



DOCKS LYONNAIS

Société anonyme au capital de 55.809.796 euros
14, rue Gorge de Loup Cap Vaise - 69009 Lyon
955.502.133 RCS Lyon

**DOCUMENT DE REFERENCE
2010**



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 24 mai 2011, 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 12 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 2009

dans le document de référence n° D.10-0511 déposé auprès de l'AMF le 4 juin 2010 (le « **Document de Référence 2009** ») :

- les informations correspondant à la rubrique 20.1 de l'annexe 1 du Règlement (CE) n° 809/2004 relatives à l'exercice 2009 (comptes consolidés, notes annexes et les rapports des commissaires afférents) sont présentées aux § 20.1.1 du Document de Référence 2009,
- 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 2009 sont présentées au § 20.3 du Document de Référence 2009.

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.

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	7
4.	FACTEURS DE RISQUES	9
4.1	Risque juridique et fiscal	9
4.2	Risques de marché	10
4.3	Risques industriels liés à l'environnement	14
4.4	Risque client	14
4.5	Assurance	15
4.6	Risques liés au contrat de gestion patrimoniale	15
4.7	Risques de dépendance vis-à-vis des hommes clés	15
4.8	Risque de concentration géographique des actifs	16
4.9	Risque d'absence de liquidité des actifs	16
4.10	Autres risques	16
5.	INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE	16
5.1	Histoire et évolution de la Société	16
5.2	Investissements	17
6.	APERCU DES ACTIVITES	18
6.1	Principales activités	18
6.2	Principaux marchés	18
6.3	Patrimoine immobilier du Groupe Docks Lyonnais	20
6.4	Evénements exceptionnels	25
6.5	Dépendance et brevets	25
6.6	Position concurrentielle	25
6.7	Activités et opérations récentes	25
7.	ORGANIGRAMME AU 31 DECEMBRE 2010	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	28
9.1	Rapport de Gestion	28
10.	TRESORERIE ET CAPITAUX	45
10.1	Capitaux propres	45
10.2	Flux de trésorerie consolidés aux normes IFRS	46

10.3	Structure de financement et conditions d'emprunt	47
10.4	Sources de financement des investissements futurs.....	48
11.	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVET ET LICENCES	48
12.	INFORMATION SUR LES TENDANCES	49
13.	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	49
14.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE.....	50
14.1	Composition des organes sociaux	50
14.2	Conflits d'intérêts.....	53
15.	REMUNERATION ET AVANTAGES.....	54
16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....	57
16.1	Mandats des membres des organes d'administration et de direction	57
16.2	Informations sur les contrats de service et l'octroi d'avantages	57
16.3	Informations sur les comités du Conseil d'Administration.....	58
16.4	Gouvernement d'entreprise	58
17.	SALARIES.....	67
17.1	Participation des salariés dans le capital	67
17.2	Participations et options de souscription.....	67
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	67
18.1	Nombre d'actions et de droits de vote.....	67
18.2	Répartition du capital et des droits de vote	68
18.3	Contrôle de la Société	68
18.4	Accord sur le capital dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de la Société	70
19.	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	70
19.1	Avec son actionnaire majoritaire.....	70
19.2	Avec les dirigeants	71
19.3	Avec les autres entreprises liées.....	71
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.....	78
20.1	Informations financières historiques	78
20.2	Etats financiers.....	118
20.3	Vérifications des informations historiques annuelles.....	118
20.4	Date des dernières informations financières	118
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	130
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D’EXPERTS ET DECLARATIONS D’INTERETS	130
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	130
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	131
25.1 Périmètre de consolidation	131
25.2 Renseignements concernant les filiales, participations et titres immobilisés significatifs.....	131

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'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société ainsi que de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en section 9.1 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

Les informations financières historiques au 31 décembre 2010 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 le point suivant :

- la note 1.1 de l'annexe « Sortie du régime SIIC », exposant les conséquences de la sortie du régime SIIC au 31 décembre 2010 avec effet rétroactif au 1er janvier 2010. »

Miles d'Arcy Irvine, Président Directeur Général

Fait à Paris, le 23 mai 2011.

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 112 rue Garibaldi - 69006 Lyon Représentée par Danielle PISSARD	29 juin 2004	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
Titulaire : Requet Mabro Commissariat aux comptes , membre de la Compagnie des Commissaires aux comptes auprès de la Cour d'Appel de Lyon 24, chemin des Verrières - 69751 Charbonnières Représentée par Pascal LEVIEUX	29 juin 2004	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Les commissaires aux comptes ont perçu les honoraires suivants de la part de la Société en 2009 et 2010 :

	Commissariat Contrôle Audit				Requet Mabro			
	Montant HT (en milliers d'€)		%		Montant HT (en milliers d'€)		%	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2009	2009
Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Docks Lyonnais	109	83	68%	63%	88	99	85%	95%
- Filiales intégrées globalement	39	35	24%	27%				
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Docks Lyonnais	13	13	8%	10%	15	4	14%	4%
- Filiales intégrées globalement					1	1	1%	1%
Sous Total Audit	161	131	100%	100%	104	104	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	161	131	100%	100%	104	104	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 112 rue Garibaldi - 69006 Lyon	29 juin 2004	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
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 2015

2.2 Responsable de l'information financière

Toute information pourra être obtenue auprès de :
Monsieur Miles d'Arcy Irvine
Docks Lyonnais
14, rue Gorge de Loup – 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 les exercices 2010, 2009 et 2008.

