fournisseurs sont à moins d'un an.

4.17 Autres Dettes

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

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

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

4.18 Impôt différé Passif

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

4.19 Impôt à payer à fin 2009

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

5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1 Revenus des immeubles

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

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

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

5.2 Charges externes

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

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

5.3 Impôts et Taxes

Les impôts et taxes faisant, par contrat, l'objet d'une refacturation totale ou partielle, aux locataires, sont inscrits au compte de résultat pour leur valeur nette, soit 824 K€ contre 1.011 K€ en 2008, des autres impôts et taxes pour 165 K€ contre 292 K€ en 2008. Les annulations de charges à payer de taxe professionnelle (consécutives à un dégrèvement fiscal) représentent un produit de 591 K€ en 2009 contre une charge de 260K€ en 2008.

5.4 Charges nettes par immeuble

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

Montants nets :

(en milliers €)	2009	Dont locaux non loués en 2009	2008	Dont locaux non loués en 2008
Immeuble Haussmann	0	0	0	0
Immeuble Le Capitole	336	250	449	374
Immeuble Cap West	460 ⁽¹⁾	413	169	114
Immeuble Antony Parc	714 ⁽²⁾	299	524	406
Immeuble CAP EST	0	0	0	0

(en milliers €)	2009	Dont locaux non loués en 2009	2008	Dont locaux non loués en 2008
Immeuble Commerces Grolée Carnot	264	187	315	142
Immeuble Cap-Vaise et locaux Lyon	253	116	155	82
Solde de charges antérieures	-543	0	0	0
TOTAL	1 484	1 265	1 612	1 118

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

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

5.5 Variation nette des provisions

- Evolution sur l'exercice (en milliers €)

Provisions	31.12.2009	31.12.2008
Clients douteux	-60	-123
Avantage au personnel	-2	+1
Risque litige Cap Vaise	220	0
Dépréciation actif immobilier*	0	-82 065
Autres créances	-75	0
TOTAL	83	- 82 187

* Sur la base d'une évaluation effectuée par les experts immobiliers de l'actif détenu par la SCI Tour Mozart, la valeur de l'immeuble, acquis en VEFA, ressortait à 419.000 K€ (méthode des DCF). Le prix de revient à l'achèvement était estimé, au 31 décembre 2008, à 501.065 K€. Il en résultait un écart de 82.065 K€ qui a été affecté à la valeur du terrain. En 2009, les biens en VEFA sont évalués à la juste valeur. (cf § 2.2)

5.6 Juste valeur immeubles de placement

Selon les expertises immobilières réalisées au cours du quatrième trimestre 2009 par des experts indépendants, BNP PARIBAS REAL ESTATE, 32 rue Jacques Ibert 92309 LEVALLOIS et FCC EXPERTS, 20 Avenue de Wagram 75008 PARIS, les immeubles de placement ont été ajustés de l'écart entre leur juste valeur au 31 décembre 2008 et celle au 31 décembre 2009. Il en résulte des pertes de valeur de 86.153 K€ détaillées ci-après :

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

(1) immeubles en cours de construction

5.7 Autres produits et charges d'exploitation

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

5.8 Autres produits et charges opérationnels

Ce poste comprend uniquement le produit, réalisé à l'occasion de la restructuration du capital de la SCI Tour Mozart. Celle-ci a procédé à une augmentation de capital de 129 millions € souscrite en totalité par SU European Properties Sàrl, libérée par compensation avec la créance détenue sur la société. La SARL Altisud a acquis auprès de SU European Properties Sàrl 129.000.000 parts nouvellement créées. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts cédées au jour de la cession. Ce prix pourra faire l'objet d'un ou plusieurs compléments de prix.

En date du 31 décembre 2009, aucun complément de prix n'est dû, la valeur de l'actif de la SCI Tour Mozart étant égale à la valeur de référence. Cette opération a été qualifiée en normes IFRS d'abandon de créance pour un montant, retraité des frais

d'opération, de 128.997 K€. Il a été comptabilisé du fait de son montant en poste Autres Produits et Charges d'Exploitation Non Courant.

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

A chaque date d'arrêt ultérieur, le Groupe devra évaluer la dette envers SU European Properties Sàrl. (cf § 1.2)

Le poste comprenait en 2008, pour 52.573 K€, le produit réalisé à l'occasion de la cession de la créance détenue par SU European Properties Sàrl sur la Sarl SI PRIVAT à Docks Lyonnais, d'une valeur de 188.073 K€ et cédée pour un prix de 135.500 K€.

Il est à noter que toute revalorisation de l'actif considéré pendant la période d'application du prix complémentaire donnera lieu à une charge d'un montant maximum de 52.573 K€ représentant le complément de prix à verser. Au cas où aucune revalorisation de l'actif ne serait constatée avant le 31 décembre 2017, aucune charge ne serait due au titre du prix complémentaire.

Ce passif a fait l'objet d'une estimation au 31 décembre 2009. La valeur de l'actif immobilier a fait l'objet d'une expertise immobilière et aucune variation positive de valeur n'ayant été constatée et aucun produit n'ayant été perçu en 2009, aucun passif susceptible de générer une sortie de trésorerie au titre du complément de prix n'a été relevé à cette date.

5.9 Coût de l'endettement financier brut

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

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

Le coût des instruments de couverture adossés aux financements auprès des établissements financiers est de 12 069 K€ en 2009 contre 8.922 K€ en 2008 se décomposant ainsi:

- des pertes de juste valeur pour 3.353 K€, contre 7.421 K€ en 2008,
- l'amortissement de ces mêmes contrats pour 1.387 K€ contre 3.889 K€ en 2008,
- le résultat dégagé par ces contrats, soit une charge de 7.329 K€ contre un produit de 2.388 K€ en 2008.

5.10 Autres produits et charges financiers

Ce poste comprend un produit de 14.440 K€, contre 8628 K€ en 2008, correspondant à la facturation d'intérêts calculés sur les versements effectués au vendeur de l'immeuble « Tour Mozart » en application du contrat de VEFA.

5.11 Personnel du Groupe

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

5.12 Information sur les parties liées

5.12.1 Rémunération des dirigeants

Le Conseil d'Administration de Docks Lyonnais a décidé d'appliquer les recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, considérant que ces recommandations s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise de la Société.

Aucune rémunération n'a été allouée aux organes d'administration sur l'exercice, hormis des jetons de présence suivant le détail ci-dessous :

Détail des Jetons de Présence versés

Mandataire social	2009	2008
M. Jacques GONTARD	30 000 €	30 000 €
M. Elie KANTCHELOFF	30 000 €	30 000 €

M. Alain JULIARD	30 000 €	30 000 €
M. Arnaud de MENIBUS	30 000 €	30 000 €
TOTAL	120 000 €	120 000 €

5.12.2 Avec Shaftesbury Asset Management (France)

SAM (société ayant des administrateurs communs avec la Société) coordonne et contrôle la gestion et l'exploitation des immeubles assurées par les administrateurs de biens de la Société.

Au titre de ses différentes missions, SAM perçoit trois types de rémunération, qui sont assises sur des critères différents, à savoir :

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

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

- des honoraires d'acquisitions correspondant à environ 0,5% du coût net d'acquisition par la Société ou ses filiales d'un nouveau bien pour lequel SAM aura assisté la Société;

- une rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés placés sous sa gestion qui n'est versée que lorsque le « return on equity » cumulé depuis le 1er janvier 2006 et calculé à partir des distributions de dividendes et de la valeur d'actif net (NAV) à la fin de chaque année aura dépassé un taux négociable annuellement. Le taux 2006 était de 8%, il a été fixé depuis à 7,25%.

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

Aucune rémunération complémentaire n'est due à SAM au titre de l'exercice 2009 en raison d'un « return on equity » cumulé depuis le 1er janvier 2006 inférieur au taux appliqué.

Pour 2009, SAM a facturé :

- Rémunération de gestion : 5.225 K€ comptabilisée dans le résultat opérationnel courant contre 4.530 K€ en 2008.
- Honoraires d'acquisition : 0 K€ comptabilisés en frais d'acquisition des immobilisations contre 640 K€ en 2008.
- Aucune rémunération complémentaire comptabilisée en 2009, comme en 2008.

En 2009, Docks Lyonnais a facturé à SAM 35 K€ contre 33 K€ en 2008 représentant les moyens mis à disposition de la société SAM.

5.12.3 Avec l'Actionnaire majoritaire

Le montant des charges financières comptabilisé au cours de l'exercice est de 27.402 K€ contre 23.776 K€ en 2008, se répartissant comme suit :

- avec la société de droit luxembourgeois Boca, actionnaire majoritaire de votre société pour 1.328 K€
- avec la société SU European Properties Sàrl, actionnaire majoritaire de Boca pour 26.074 K€.

Participation de SU European Properties Sàrl à l'augmentation de capital de la SCI Tour Mozart pour 129.000 K€ et cession des titres créés à 1 euro assorti d'un complément éventuel de prix à la SARL Altisud. (cf § 1.2)

5.13 – Honoraires des commissaires aux comptes

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

5.14 Impôt sur les bénéfices

En raison de l'adoption du régime SIIC, le groupe n'est plus imposable sur son activité immobilière et sur les revenus de ses filiales immobilières éligibles aux régimes SIIC. Il reste imposable à l'impôt société au taux de 33,33% sur ses autres revenus (essentiellement financiers). Il peut déduire la quote-part de ses charges communes imputables à cette activité taxable.

Le montant de l'impôt à décaisser au titre de l'exercice est de 40 K€.

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

- Charge d'impôt296 K€*
- Impôt différé..... 734 K€

1.030 K€

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

Calcul de la preuve d'impôt :

Résultat sociétés intégrées avant impôt.....	52.777 K€
Résultat SIIC non soumis.....	-34.329 K€
Résultat soumis à l'IS.....	87.106 K€
Opérations non imposables.....	-128.997 K€
Déficits non imputables.....	42.448 K€
Charges non déductibles.....	3 K€
Ecart évaluation d'actifs imposables*.....	2.530 K€
Résultat imposable au taux de 33,33 %.....	3.090 K€
Charge d'impôt au taux de 33,33 %.....	1.030 K€

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

Le Groupe dispose de déficits reportables non activés au 31.12.2009 pour une durée illimitée pour 42.578 K€.

6 – INFORMATION IFRS 7 SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1 Classement des instruments financiers

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

(en milliers €) POUR L'EXERCICE 2008	Classements Instruments Financiers	Valeur nette comptable	Juste Valeur
ACTIF			
Immo Financières	D	124	124
Autres Actifs non courants	B	7 321	7 321
Autres Actifs destinés à la vente	A	3 335	3 335
Instruments de couverture	E	957	957
Clients	D	5 743	5 743
Autres Créances	D	6 125	6 125
Actifs Financiers à court terme	B	353	353
Trésorerie et équivalent de Trésorerie	B	59 269	59 269
PASSIF			
Avances Associés	D	423 925	423 925
Dettes financières long terme	C	753 778	753 778
Instruments de couverture	E	14 262	14 262
Dettes financières court terme	C	9 581	9 581
Dettes d'exploitation	D	13 774	13 774
Autres dettes	D	130 359	130 359

A : Actifs disponibles à la vente

B : Juste Valeur par résultat

C : Evaluation au coût amorti

D : Evaluation au coût

E : Juste Valeur par Capitaux Propres ou Résultat.

Aucun reclassement entre les différentes catégories d'instruments financiers n'a été fait au 31 décembre 2009.

6.2 Risques relatifs aux instruments financiers

6.2.1 Risque de change

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

6.2.2 Risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2009 la dette financière du Groupe nette s'élève à 798,3 millions €, hors comptes courants d'associés, et après prise en compte des excédents de trésorerie. La totalité de la dette financière nette est à taux variable.

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

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

-Collars (Cap 4,20% + Floor 4%) pour Cap West et Capitole sur un montant de 277.750 K€,

-Cap 4,20% pour Antony sur un montant de 59.430 K€,

-Cap 4,50% pour Commerces Grôlée Carnot sur un montant de 70.100 K€.

-Collar (Cap 5% + Floor 3,5%) pour Cap Est sur un montant de 100.000 K€,

-Cap 4% pour Cap 9 sur un montant de 3.200 K€.

-Cap 5,5 % pour Cap 9 sur un montant de 3.200 K€.

-Cap 5,5 % pour Cap 9 sur un montant de 6.200 K€.

-Cap 2,75 % pour Tour Mozart sur un montant de 114.607 K€.

-Cap 4,50% pour Haussmann sur un montant de 268.000 K€. Les sommes à percevoir en 2008 au titre de ce contrat ont été passées en charges en coût de l'endettement financier pour tenir compte de la défaillance de l'émetteur Lehman Brothers. Ce contrat ne joue plus depuis fin 2008 et la juste valeur du contrat a été considérée comme nulle. La société n'a pas souscrit de nouveau contrat de couverture de taux.

Sensibilité au risque de Taux (emprunts bancaires)

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

- une hausse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers de 14,2% estimée à 2.552 K€ pour une augmentation des taux de 71,4%,
- une hausse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers de 28,5% estimée à 5.104 K€ pour une augmentation des taux de 142,9%,
- une hausse complémentaire de 100 points de base, aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers de 28,5% estimée à 5.104 K€ pour une augmentation des taux de 58,8%.
Au total, l'impact négatif annuel sur le résultat d'une hausse des taux de 200 points de base serait de l'ordre de 10.209 K€ pour une augmentation des taux de 285,7%.

- une baisse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers de 14,2% estimée à 2.553 K€ pour une diminution des taux de 71,4%.

Sensibilité au risque de Taux (avances d'associés)

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

- une hausse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 840 K€,
- une hausse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 1.677 K€,
- une hausse complémentaire de 100 points de base, aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 1.677 K€.