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 d'euros)</i>	31 décembre 2010	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Chiffre d'affaires hors taxes	69.481	63.609	62.385
Résultat opérationnel courant	75.360	-31.736	-136.268
Résultat opérationnel	47.418	97.261	-83.695
Coût de l'endettement financier net	-54.181	-58.755	-70.716
Résultat courant avant impôts	5.346	52.759	-143.607
RESULTAT NET CONSOLIDÉ	-18.396	51.747	-144.191
Résultat par action	-4,62	12,98	-36,17
Résultat dilué par action	-4,62	13,00	-36,21
Total capitaux propres	205.633	224.713	178.453
Flux net de trésorerie généré par l'activité	37.856	141.918	84.165
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-84.966	-207.580	-222.040
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	80.817	83.840	142.203
Variation de trésorerie	33.707	18.178	4.328

Ratios significatifs de l'activité

Consolidé (en milliers d'euros)- normes IFRS

	31 décembre 2010	31 décembre 2009	31 décembre 2008
ANR (Fonds propres)	205.633	224.713	178.453
Nombre d'actions	3.986.414	3.986.414	3.986.414
ANR par action	51,59	56,37	44,77
Dettes Financières	1.375.227	1.278.940	1.187.285
Actifs Immobiliers	1.526.164	1.427.804	1.415.888
Ratio LTV ⁽¹⁾ en %	90,11	89,58	83,86
Ratio Dettes financières / Fonds Propres	6,69	5,70	6,66
Trésorerie, équivalent de trésorerie et créances court terme	111.479	77.807	59.622
Endettement financier net	1.263.748	1.201.133	1.127.663
Gearing ⁽²⁾	6,15	5,35	6,32
Ratio ICR ⁽³⁾	2,41	2,33	1,68
Ratio DSCR ⁽⁴⁾	2,12	1,97	1,49

(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 2010, le patrimoine du Groupe, qui se situe principalement en Ile-de-France et en région Rhône-Alpes, s'élève à 1,528 milliard d'euros hors droits hors taxes, contre 1,492 milliard d'euros au 31 décembre 2009 et 1,557 milliard d'euros au 31 décembre 2008.

Il est précisé que l'évolution de l'ANR de la Société correspond à l'état des variations des capitaux propres figurant dans les comptes consolidés de la Société.

EVOLUTION ANR 2009/2010			EVOLUTION ANR 2008/2009		
(en milliers d'euros)	Soit par Action		(en milliers d'euros)	Soit par Action	
ANR 2009	224 713	56,37	ANR 2008	178 453	44,77
RESULTAT 2010	-18 396	-4,61	RESULTAT 2009	51 747	12,98
Ajustement juste valeur			Ajustement juste valeur		
instruments financiers	653	0,16	instruments financiers	-4 216	-1,06
Dividende distribué	-1 313	-0,33	Dividende distribué	-1 194	-0,30
Annulation Actions propres	-25	-0,01	Annulation Actions propres	-77	-0,02
ANR 2010	205 633	51,59	ANR 2009	224 713	56,37

4. FACTEURS DE RISQUES

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à atteindre ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-dessous.

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

4.1 Risque juridique et fiscal

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

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

4.2 Risques de marché

4.2.1 Risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2010, la dette financière du Groupe s'élève à 938,7 millions d'euros, hors comptes courants d'associés. La totalité de la dette financière est à taux variable.