Au total, l'impact négatif annuel sur le résultat d'une hausse des taux de 200 points de base serait de l'ordre de 3.354 K€.

- une baisse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 831 K€

- une baisse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 1.666 K€,

- une baisse complémentaire des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 1.666 K€,

Au total, l'impact positif annuel sur le résultat d'une baisse des taux de 200 points de base serait de l'ordre de 3.332 K€.

6.2.3 Risque de liquidité

La rentabilité locative des actifs détenus par le Groupe permet à celui-ci d'assurer le service de la dette qu'il a levée. Les emprunts comportent des ratios financiers qui, en cas de non respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de l'endettement ou la constitution de comptes de réserves. (cf. § 4.13.3, §4.14 et § 7)

Analyse des échéances contractuelles à court terme

(en milliers €)	Moins de 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 12 mois
ACTIF COURANT			
Clients	4 221	51	5 021
Autres créances	11 765	6 004	13 790
Actifs d'impôt exigible		180	
Actifs financiers à court terme	435		
Autres actifs destinés à la vente			2 000
Trésorerie et équivalent de trésorerie	77 372		
Total	93 793	6 235	20 811
PASSIF COURANT			
Provisions courantes			15
Dettes financières à court terme	2 710	648	1 801
Dettes d'exploitation	10 558	2 320	18
Autres dettes	2 462	5 544	7 664
Impôt à payer	19	18	32
Total	15 749	8 530	9 530

6.2.4 Risque de contrepartie

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

La seule exposition au risque sur actions porte sur la détention de titres de placement pour un montant de 434.709 € au 31 décembre 2009. S'agissant d'actions de sociétés non cotées, la Société est moins exposée à un risque de variation de cours.

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

Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au Groupe des garanties financières, soit sous forme de dépôt de garantie, soit sous forme de caution bancaire. Les 2 principaux locataires représentent environ 31% du total des revenus des immeubles en 2009 contre 30% en 2008. Notre actionnaire majoritaire finance en partie nos investissements, le groupe est dépendant de son soutien pour ses investissements futurs.

La Société et SAM (société contrôlée par Shaftesbury International Holdings) ont conclu un contrat de gestion patrimoniale approuvé par le Conseil d'administration de la Société en date du 11 septembre 2006 et dont certaines dispositions complémentaires ont été approuvées lors du Conseil d'Administration du 10 septembre 2007 ainsi que lors du Conseil d'Administration du 1^{er} août 2009. Au titre de ce contrat, et en contrepartie d'une exclusivité de gestion patrimoniale sur les actifs de la Société, conférée par la Société à SAM, cette dernière s'est engagée à fournir dans le cadre d'investissements core à la Société ses services de gestion patrimoniale notamment en matière de services liés à la sélection et à l'assistance dans l'acquisition d'actifs immobiliers entrant dans le champ de la politique d'investissement de la Société.

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

6.2.5 Risque lié à l'évolution du marché immobilier

Le patrimoine du Groupe étant constitué majoritairement d'actifs d'immobiliers à usage de bureaux, le Groupe est exposé à l'évolution du marché locatif et plus particulièrement dans le contexte de la crise financière actuelle.

L'immeuble Tour Mozart acquis en VEFA est entièrement pré loué avec des baux d'une durée ferme de neuf années.

7 - INFORMATION IFRS 8 SUR LES SECTEURS OPERATIONNELS

AGREGATS BILANCIELS

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

31 décembre 2008 (en milliers €)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
ACTIFS NON COURANTS					
Immeuble de placement et autres actifs corporels	1 227 031	184 629	4 185	43	1 415 888
Instruments de couverture	460	497			957
ACTIFS COURANTS					
Actifs destinés à la vente		3 335			3 335
Clients et autres créances	37 202	6 777	101	-232	43 848
TOTAL ACTIF	1 264 693	195 238	4 286	-189	1 464 028
PASSIFS NON COURANTS					
Avances associés majoritaires	423 925				423 925
Dettes financières Long Terme	678 847	74 930			753 778
Instruments de couverture	14 262				14 262
PASSIFS NON COURANTS					
Dettes financières Court Terme	9 331	139		111	9 581
Dettes d'exploitation et autres dettes	143 298	2 986	72	344	146 700
TOTAL PASSIF	1 269 663	78 055	72	455	1 348 246

*Comprend les éléments non affectés

ELEMENTS DU COMPTE DE RESULTAT PAR SECTEURS OPERATIONNELS

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

31 décembre 2008 (en milliers €)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Chiffre d'affaires	51 613	10 007	765		62 386
Ajustement juste valeur ou dépréciation	-192 437	5 057	-293		-187 673
Coût de l'endettement brut	-67 684	-5 714			-73 398
Eléments non affectés				54 494	54 494
Résultat net consolidé	-208 508	9 350	-667	52 503	-144 191

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

AUTRES INFORMATIONS PAR SECTEURS OPERATIONNELS

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

31 décembre 2008 (en milliers €)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Investissements	79 737	10 918	21		90 676

* Comprend les éléments non affectés

Informations relatives aux principaux clients représentant chacun plus de 10% du chiffre d'affaire consolidé :

- (1) Au 31 décembre 2009, 3 clients du secteur île de France, représentent 44% du chiffre d'affaires consolidé global.
- (2) Au 31 décembre 2008, 2 clients du secteur île de France, représentent 30% du chiffre d'affaires consolidé dans le secteur global.

8 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

8.1 Engagements reçus :

Loyers sous bail ferme

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

Cautions bancaires locataires : 13.838 K€

Garantie de loyers : 778 K€.

Garantie vendeur : Pré loyer Tour Mozart égal à 4,40% an sur fonds versés durant la construction.

Garantie Paiement à première demande sur immeuble en VEFA Tour Mozart : 65.393 K€

Caution de restitution d'acompte sur travaux Capitole pour 11.960 K€

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

- 3.828 K€ pour Cap 9,
- 1.400 K€ pour Capitole,
- 65.392 K€ pour Tour Mozart

8.2 Engagements donnés :

Nantissement :

100% des titres de la SCI CAP WEST

100% des titres SCI COMMERCE CARNOT GROLEE

100% des titres SCI MS CAPITOLE

100% des titres SARL SI PRIVAT

100% des titres SCI FONTENAY LES 2 GARES

100% des titres SCI Tour Mozart

Valeurs biens Hypothéqués pour un total de 957.206 K€ :

Immeuble CAP WEST	107.825 K€
Immeuble CAPITOLE	200.130 K€
Immeuble ANTONY PARC	62.402 K€
Immeuble COMMERCE GROLEE CARNOT	76.605 K€
Immeuble 6/8 BD HAUSSMANN	281.400 K€
Immeuble CAP EST	101.000 K€
Immeuble CAP 9	13.230 K€
Immeuble TOUR MOZART	114.614 K€

Privilège prêteur de deniers pour un total de 625.632 K€, soit :

Immeuble CAP WEST	73.723 K€
Immeuble ANTONY PARC	57.499 K€
Immeuble COMMERCE GROLEE CARNOT	70.100 K€
Immeuble 6/8 BD HAUSSMANN	259.067 K€
Immeuble CAP EST	99.850 K€
Immeuble TOUR MOZART	65.393 K€

Garanties données pour un montant total de 38.340 K€, dont 26.568 K€ figurant en trésorerie et équivalent de trésorerie, 2.022 K€ en autres actifs non courants et 9.750 K€ en autres créances, soit :

Immeuble CAP WEST	3.239 K€
Immeuble ANTONY PARC	2.022 K€
Immeuble COMMERCE GROLEE CARNOT	9.414 K€
Immeuble 6/8 BD HAUSSMANN	8.955 K€
Immeuble CAP EST	14.710 K€

Garantie Paiement à première demande sur immeuble en VEFA : - Tour Mozart : 65.393 K€

Conservation des Immeubles :

Le Groupe s'est engagé à conserver :

L'immeuble Antony Parc jusqu'au 7 Août 2011,

L'immeuble 6/8 Bd Haussmann jusqu'au 6 février 2012.

- Le Groupe s'est engagé à construire sur un terrain lui appartenant, la deuxième tranche d'un immeuble d'activité et de bureaux de 3.700 m² shon à Lyon 9ème pour un budget prévisionnel de 6.200 K€ hors taxes, dont 3.245 K€ figurent au bilan en immobilisations en cours.
- Le Groupe a engagé des travaux de restructuration de l'immeuble CAPITOLE pour un montant total de 16.000 K€. Au 31.12.2009, 1.247 K€ de travaux ont été réalisés.
- Des travaux de maintenance et entretien et de remise en état des boutiques pour un montant total de 2.024 K€ s'étalant jusqu'en 2016 sont également prévus pour l'immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT. 198 K€ ont été dépensés sur ce poste. Le budget consacré pour ce même immeuble aux indemnités d'évictions des locataires est de 15.935 K€. Au 31.12.2009 le solded de cette enveloppe s'élève à 9.773 K€.
- Enfin, le Groupe a entrepris, dans l'immeuble CAP WEST, les travaux de construction d'un auditorium dont le coût prévisionnel est de 2.000 K€ et des travaux d'amélioration des stationnements pour un coût de 450 K€. Sur ce budget, des dépenses ont été engagées pour 1.783 K€.

8.3 Société Consolidante

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

9 – EVENEMENTS POST-CLOTURE

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

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

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

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

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 2009

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société " SOCIETE ANONYME DES DOCKS LYONNAIS " tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus nous attirons votre attention sur les points suivants :

- la note 2.2 de l'annexe, " Principes de préparation", dans le paragraphe " Application des nouvelles normes" décrivant l'impact des normes et interprétations d'application obligatoire de janvier 2009,
- la note 1.2 de l'annexe « Organisation financière » décrivant les modalités et les conséquences comptables et financières de la restructuration du capital de la SCI TOUR MOZART et,
- la note 4.11.1 de l'annexe " Passif éventuels – Statut SIIC", exposant les conséquences de la sortie éventuelle du régime SIIC au 1er janvier 2011.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

Comme décrit en note 1.3 "Activité", 2.2, "Règles et méthodes comptables - Estimations et jugements", les évaluations notamment immobilières ont été établies dans un environnement de poursuite de la crise économique et financière en 2009. C'est dans ce contexte que nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce :

- Comme mentionné dans la 1ère partie du présent rapport, la note 2.2 de l'annexe dans le paragraphe "Norme IAS 40 Révisée" expose le changement de méthode comptable. Dorénavant, les immeubles en cours de construction relèvent de cette norme. Dans le cadre de la revue des principes suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette norme et la présentation qui en a été faite.
- La note 2.4.2 de l'annexe relative aux règles et méthodes d'évaluation précise que les immeubles de placement comptabilisés à la juste valeur font l'objet d'expertises immobilières indépendantes. Nous avons examiné les méthodologies d'évaluation mise en œuvre par les experts, et vérifié que les justes valeurs comptabilisées sont conformes aux expertises et qu'il s'agit de valeurs hors droit, et sans déduction des coûts de transaction.
- Les notes 2.4.7 et 2.4.13 de l'annexe relatives aux règles et méthodes d'évaluation présentent les passifs financiers ainsi que les instruments de couverture. Nous avons apprécié le caractère adéquat des traitements et estimations retenus à partir des données obtenues de la société et des établissements financiers.
- La note 8.2 de l'annexe, "engagements donnés", mentionne les engagements donnés en garantie des passifs financiers et notamment ceux relatifs aux montants gagés inscrits en compte de réserve à l'actif de l'état de la situation financière au 31 décembre 2009. Nous nous sommes assurés que l'information et le classement de ces sommes étaient corrects à partir des données obtenues de la société et des établissements financiers.
- Comme indiqué dans la note 3.9, la société a évalué le coût d'une sortie éventuelle du régime SIIC avec l'aide de ses conseillers fiscaux selon les hypothèses de valeur des actifs immobiliers à fin 2009. Nous nous sommes assurés de la cohérence des hypothèses utilisées et avons conclu au caractère raisonnable de l'approche retenue.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

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

COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT

C.C.A.

représenté par Danielle PISSARD

REQUET MABRO

Commissariat aux comptes

représenté par Pascal LEVIEUX

20.2. Etats financiers

Les informations sur les « *Etats financiers* » sont développées en chapitre 20 du présent Document de Référence.

20.3. Vérifications des informations historiques annuelles

Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 2009 figure à la fin du paragraphe 20.1.

20.4. Date des dernières informations financières

Le dernier exercice pour lequel les informations financières ont été vérifiées est l'exercice clos le 31 décembre 2009.

20.5. Informations financières intermédiaires et autres

NEANT.

20.6. Politique de distribution de dividendes

Docks Lyonnais a opté le 28 avril 2006 pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC). Ce statut prévoit notamment que 85% des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles seront distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, et que 50% des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, seront distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

Au titre des 4 précédents exercices, les dividendes distribués par action, ont été les suivants :

EXERCICE CLOS LE	NOMBRE DE TITRES	DIVIDENDE COURANT DISTRIBUE	DIVIDENDE EXCEPTIONNEL DISTRIBUE	AVOIR FISCAL	TOTAL
31/12/2005	1.114.742	0,25 €	3,45 €	-	3,45 €
31/12/2006	1.114.742	2,50 €	-	-	2,50 €
31/12/2007	3.936.432	0,30 €	-	-	0,30 €
31/12/2008	3.986.414	0,30 €	-	-	0,30 €

20.7. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage pouvant avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe, n'est en cours.

20.8. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

La dégradation de la conjoncture économique s'est poursuivie au cours de l'année 2009. Les expertises immobilières réalisées par des experts indépendants ont conduit à constater une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement pour 86.153 K€, l'impact total de la perte de valeur de ces actifs représente une dépréciation de 5,47% de leur valeur d'expertise au 31 décembre 2009.