ETAT DES EMPRUNTS

ORGANISME PRETEUR	ANNEE DEBUT	ANNEE FIN	MONTANT DE BASE	ROCHAINE ECHAN CE	UTILISATION AU 31/12/10	ECHEANCE 1 an	ECHEANCE				ECHEANCE A plus de 5 ans
							A plus d'1 an et à 5 ans au plus				
CIC - S.L.B.	2001	2011		15/05/2011	200 000 €	200 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
MORGAN STANLEY	2006	2013	59 430 000	07/02/2011	56 904 225 €	594 300 €	594 300 €	55 715 625 €	0 €	0 €	0 €
CIC - S.L.B. CAP 9 TRANCHE 1	2008	2015	3 200 000	21/07/2015	3 200 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3 200 000 €	0 €
CIC - S.L.B. CAP 9 TRANCHE 1	2008	2015	3 200 000	21/07/2015	3 133 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3 133 000 €	0 €
CIC - S.L.B. CAP 9 TRANCHE 2	2008	2015	6 200 000	15/09/2015	5 200 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 200 000 €	0 €
FRAIS CONTRAT MORGAN STANLEY	2006	2013	-520 562		-193 049 €	-74 388 €	-74 388 €	-44 273 €	0 €	0 €	0 €
FRAIS CONTRAT CIC - SLB CAP 9	2008	2015	-230 188		-149 751 €	-32 894 €	-32 894 €	-32 894 €	-32 894 €	-18 175 €	0 €
DIVERS					0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
INTERETS COURUS					125 281 €	125 281 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DOCKS LYONNAIS					68 419 706 €	812 299 €	487 018 €	55 638 458 €	-32 894 €	11 514 825 €	0 €
HYPO REAL ESTATE	2006	2013	78 750 000	12/02/2011	72 805 050 €	787 500 €	787 500 €	71 230 050 €	0 €	0 €	0 €
FRAIS CONTRAT HRE	2006	2013	-1 434 286		-482 488 €	-204 959 €	-204 959 €	-72 569 €	0 €	0 €	0 €
INTERETS COURUS					505 320 €	505 320 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CAP WEST					72 827 882 €	1 087 861 €	582 541 €	71 157 481 €	0 €	0 €	0 €
HYPO REAL ESTATE	2006	2013	199 000 000	31/03/2011	199 000 000 €	0 €	0 €	199 000 000 €	0 €	0 €	0 €
FRAIS CONTRAT HRE	2006	2013	-1 918 927		-688 806 €	-274 215 €	-274 215 €	-140 377 €	0 €	0 €	0 €
INTERETS COURUS					17 247 €	17 247 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
MS CAPITOLE					198 328 440 €	-256 968 €	-274 215 €	198 859 623 €	0 €	0 €	0 €
SOCIETE GENERALE	2006	2013	70 100 000	31/03/2011	70 100 000 €	0 €	701 000 €	69 399 000 €	0 €	0 €	0 €
FRAIS CONTRAT SG	2006	2013	-722 756		-306 411 €	-103 282 €	-103 282 €	-99 847 €	0 €	0 €	0 €
INTERETS COURUS					0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
COMMERCES GROLEE CARNOT					69 793 589 €	-103 282 €	597 718 €	69 299 153 €	0 €	0 €	0 €
WINDERMERE XIV CMBS	2007	2014	268 000 000	15/04/2012	257 726 667 €	0 €	1 507 500 €	2 010 000 €	254 209 167 €	0 €	0 €
FRAIS CONTRAT	2007	2014	-2 223 486		-986 587 €	-317 736 €	-317 736 €	-317 736 €	-33 378 €	0 €	0 €
INTERETS COURUS					807 973 €	807 973 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
SI PRIVAT					257 548 054 €	490 237 €	1 189 764 €	1 692 264 €	254 175 789 €	0 €	0 €
BARYER LB / DEKABANK	2008	2013	100 000 000	15/01/2011	99 212 500 €	775 000 €	887 500 €	97 550 000 €	0 €	0 €	0 €
FRAIS CONTRAT	2008	2013	-1 141 200		-583 419 €	-228 240 €	-228 240 €	-126 939 €	0 €	0 €	0 €
INTERETS COURUS					954 920 €	954 920 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
FONTENAY LES 2 GARES					99 584 001 €	1 501 680 €	659 260 €	97 423 061 €	0 €	0 €	0 €
DEKABANK	2009	2014	180 000 000	15/01/2011	174 481 109 €	2 700 000 €	2 700 000 €	2 700 000 €	166 381 109 €	0 €	0 €
FRAIS CONTRAT	2009	2014	-3 396 756		-2 520 113 €	-679 351 €	-679 351 €	-679 351 €	-482 060 €	0 €	0 €
INTERETS COURUS					1 143 268 €	1 143 268 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
SARL ALTISUD					173 104 264 €	3 163 917 €	2 020 649 €	2 020 649 €	165 899 049 €	0 €	0 €
RETRAITEMENT IFRS INTERETS COURUS					-859 182 €	-859 182 €					
TOTAL					938 746 755 €	5 836 562 €	5 262 735 €	496 090 689 €	420 041 944 €	11 514 825 €	0 €
					Montant Brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et à 5 ans au plus				A plus de 5 ans
					938 746 755 €	5 836 562 €	932 910 192 €				0 €

COURT TERME	LONG TERME
5 836 562 €	932 910 192 €

La majorité des dettes financières nettes est protégée du risque de variation des taux directeurs par des instruments de couverture :

- Collars (Cap 4,20% + Floor 4,00%) pour le financement de l'acquisition des immeubles Cap West et Capitole sur un montant de 277.750.000 euros,
- Cap 4,20% pour l'immeuble Antony sur un montant de 59.430.000 euros,
- Cap 4,50% pour l'opération Commerces Grolée Carnot sur un montant de 70.100.000 euros,
- Collar (Cap 5% + Floor 3,5%) pour l'immeuble Cap Est sur un montant de 100.000.000 euros,
- Cap 4,00% pour l'immeuble Cap 9 sur un montant de 3.200.000 euros,
- Cap 5,50% pour l'immeuble Cap 9 sur un montant de 9.400.000 euros,
- Cap 2,75% pour l'immeuble Tour Mozart sur un montant de 175.156.000 euros,
- Cap 4,50% pour l'immeuble Haussmann sur un montant de 268.000.000 euros. Les sommes à percevoir 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)

Le taux de couverture des dettes est de 72,62% compte tenu du contrat provisionné en 2008 à la suite de la défaillance de l'émetteur Lehman Brothers.