Deux actifs, l'immeuble en construction « Tour Mozart » et l'immeuble « 6/8 bd Haussmann » à Paris ont perdu respectivement 44.847 K€ et 37.043 K€.

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

- pour le prêt CAP WEST, le ratio LTV n'étant plus respecté en cours d'exercice, il a été décidé de rembourser l'emprunt en février 2009, à hauteur de 1.544.375 € et en octobre 2009, à hauteur de 726.250 €, pour que ce ratio soit de nouveau respecté;
- pour le prêt COMMERCE GROLEE CARNOT, un avenant à la convention de crédit a été signé avec l'établissement prêteur afin d'intégrer dans les calculs de ratios financiers un apport de fonds propres supplémentaires de 5.000 K€ effectué par Docks Lyonnais à SCI COMMERCE GROLEE CARNOT;
- pour le prêt CAP EST, un avenant à la convention de crédit a été signé le 4 août 2009 et un versement de 13,75 millions € a été effectué sur un compte gagé. La définition des ratios ICR et LTV a été modifiée, intégrant aux calculs de ratios les montants gagés de telle sorte que le ratio LTV soit de nouveau respecté à 75% maximum.

En date du 17 décembre 2009, la SCI Tour Mozart a procédé à une augmentation de capital de 129 millions € souscrite en totalité par SU European Properties Sàrl, société mère de l'actionnaire majoritaire BOCA, actionnaire de Docks Lyonnais, libérée par compensation de créance.

Le 22 décembre 2009, la SARL Altisud a acquis de SU European Properties Sàrl les parts TOUR MOZART nouvellement créées. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts au jour de la cession déterminée sur la base de la valeur réelle de l'actif détenu par la SCI Tour Mozart. Ce prix pourra faire l'objet d'un ou plusieurs compléments selon les modalités, prévues dans un protocole d'accord du 22 décembre 2009 (cf 1.2 annexe comptes consolidés 2009).

21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1. Capital social

21.1.1. Montant du capital souscrit, nombre et catégories d'instruments financiers

A la date du présent Document, le capital de la Société est de 55.809.796 € divisé en 3.986.414 actions de 14 € de nominal, toutes de même catégorie. Le capital social est intégralement libéré.

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

21.1.2. Titres non représentatifs du capital

NEANT

21.1.3. Actions détenues par Docks Lyonnais ou en son nom

La Société a acheté sur le marché 7.216 de ses propres actions au cours moyen de 61,76 € et en a vendu 837 au cours moyen de 56,91 €. Au 31 décembre 2009, elle détient 6.379 de ses propres actions, représentant 0,16 % du capital social actuel, pour un montant de 378.480 € dans le cadre du contrat de liquidité signé avec Natixis au cours du second semestre 2007.

21.1.4. Capital autorisé et non émis

Le Conseil d'administration dispose des délégations suivantes :

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

	Type d'autorisation	Date d'autorisation	Durée d'autorisation	Montant autorisé	Mise en œuvre de la délégation
1.	Emission – avec maintien du droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de titres de créance donnant accès au capital	11 juin 2009	26 mois	Montant nominal des augmentations de capital : 250.000.000 € Montant nominal des obligations et autres titres de créance donnant accès au capital : 750.000.000 €	Non utilisée
2.	Emission – avec suppression du droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	11 juin 2009	26 mois	Montant nominal des augmentations de capital : 250.000.000 € (s'imputant sur le	Non utilisée

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

21.1.5. Titres donnant accès au capital

Il n'existe aucun droit, titre, ou instrument financier pouvant donner accès immédiatement ou à terme au capital de la Société.

21.1.6. Informations sur le capital de tout membre du groupe NEANT

21.1.7. Evolution du capital au cours des 5 dernières années

DATE	OPERATIONS	MONTANT DE LA VARIATION DU CAPITAL EN €	NOMBRE CUMULE D' ACTIONS	MONTANT CUMULE DU CAPITAL SOCIAL EN €
2009	-	-	3.986.414	55.809.796
2008	Emission de 49.982 actions Docks Lyonnais par compensation avec des créances sur la société	699.748	3.986.414	55.809.796
2007	Emission de 2.821.690 actions Docks Lyonnais en numéraire ou par compensation avec des créances sur la société	39.503.660	3.936.432	55.110.048
2006	annulation des 838.241 actions Docks Lyonnais auto-détenues reçues lors de la fusion	-11.735.374	1.114.742	15.606.388
2006	émission de 838.241 nouvelles actions au titre de la fusion-absorption de Lénaval par la Société	+ 11.735.374	1.952.983	27.341.762
2006	émission de 10.800 nouvelles actions provenant de levées d'options de souscription d'actions	+151.200	1.114.742	15.606.388
2005	émission de 14.000 nouvelles actions provenant de levées d'options de souscription d'actions	+ 196.000	1.103.942	15.455.188

21.1.8. Contrat de liquidité

Par contrat en date du 6 novembre 2007, la Société a confié à Natixis Securities la mise en œuvre d'un contrat de liquidité portant sur les actions ordinaires conforme à la Charte de déontologie de l'AFEI. La Société a affecté une somme de 400.000 € à la mise en œuvre du contrat. Au titre de ce contrat, La Société a acheté sur le marché 7.216 de ses propres actions au cours moyen de 61,76 € et en a vendu 837 au cours moyen de 56,91 €. Au 31 décembre 2009, elle détient 6.379 de ses propres actions, représentant 0,16 % du capital social actuel, pour un montant de 378.480 €

21.2. Statuts

21.2.1. 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, affectés à tous secteurs économiques, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
 - la construction d'immeubles affectés à tous secteurs économiques 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 sous toutes formes 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 l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.
 - A titre accessoire, directement ou indirectement la prise à bail de tous biens immobiliers affectés à tous secteurs d'activités y compris par voie de crédit-bail ou de location financière,
 - A titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la société,
- Et plus généralement :
 - la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe 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.

21.2.2. Membres des organes d'administration, de direction et de surveillance

Conseil d'administration (Article 15 des statuts)

I - La société est administrée par un Conseil d'Administration de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue à cet égard, en cas de fusion.

II - La durée des fonctions des administrateurs est de six années maximum. La limite d'âge pour l'exercice de ces fonctions est fixée à quatre-vingts ans.

Les fonctions d'un administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Les administrateurs sont toujours rééligibles.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

III - Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales ; ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente ; si celle-ci révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir, en même temps, à son remplacement.

L'acceptation et l'exercice de la fonction d'administrateur entraînent l'engagement, pour l'intéressé d'affirmer, à tout moment, sous la foi du serment, qu'il satisfait à la limitation requise par la Loi en ce qui concerne le cumul des mandats.

Un salarié de la société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail est antérieur à sa nomination et correspond à un emploi effectif ; il ne perd pas le bénéfice de ce contrat de travail. Toute nomination intervenue en violation de cette disposition est nulle ; toutefois, cette nullité n'entraîne pas celle des délibérations auxquelles a pris part l'administrateur irrégulièrement nommé.