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2010 (taux de l'Euribor 3 mois au 31 décembre 2010 = 1,006%) et des couvertures en place :

- une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 2.855 K€, soit 9,8% de hausse des frais financiers pour une hausse des taux de 49,7% ;
- une hausse des taux d'intérêt de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 5.709 K€, soit 19,5% de hausse des frais financiers pour une hausse des taux de 99,4% ;
- une hausse complémentaire de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 5.263 K€, soit 18,0% de hausse des frais financiers pour une hausse des taux de 49,9%.

Au total, l'impact négatif annuel d'une hausse des taux de 200 points de base serait limité à 10.972 K€, soit 37,55% de hausse des frais financiers pour une hausse des taux de 198,8%.

- une baisse des taux d'intérêt de 50 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 2.855 K€, soit 9,8% de baisse des frais financiers pour une baisse des taux de 49,7%.

Le tableau ci-dessous présente la composition de l'endettement net de la Société par échéance au 31 décembre 2010 :

(en milliers d'euros)	A 1 an	1 à 5 ans	Au-delà de 5 ans
Passifs financiers	- 5.837	- 932.910	0
Instruments de couverture Passif	0	-22.703	0
Actifs financiers	111.079	0	0
Instruments de couverture Actif	0	2 339	0
Position nette avant gestion	105.242	-953.274	0
Hors-bilan	0	0	0
Position nette après gestion	105.242	-953.274	0

Sensibilité au risque de Taux (instruments de couverture)

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2010 et des couvertures en place :

- une hausse des taux de 0,5% aurait un impact positif de 5 526 K€ dont 5 208 K€ sur les capitaux propres et 318 K€ sur le résultat.
- une baisse des taux de 0,5% aurait un impact négatif de -5 267 K€ dont -4 778K€ sur les capitaux propres et - 89 K€ sur le résultat.

Sensibilité au risque de Taux (avances d'associés)

Les avances subordonnées consenties au Groupe par l'actionnaire majoritaire Boca et sa société mère SU European Properties Sàrl au 31 décembre 2010 se montent à 436.480 K€. Elles sont rémunérées, au cours de l'exercice 2010, au taux de l'article 39-1-3° du CGI pour 277.209 K€ et au taux fixe de 8% pour 159.271 K€.

Au 31 décembre 2010, la répartition de ces avances selon leur échéance est la suivante :

(en milliers d'euros)	Total	Moins de un an	un an à cinq ans**	Plus de cinq ans
Avances associés*	436 480	0	265 109	171 371
Autres dettes	10 330	0	0	10 330
Total	446 810	0	265 109	181 701

*Il est à noter que les échéances indiquées sont celles stipulées dans les contrats mais que l'associé majoritaire serait en droit d'obtenir un remboursement anticipé de certaines de ces avances non liées à des financements immobiliers.

** à échéance au 31 janvier 2012.

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2010 (taux de l'article 39-1-3° du CGI 2010 = 3,82%) :

- une hausse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 1.438 K€ ;
- une hausse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 2.876 K€ ;
- une hausse complémentaire de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 2.876 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 5.752 K€.

- une baisse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 1.438 K€ ;
- une baisse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 2.876 K€ ;
- une baisse complémentaire des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 2.876 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 5.752 K€.

Le Groupe dispose du soutien de son actionnaire majoritaire, Boca, et sera en mesure d'honorer ses engagements financiers à l'horizon 2012.

4.2.2 *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 2,41 au 31 décembre 2010.

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, 1,15 ou 1,45 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 2,12 au 31 décembre 2010.

Le montant des dettes financières nettes au 31 décembre 2010 est de 1.263,7 millions d'euros, ce qui comparé au montant des fonds propres de 205,7 millions d'euros, donne un *gearing* de 6,15. Il est à noter que les avances consenties par l'associé majoritaire représentent 436,5 millions d'euros.

Les remboursements à échéance de moins d'un an s'élèvent à 5,8 millions d'euros et ceux entre 1 et 5 ans à 932,9 millions d'euros.