Le nombre des administrateurs liés à la société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

En cas de fusion, le contrat de travail peut avoir été conclu avec l'une des sociétés fusionnées.

Vacance d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs (Article 16 des statuts)

Si un siège d'administrateur devient vacant entre deux Assemblées Générales par suite de décès ou démission, le Conseil d'Administration peut procéder à des nominations à titre provisoire.

S'il ne reste que deux administrateurs en fonction, ceux-ci ou, à défaut, le ou les Commissaires aux Comptes, doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires à l'effet de compléter le Conseil.

Les nominations d'administrateurs faites par le Conseil d'Administrations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Actions d'administrateur (Article 17 des statuts)

Chaque administrateur doit être propriétaire de cinq actions de capital ou de jouissance.

Si au jour de sa nomination, un Administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis, ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office, s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de trois mois.

Bureau du conseil (Article 18 des statuts)

Le Conseil d'Administration nomme, parmi ses membres, personnes physiques, un Président, dont il fixe la durée des fonctions, sans qu'elle puisse excéder la durée de son mandat d'administrateur, ainsi que sa rémunération.

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci.

Le Président du Conseil d'Administration rend compte, dans un rapport joint au rapport de gestion du Conseil d'Administration des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

Le rapport indique en outre les éventuelles limitations que le Conseil d'Administration apporte aux pouvoirs du Directeur Général.

Il convoque le Conseil d'Administration lorsque l'intérêt de la Société l'exige et, obligatoirement à la demande d'un tiers des Administrateurs en fonction, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois ou encore à la demande du Directeur Général et sur un ordre du jour déterminé.

La limite d'âge, pour l'exercice des fonctions de Président, est fixée à quatre-vingt ans.

L'acceptation et l'exercice de la fonction de Président entraînent l'engagement pour l'intéressé d'affirmer, à tout moment, sous la foi du serment, qu'il satisfait à la limitation requise par la Loi, en ce qui concerne le cumul des mandats.

Le Conseil nomme également un secrétaire qui peut être pris en dehors des membres du Conseil et fixe la durée de ses fonctions.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres présents qui doit présider la séance.

En cas d'absence du Secrétaire, le Conseil désigne la personne qui doit remplir cette fonction.

Le Président et le Secrétaire peuvent toujours être réélus.

Délibérations du conseil (Article 19 des statuts)

I - Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la « lettre de » convocation.

Les formes de la convocation des Membres du Conseil sont libres.

II - Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs est nécessaire. Sous cette réserve, un administrateur peut se faire représenter par un autre administrateur muni d'un pouvoir spécial qui peut être donné même par lettre ou télégramme.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque administrateur disposant d'une voix et chaque administrateur présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Sous réserve des seules exceptions prévues par la loi, sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les Administrateurs qui participent à la réunion du Conseil, soit par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective, dans les conditions déterminées par la réglementation en vigueur. »

III - Il est tenu un registre de présence qui est signé par les Administrateurs participant à la séance, et qui mentionne, le cas échéant, la participation d'Administrateurs par voie de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

La justification du nombre des Administrateurs en exercice, de leur présence, y compris par moyen de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective, ou de leur représentation, résulte valablement vis-à-vis des tiers, des énonciations du procès-verbal de chaque réunion.

Les Administrateurs ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil d'Administration, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et signalées comme telles par le Président de séance.

Pouvoirs du conseil d'administration (Article 21 des statuts)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'Actionnaires, et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société, et règle par ses délibérations les affaires la concernant.

Le Conseil d'Administration a les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire ou autoriser toutes les opérations intéressant l'activité de la société, telle qu'elle est fixée dans l'objet social.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Tous actes d'administration et même de disposition qui ne sont pas expressément réservés à l'assemblée générale par la loi et par les présents statuts sont de sa compétence.

Le conseil d'administration peut consentir à tous mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qui lui sont conférés par la loi et par les présents statuts.

Il peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque Administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Direction générale – délégation de pouvoirs – signature sociale (Article 22 des statuts)

La Direction Générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration, à la majorité de ses Membres, choisi entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale.

Les Actionnaires et les tiers sont informés de ce choix par avis inséré dans un Journal d'Annonces légales du département du siège social et par dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de la décision du Conseil d'Administration.

En outre, tout actionnaire peut prendre connaissance de l'extrait du procès-verbal de la décision du Conseil d'Administration au siège social, ou au lieu de la Direction Administrative.

Le Conseil d'Administration peut modifier ce choix à tout moment dans les mêmes conditions.

La modification est soumise aux mêmes formalités de publicité.

Lorsque la Direction Générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'Administration, les dispositions des statuts relatives au Directeur Général lui sont applicables.

Le Directeur Général est désigné par le Conseil d'Administration, qui fixe sa rémunération. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer, compte-tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du Conseil d'Administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf si le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général Délégué.

Il ne peut être nommé plus de cinq (5) Directeurs Généraux Délégués. Le Conseil d'Administration détermine leur rémunération.

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne peuvent avoir un âge excédant celui de quatre-vingts ans.

Toute nomination intervenue en violation de ces dispositions est nulle.

Lorsque le Directeur Général ou un Directeur Général Délégué atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf disposition contraire du Conseil d'Administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

Les Directeurs Généraux Délégués disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

L'étendue et la durée de leurs pouvoirs sont déterminées par le Conseil d'Administration en accord avec le Directeur Général.

Le Conseil peut confier à des mandataires, administrateurs ou non, des missions permanentes ou temporaires qu'il détermine, leur déléguer des pouvoirs et fixer la rémunération qu'il juge convenable.

Rémunération des administrateurs et de la direction générale (Article 23 des statuts)

I - L'Assemblée Générale peut allouer, aux administrateurs, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle, à titre de jetons de présence et dont le montant est porté aux frais généraux de la société.

Le Conseil d'Administration répartit cette rémunération entre ses membres, comme il l'entend, par délibération spéciale.

II - Les rémunérations du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués sont fixées par le Conseil d'Administration ; elles peuvent être fixes ou proportionnelles ou, à la fois, fixes et proportionnelles.

III - Il peut être alloué, par le Conseil d'Administration, des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs. Ces rémunérations sont portées aux charges d'exploitation et soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire suivant la procédure prévue à l'article 25 ci-après.

IV - Aucune autre rémunération, permanente ou non, ne peut être allouée aux administrateurs, sauf s'ils sont liés à la société par un contrat de travail.

Responsabilité (Article 24 des statuts)

Le Président, les administrateurs, le Directeur Général et les directeurs généraux délégués de la société sont responsables, envers la société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives et réglementaires régissant les sociétés anonymes, soit des violations des présents statuts, soit des fautes commises dans leur gestion, le tout dans les conditions et sous peine des sanctions prévues par la législation en vigueur.