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

IMMEUBLE ET MONTANT EMPRUNT		RESPECT DU RATIO AU 31/12/2010	CAS DE DEFAULT EXIGEANT UN REMBOURSEMENT TOTAL	INCIDENCE
<i>CAP WEST - 72 805 050 euros</i>				
Ratio ICR $\geq 1,35$	1,85	OUI		
Ratio DSCR $\geq 1,15$	1,52	OUI		
Ratio LTV $< 65,5\%$	64,89%	OUI		
<i>LE CAPITOLE - 199 000 000 euros</i>				
Ratio ICR $\geq 1,30$	1,51	OUI		
<i>ANTONY PARC - 56 904 225 euros</i>				
Ratio RCI Trimestriel $> 105\%$	649%	OUI		
Ratio RCI Annuel $> 105\%$	236%	OUI		
Ratio d'Endettement Maximal $< 80\%$	64,82%	OUI		
Ratio d'Endettement Maximal consolidé $< 80\%$	63,41%	OUI		
<i>COMMERCE GROLEE CARNOT - 70 100 000 euros</i>				
Ratio DSCR $> 1,05$	1,05	OUI		
Ratio DSCR Réserve $> 1,20$	- 0,15	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 2010 de 53 K€.
Ratio LTV $< 75\%$ et 85%	58,81%	OUI		
<i>6/8 HAUSSMANN - 257 726 667 euros</i>				
Ratio RCI $> 1,15$	2,38	OUI		
Ratio DSCR $> 1,05$	2,38	OUI		
<i>CAP 9 - 11 533 000 euros</i>				
Ratio R1 RCI annuel $> 105\%$	254,50%	OUI		
Ratio R2 Endettement Maximal Consolidé $\leq 80\%$	61,85%	OUI		
<i>CAP EST - 99 212 500 euros</i>				
Ratio ICR $\geq 120\%$	199%	OUI		
Ratio DSCR $\geq 105\%$	176%	OUI		
Ratio LTV $\leq 75\%$	74,85%	OUI		
<i>TOUR MOZART - 174 481 109 euros</i>				
Ratio DSCR $\geq 145\%$	199,00%	OUI		
Ratio LTV $\leq 60\%$	44,34%	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 2011 et 2012 sont les échéances conventionnelles de remboursement des emprunts comme indiqué à la section 4.2.1.

Le Groupe n'a pas à ce jour de risque d'accès au crédit. Plus généralement, la Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

4.2.3 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.

4.2.4 Risque sur actions

La seule exposition au risque sur actions porte sur la détention de titres de placement pour un montant de 400 K€ au 31 décembre 2010. 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.

4.2.5 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 générale 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,

et du fait que le Groupe ait 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.

En outre, une variation à la baisse de l'indice du coût de la construction (« ICC »), de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (« ICC »), de l'indice de référence des loyers (« IRL »), sur lesquels sont indexés la plupart des loyers des baux commerciaux ou d'habitation de la Société, pourrait entraîner une baisse du taux de rendement locatif.

Le Groupe estime toutefois 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.

4.3 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 la date du présent Document de Référence, ce recensement « Amiante » et n'a pas mis en évidence d'engagements importants.

4.4 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.

Au 31 décembre 2010, les deux principaux locataires représentent environ 29% du total des revenus des immeubles, contre 31% au 31 décembre 2009.

Au 31 décembre 2010, les quatre principaux locataires (y compris le locataire de la Tour Mozart) représentent environ 55% du total des revenus des immeubles.

Un tableau sur l'échéance des baux figure en section 6.3 du présent Document de Référence.

Les contrats de bail sont soumis aux dispositions légales applicables aux baux commerciaux et ne comportent aucune stipulation particulière en matière de résiliation.

4.5 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 euros 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.

Le Groupe a également souscrit une police d'assurance « Responsabilité des Dirigeants » couvrant notamment la responsabilité de ses administrateurs indépendants.

4.6 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, du 31 août 2009 et du 21 mai 2010. 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. En conséquence de la perte par la Société de son statut SIIC, le contrat expirera le 31 décembre 2013, au lieu du 1er janvier 2021 comme initialement prévu.

Les conditions de rémunération de SAM au titre de ce contrat de gestion patrimoniale sont indiquées au paragraphe 16.2. Il convient de noter que cette rémunération est entièrement variable.

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

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

4.7 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.

4.8 Risque de concentration géographique des actifs

Le patrimoine de la Société est, à hauteur de 87,91%, localisé en Ile-de-France et intégralement à usage de bureaux. Cependant, le marché immobilier tertiaire francilien est l'un des trois marchés les plus importants au niveau mondial avec New York et Londres. Il ne peut être appréhendé dans son ensemble, et chaque actif doit être analysé par rapport à son sous-marché, qui a des dynamiques propres (Paris Quartier Central des Affaires (QCA), Antony, Issy-les-Moulineaux, Fontenay-sous-Bois, Clichy et Nanterre).

4.9 Risque d'absence de liquidité des actifs

Les biens immobiliers commerciaux sont par nature moins liquides que d'autres classes d'actifs. Leur vente ou leur achat nécessite des délais minimum, contrairement, par exemple, à des actifs cotés sur un marché réglementé telles les actions ou obligations. Il convient donc d'évaluer ce risque de liquidité spécifique à la Société au sein de son marché qu'est le marché immobilier. Le patrimoine de la Société est principalement constitué d'actifs immobiliers dits "institutionnels", c'est-à-dire dont la localisation, les qualités intrinsèques (constructions, prestations) et l'état locatif sont d'excellente qualité. Ces produits sont parmi les plus demandés et par conséquent relativement plus liquides que d'autres actifs immobiliers.

4.10 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 de Référence, 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 § 4.11.1 annexe comptes consolidés 2010). 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 § 4.11.2 annexe comptes consolidés 2010). Il est précisé que l'appréciation de la valeur de l'immeuble au 31 décembre 2010 a donné lieu à un complément de prix de 24 200 K€.

5. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

5.1 Histoire et évolution de la Société

5.1.1 Raison sociale et nom commercial

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

5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement

Numéro d'identification : 955.502.133 RCS Lyon.
Siret : 955.502.133 03605.

5.1.3 *Date de constitution et durée de vie*

La Société a été constituée le 1^{er} juillet 1904.
Durée de la Société : jusqu'au 30 juin 2040.

5.1.4 *Siège social, forme juridique, législation*

Le 16 mars 2011, le Conseil d'Administration a décidé de transférer le siège social de la Société au 14 rue Gorge de Loup – Cap Vaise – 69009 LYON, réintégrant ainsi le siège historique de la Société. Les sièges des Filiales de la Société ont également été transférés à cette adresse.

Le numéro de téléphone du siège social est le 04.72.53.65.65.

La Société est une société anonyme à conseil d'administration au capital de 55.809.796 euros.
Les activités de la Société sont régies par le droit français.

5.1.5 *Evénements importants*

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

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

Le 31 décembre 2010, la Société est sortie du régime SIIC. Une description de la sortie de ce régime est détaillée sous la note 1.1 du rapport de gestion (cf. section 9.1 du présent Document de Référence). La Société a depuis constitué un groupe fiscalement intégré avec ses filiales ALTISUD, SCI FONTENAY LES 2 GARES, A.L.L.T.I. et FILIADOCKS, avec effet au 1^{er} janvier 2011.

5.1.6 *Durée de l'exercice social*

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

5.2 Investissements

5.2.1 *Investissements réalisés lors des trois derniers exercices*

Afin de maintenir son patrimoine dans un bon état général, le Groupe Docks Lyonnais a investi 1.957 K€ en 2008, 4.066 K€ en 2009 et 17.444 K€ en 2010 dans la rénovation de ses actifs immobiliers.

Le Groupe Docks Lyonnais a pris livraison en 2008 de l'immeuble de bureaux « Cap Est » situé à Fontenay-sous-Bois, développant plus de 27.000 m² et produisant un loyer annuel de l'ordre de 7,4 millions d'euros. En 2009, le Groupe a livré 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}, 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 2010, les investissements du Groupe se sont élevés à 81 743 K€ :

- La deuxième tranche de l'ensemble immobilier CAP 9, situé à Lyon 9ème, a été livrée au cours du premier semestre. Plus de 90% des surfaces de cet ensemble immobilier de plus de 7 000 m² sont commercialisées à la date du présent Document de Référence.
- Le Groupe a pris livraison le 12 juillet 2010 de l'immeuble « La Tour Mozart ». Cet immeuble phare du projet Seine Ouest avec ses 23 étages, 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. Bâtiment, certifié HQE Bâtiments Tertiaires, permettant d'économiser 50 % d'énergie par rapport à des bureaux standards, il 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 conjuguent avec un haut niveau de prestations. Cet immeuble, dénommé « Tour SEQUANA » par son locataire, accueille le siège de Bouygues Télécom, produisant un loyer annuel de 21,67 Millions d'euros.

- Le Groupe a poursuivi les travaux de restructuration engagés dans les immeubles CAPITOLE, 11 494 K€ de travaux ont été réalisés sur un budget de 16 000 K€, et CAP WEST, construction d'un auditorium et rénovation de l'accueil pour 2 239 K€.
- Dans le cadre du projet « Up in Lyon » (l'immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT), les travaux de maintenance, d'entretien et de remise en état des boutiques se sont poursuivis. La commercialisation a débuté au 4^{ème} trimestre et est marquée par la signature d'un bail avec la société SEPHORA. Le budget consacré aux indemnités d'évictions des locataires est de 16 834 K€. Au 31.12.2010, le solde de cette enveloppe s'élève à 7 067 K€.
- Parallèlement, le Groupe Docks Lyonnais a cédé, au cours de l'exercice, pour 3,4 millions d'Euros 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, locaux commerciaux et éventuellement logements), son intention étant de gérer ce portefeuille en fonction des opportunités qui pourront se présenter.

6.2 Principaux marchés

L'immobilier de bureaux en Ile-de-France

Le parc de bureaux en Ile-de-France a connu une croissance importante sur la période 1975-2009 puisque sa surface est passée de 23,9 millions à 52,9 millions de m². Au titre de l'année 2010, la demande placée a atteint 2,16 millions de m². Ce niveau, en hausse par rapport à 2009 (+20%) demeure supérieur à ceux enregistrés en 2001-2005, mais en retrait par rapport aux niveaux enregistrés en 2006-2008.