En cas de règlement judiciaire ou de liquidation des biens de la société, les dirigeants sociaux, de droit ou de fait, apparents ou occultes, rémunérés ou non, peuvent être rendus responsables du passif social et soumis aux interdictions et déchéances dans les conditions prévues par la Loi.

Conventions entre la société et un administrateur, directeur général, directeur général délégué et certains actionnaires (Article 25 des statuts)

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et son Directeur Général, l'un de ses Directeurs Généraux Délégués, l'un de ses Administrateurs, l'un de ses Actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à celle prévue par la Loi ou, s'il s'agit d'une Société Actionnaire, la Société la contrôlant au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce, doit être soumise à autorisation préalable du Conseil d'Administration.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est directement intéressée.

Sont également soumises à autorisation préalable, les conventions intervenant entre la Société et une Entreprise, si le Directeur Général, l'un des Directeurs Généraux Délégués, ou l'un des Administrateurs de

la Société, est propriétaire, Associé indéfiniment responsable, Gérant, Administrateur, Membre du Conseil de Surveillance ou, de façon générale, Dirigeant de cette Entreprise.

L'intéressé est tenu d'informer le Conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à autorisation. Il ne peut prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Le Président du Conseil d'Administration donne avis aux Commissaires aux Comptes de toutes les conventions autorisées et soumet celles-ci à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Ces conventions sont autorisées dans les conditions prévues par la loi.

Les conventions conclues sans autorisation préalable du Conseil d'Administration peuvent être annulées, si elles ont eu des conséquences dommageables pour la Société.

Les Commissaires aux Comptes présentent, sur ces conventions un rapport spécial à l'Assemblée qui statue sur ce rapport.

L'intéressé ne peut pas prendre part au vote et ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

La nullité d'une convention non autorisée peut être couverte par un vote de l'Assemblée intervenant sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes exposant les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales. Cependant, ces conventions, sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties, sont communiquées par l'intéressé au Président du Conseil d'Administration. La liste et l'objet desdites conventions sont communiqués par le Président aux Membres du Conseil d'Administration et aux Commissaires aux Comptes.

21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes

Article 13 des Statuts : Droits et obligations attachés aux actions :

- I - Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, à une part proportionnelle au nombre des actions émises ; notamment, toute action donne droit, en cours de société comme en liquidation, au règlement de la même somme nette, pour toute répartition ou tout remboursement, de sorte qu'il sera, le cas échéant, fait masse entre toutes les actions indistinctement de toutes exonérations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la société auxquelles ce remboursement ou cette répartition pourrait donner lieu, le tout en tenant compte éventuellement du montant nominal des actions et des droits des actions de catégories différentes.
- II - Les actionnaires ne sont responsables que jusqu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent ; au-delà, tout appel de fonds est interdit.
- III - Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action comporte, de plein droit, adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Les héritiers, créanciers, ayants-droits ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

- IV - Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, le propriétaire de titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis, ne peut exercer ses droits qu'à la condition de faire son affaire personnelle du regroupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre de titres nécessaires et ce dans les conditions prévues par la Loi.

21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

Les droits des actionnaires peuvent être modifiés selon les modalités légales.

21.2.5. Convocation et admission aux assemblées générales annuelles et extraordinaires

Article 28 des Statuts : Convocation, lieu de réunion

I - Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration.

A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par le ou les liquidateurs, en cas de dissolution de la société et pendant la période de liquidation,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, en cas d'urgence, soit de tout intéressé, soit du Comité d'Entreprise, soit d'un ou plusieurs actionnaires dans les conditions légales.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu suivant les indications figurant dans les avis de convocation.

II - Sous réserve des dispositions applicables aux Sociétés dont les actions sont cotées, la convocation des Assemblées Générales est faite par un avis inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du lieu du siège social, quinze jours francs au moins avant la date de l'Assemblée. Toutefois, si toutes les actions sont nominatives, cette insertion pourra être remplacée par une convocation faite dans le même délai, aux frais de la Société, par lettre simple adressée à chaque actionnaire.

Les actionnaires, titulaires d'actions nominatives depuis un mois au moins à la date de l'insertion de l'avis de convocation, seront en outre convoqués à toute Assemblée et à leurs frais, par lettre recommandée, s'ils en ont fait la demande à la Société.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième Assemblée et, le cas échéant, la deuxième Assemblée prorogée, est convoquée six jours francs au moins d'avance dans les mêmes formes que la première. L'avis et les lettres de convocation de cette deuxième Assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première.

III - Toute Assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois, l'action en nullité n'est pas recevable lorsque tous les actionnaires étaient présents ou représentés.

Article 30 des Statuts : Accès et représentation aux assemblées

I - Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

II - Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire dont les actions ne sont pas privées du droit de vote ou par son conjoint ; à cet effet, le mandataire doit justifier de son mandat.

Tout actionnaire, non privé du droit de vote, peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres actionnaires en vue d'être représentés à une Assemblée, sans autres limites que celles résultant des dispositions légales.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires, prennent part aux Assemblées, qu'ils soient ou non personnellement actionnaires.

Quant aux copropriétaires indivis, usufruitiers et nu propriétaires d'actions, ils participent aux Assemblées dans les conditions prévues ci-dessus sous l'article 12, paragraphe II.

III - Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire réglementaire. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'Assemblée, dans les conditions de délai prévues par la Loi.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention, sont considérés comme des votes négatifs.

21.2.6. Disposition des statuts retardant, différant ou empêchant un changement de contrôle

Non applicable.

21.2.7. Disposition des statuts fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée

Aucune disposition statutaire ne fixe un seuil inférieur au seuil légal au-dessus duquel toute participation doit être divulguée.

21.2.8. Conditions particulières régissant les modifications du capital

Non applicable.

22. CONTRATS IMPORTANTS

Cf. paragraphes 10.3 et 19.

23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Les conclusions des experts immobiliers indépendants figurent au paragraphe 6.3

24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés sans frais au siège social de Docks Lyonnais, 2 rue de la Fraternelle, 69009 LYON.

a) les statuts de Docks Lyonnais;

b) tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de Docks Lyonnais, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement;

(c) les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.

La liste des informations publiées et rendues publiques en application de l'article L451-1-1 du Code monétaire et financier et de l'article 221-1-1 du Règlement général de l'AMF pour la période allant du 1^{er} janvier 2009 au 12 mars 2010 figure dans le tableau ci-dessous :

DATE	SUPPORT	DOCUMENTS
5 janvier 09	AMF Communiqué	Bilan semestriel du contrat de liquidité
25 février 09	AMF Communiqué	Chiffre Affaires exercice 2008
2 avril 09	AMF Communiqué	Résultats 2008
20 avril 09	AMF Communiqué	Honoraires commissaires aux comptes
30 avril 09	AMF communiqué	Comptes Annuels 2008
6 mai 09	BALO	Avis de convocations Assemblées 11 juin 2009
15 mai 09	AMF Communiqué	Information financière 1er trimestre 2009
11 juin 09	AMF Communiqué	Assemblée Générale et Conseil d'Administration du 11 juin 2009
11 juin 09	AMF Communiqué	Déclaration des droits de vote
2 juillet 09	AMF Communiqué	Bilan semestriel du contrat de liquidité
28 juillet 09	AMF Communiqué	Document de référence 2008
31 août 09	AMF Communiqué	Résultats du 1 ^{er} semestre 2009
31 août 09	AMF Communiqué	Rapport financier Semestriel 2009
12 novembre 09	AMF Communiqué	Information financière 3ème trimestre 2009
6 janvier 10	AMF Communiqué	Bilan semestriel du contrat de liquidité
31 janvier 10	AMF Communiqué	Déclaration des droits de vote
9 mars 10	AMF Communiqué	Résultats 2009
16 mars 10	AMF Communiqué	Résultats 2009 : Rectificatif
31 mars 10	AMF Communiqué	Déclaration des droits de vote
8 avril 10	AMF Communiqué	Communiqué de presse
26 avril 10	AMF Communiqué	Apport complémentaire au contrat de liquidité
30 avril 10	AMF Communiqué	Rapport Financier Annuel 2009
12 mai 10	AMF Communiqué	Information financière 1er trimestre 2010
21 mai 10	BALO	Avis de Réunion Assemblées 30 juin 2010
25 mai 10	AMF Communiqué	Communiqué de presse

25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

25.1. Périmètre de consolidation

Les informations concernant le « Périmètre de consolidation » sont situées au paragraphe 7.2 « Liste des filiales importantes du groupe » et au sous paragraphe « Périmètre de consolidation » dans l'Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2009.

25.2. Renseignements concernant les filiales, participations et titres immobilisés significatifs (en milliers €)

SOCIETES	Capital	Réserves et report à nouv. avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenue en %	Valeur Comptable des titres détenus		Prêts et Avances Consentis par la Sté non encore remboursés	Montants des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du Dernier Exercice Ecoulé	Bénéfice ou perte du dernier exercice clos	Dividende Comptabilisé par la Sté au cours de l'exercice	Observ.
				brute	nette						
<i>I – Renseignements détaillés</i>											
A – FILIALES											
S.C.I.F.E.C. 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	360	2	50,00	3 446	2 523			359	272		31.12.2009
M.S.CAPITOLE SCI 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	6 751	-46 701	99,99	^(a) 59 189	59 189	9 894		24 136	3 928		31.12.2009
S.C.I. COMMERCES GROLEE CARNOT 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-5 408	99,90	1	1	60 057		3 113	-2 541		31.12.2009
S.C.I.FONTENAY LES 2 GARES 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1 683	4 952	99,99	24 257	7 198	15 534		7 751	563		31.12.2009
S.C.I. CAP WEST 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-6 581	99,90	1	1	41 704		6 696	-2 618		31.12.2009
S.C.I. SUPPORT INVEST 3 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-8	99,90	1	1	271			-59		31.12.2009
S.C.I. SUPPORT INVEST 4 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-8	99,90	1	1	271			-59		31.12.2009
S.C.I. SUPPORT INVEST 5 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-5	99,90	1	1	269			-59		31.12.2009
S.C.I. SUPPORT INVEST 6 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-5	99,90	1	1	269			-59		31.12.2009
S.C.I. SUPPORT INVEST 7 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-5	99,90	1	1	269			-59		31.12.2009
CORE INVEST 2008 100 Esplanade du Général de Gaulle – 92400 Courbevois	137 182	14	98,92	136 517	111 775				-640		31.12.2009
Sarl A.L.L.T.I. 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	110	234	66,66	1 598	548			686	77		31.12.2009
Sarl ALTISUD 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	2 500	-690	100,00	2 500	2 103	3 123			-238		31.12.2009
IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS S.N.C. 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	15	951	99,00	5 147	3 495	1 057			-5		31.12.2009
B – PARTICIPATIONS											
S.C.I. IMMO SCIZE PREMIERE 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1 990	60	17,63	641	441			2	0		31.12.2009
<i>II – Renseignements globaux</i>											
Autres Filiales et participations											
				3	3	1 178					31.12.2009

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

TABLE DE CONCORDANCE

Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004, sur l'information sur l'émetteur à inclure dans le document

Nature de l'information		Partie concernée
1.	PERSONNES RESPONSABLES	
	I. Personnes responsables des informations	§1.1
	II. Déclaration des personnes responsables	§1.2
2.	CONTROLEURS LEGAUX	
	I. Noms et adresses	§2
3.	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	
	I. Présentation des informations	§3
4.	FACTEURS DE RISQUE	§4 §9.1
5.	INFORMATION CONCERNANT L'EMETTEUR	
	I. Histoire de la société	§5.1
	II. Investissements	
	• Investissements réalisés lors des trois derniers exercices	§ 5.2.1
	• Principaux investissements en cours de réalisation	§ 5.2.2 § 9.1
	• Principaux investissements futurs envisagés	§ 5.2.3
6.	APERCU DES ACTIVITES	
	I. Principales activités	§6.1
	II. Principaux marchés	§6.2
	III. Evénements exceptionnels	N/A
	IV. Dépendance	N/A
	V. Position concurrentielle	§6.6
7.	ORGANIGRAMME	§7
8.	PROPRIETES IMMOBILIERES	§8
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT D'EXPLOITATION	§9
10.	TRESORERIE ET CAPITAUX	§10
	I. Capitaux de l'émetteur	§10.1
	II. Flux de trésorerie	§10.2
	III. Conditions d'emprunts et structure de financement de l'émetteur	§9.1 §10.3
	IV. Restrictions à l'utilisation des capitaux	N/A
	V. Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	§10.4
11.	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	N/A
12.	INFORMATION SUR LES TENDANCES	§ 9.1 §12
13.	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	§13
14.	ORGANE D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE	
	I. Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	§9.1 §14

	II. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	§14.2
15.	REMUNERATION ET AVANTAGES	
	I. Rémunérations et avantages versés	§9.1 §15
	II. Montants provisionnés	N/A
16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
	I. Date d'expiration du mandat	§14.1
	II. Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	§16.2
	III. Informations sur le Comité d'Audit de l'émetteur	§9.1 §16.3
	IV. Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§9.1 §16.4.1
17.	SALARIES	
	I. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	§17.1
	II. Participations et stock-options	§17.2
	III. Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	N/A
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	§18
19.	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	§19.4
20.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	
	I. Informations financiers historiques	§20.1
	II. Informations financières pro forma	N/A
	III. Etats financiers	§20.2
	IV. Vérification des informations financières historiques annuelles	§20.1
	V. Date des dernières informations financières	§20.4
	VI. Informations financiers intermédiaires et autres	§20.5
	VII. Politique de distribution de dividende	§20.6
	VIII. Procédures judiciaires et d'arbitrage	§20.7
	IX. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	§20.8
21.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
	I. Capital social	§21.1
	II. Actes constitutifs et statuts	§21.2
22.	CONTRATS IMPORTANTS	§22
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERT ET DECLARATIONS D'INTERET	§6.3
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	§24
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	§25