Le stock immédiat de surfaces de bureaux s'est stabilisé en 2010, après deux années de hausse consécutive, et atteint 3,6 millions de m², soit à un taux de vacance de 6,8% au 31 décembre 2010, au même niveau qu'au 31 décembre 2009.

Après de nettes hausses jusqu'en 2007, les valeurs locatives moyennes se sont ajustées à la baisse en 2008 et 2009. Elles repartent légèrement à la hausse. Ainsi, le loyer moyen en région parisienne atteint 308 euros par m² par an hors taxes (contre 303 euros par m² en 2009), et 734 euros par m² à Paris pour les meilleurs actifs (contre 664 euros par m² en 2009). Les loyers faciaux sont davantage assortis d'aménagements commerciaux (franchises de loyers, exonération de charges,...) depuis le second semestre 2007, tendance qui a perduré en 2010.

Au 31 décembre 2010, l'offre future certaine de surfaces supérieures à 5 000 m² est stable à 1.1 million de m². Le ralentissement des mises en chantier a fortement contribué à la maîtrise de l'offre. L'offre future probable augmente de 1,8% 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 – 4^{ème} trimestre 2010.

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 1 346 500 m² en 2010, en hausse de 30% par rapport à 2009, cette évolution allant de -18% à +127% selon les villes.

Depuis le début des années 2000, l'intérêt des investisseurs pour ces marchés s'était accru, et ce jusqu'en 2008. Si 2009 marque une nette baisse en termes de volume global d'investissements en régions, 2,99 milliards d'euros ont été investis en 2010 (soit une hausse de 17% par rapport à 2009). En revanche, 1,7 milliards d'euros ont été investis dans le seul segment des commerces, soit 57% du volume total.

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 euros 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 euros HT hors charges/m²/an;
- le troisième groupe composé de marchés plus petits (Nantes, Bordeaux, Montpellier,...) qui affichent des valeurs locatives « prime » comprises entre 135 et 175 euros HT hors charges/m²/an.

Dans leur ensemble, ces marchés régionaux de bureaux restent relativement stables, l'offre immédiate ayant eu tendance à légèrement décroître au cours de l'année 2010 (-5% en moyenne).

Source : BNP Paribas Real Estate – Bureaux en Régions France – Mars 2011.

L'immobilier en région lyonnaise

En 2010, le marché locatif lyonnais a connu une hausse de 50% par rapport à 2009, atteignant ainsi 219 500 m² de demande placée en 2010, contre 163 000 m² en 2009. Le marché a été tiré par les transactions portant sur les grandes surfaces. La part du neuf représente ainsi 40% de la demande placée en 2010.

La vacance a simultanément baissé, atteignant 7% au 31 décembre 2010, contre 8% un an auparavant. L'offre immédiatement disponible diminue en parallèle, atteignant 382 000 m² au 31 décembre 2010 contre 396 400 m² au 31 décembre 2009.

Les loyers « prime » pour les tours IGH atteignent 280 euros/m²/an en 2010. Pour les surfaces neuves, les loyers varient entre 135 et 235 euros/m²/an (voire 250 euros/m²/an pour de petites surfaces situées dans le centre de Lyon) alors que les bureaux de seconde main ont des valeurs locatives comprises entre 110 et 170 euros/m²/an.

Concernant les locaux d'activités, la demande placée a augmenté de 36% en 2010, pour atteindre 544 000 m², contre 364 600 m² en 2009.

Source : CBRE – Market View Lyon – Mars 2011

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 d'euros, 2008 a été marquée par une très forte correction, le volume des investissements atteignant ainsi 12,5 milliards d'euros, soit une baisse de 54%. Ce phénomène s'est largement accentué en 2009, le volume global d'investissement atteignant 7,6 milliards d'euros. 2010 a bénéficié d'un volume global d'investissement de l'ordre de 11 milliards d'euros, soit une progression de 42% en un an.

Le quatrième trimestre a vu le retour des ventes de portefeuilles, avec quatre transactions supérieures à 100 millions d'euros. Par ailleurs, 40% du volume annuel a été enregistré durant les 3 derniers mois de l'année 2010.

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 à 5,50% au 1^{er} janvier 2010 mais redescend à 4,75% au 1^{er} janvier 2011. Par ailleurs, la légère correction des valeurs locatives à la hausse contribue à un renchérissement des valeurs vénales au cours de l'année 2010.

Source : CBRE – Conjoncture Immobilière – 4^{ème} trimestre 2010

6.3 Patrimoine immobilier du Groupe Docks Lyonnais

Evolution du Patrimoine

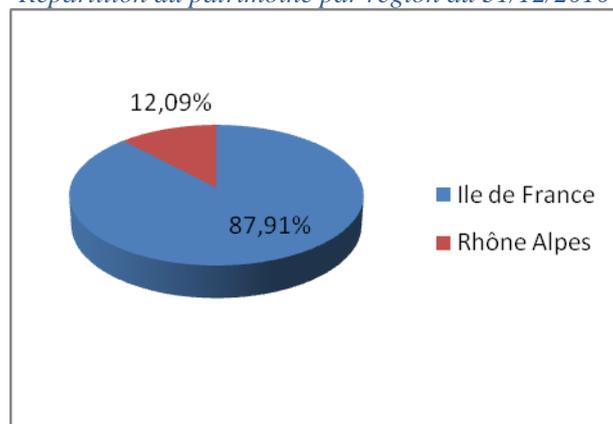
Au 31 décembre 2010, le patrimoine du Groupe, qui se situe principalement en Ile-de-France et en région Rhône-Alpes, s'élève à 1,526 milliard d'euros hors droits hors taxes contre 1,492 milliard d'euros au 31 décembre 2009 et 1,557 milliard d'euros au 31 décembre 2008.

La répartition du chiffre d'affaires entre les différents secteurs d'activité en 2010 est la suivante :

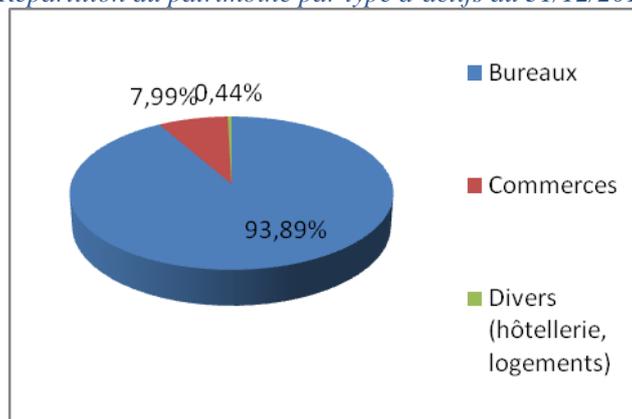
- Bureaux Ile de France : 63.681.000 euros
- Bureaux et commerces Région lyonnaise : 4.939.000 euros

Total du revenu des immeubles : 68.620.000 euros

Répartition du patrimoine par région au 31/12/2010



Répartition du patrimoine par type d'actifs au 31/12/2010



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. Du fait de cette double expertise, il n'existe pas de rotation des experts. Il est à noter qu'à compter du 1^{er} avril 2011, la société FCC experts a été rachetée par Catella Valuation, l'entité ainsi fusionnée étant rebaptisée Catella Valuation FCC.

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. Seul l'actif Haussmann, qui est détenu par la SPPICAV Core Invest 2008, est évalué trimestriellement conformément aux obligations réglementaires concernant ce type de structure.

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 détaillée basée sur des études de marché, de concurrence ainsi que des visites des sites considérés. Chaque actif est visité une fois par an au minimum.

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- Les 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 ;
- La Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière ;
- Les « *European Valuation Standards* », normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (*the European Group of Valuers' Associations*) ;
- Le « *Appraisal and valuation manual* » de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) ; et
- Les standards internationaux d'évaluation de l'*International Valuation Standard Committee*.

Au regard de la pratique professionnelle dans ce domaine, trois méthodes ont été utilisées :

- L'approche par comparaison ou analogie, qui consiste à valoriser l'actif par comparaison avec des valeurs des transactions portant sur des actifs similaires au cours de la période considérée ;
- L'approche par capitalisation du revenu, qui 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; et
- La méthode DCF (*discounted cash flow*, ou flux de trésorerie actualisés), qui 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.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>		Capitalisation du revenu	DCF	Valeur Finale	Capitalisation du revenu	DCF	Valeur Finale
		Taux de capitalisation	Taux d'actualisation	2010	Taux de capitalisation	Taux d'actualisation	2009
Actif	Ville	(%)	(%)	(k€)	(%)	(%)	(k€)
Ilot Cap Vaise	Lyon	6,75% (Cap Vaise) 4,00% (habitation)	7,00%	39 660	7,00% (Cap Vaise) 4,00% (habitation)	7,25%	39 300
Cap West	Clichy	6,25% ou 6,00%	6,50%	112 500	6,25% ou 6,50%	6,50%	112 000
Le Capitole	Nanterre	6,75%	7,00%	277 000	7,00%	7,00%	270 000
Antony Parc 1	Antony	6,25% ou 6,50%	6,00%	79 000	6,50% ou 6,75%	6,50%	76 700
6-8 Hausmann	Paris	5,20%	5,00%	347 000	5,60%	5,25%	348 000
Ilot Grolée Carnot	Lyon	6,25%	6,00%	119 200	6,25%	6,50%	127 000
Tour Mozart	Issy-les-Moulineaux	5,50%	5,75%	399 200	5,70%	6,75%	375 000
Cap 9	Lyon	6,75% ou 7,00%	7,00%	19 000	7,25%	7,00%	17 500
Cap Est	Fontenay Sous Bois	6,00%	6,00%	127 000	6,50%	6,50%	115 500

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 2010 ont représenté 3.427 K€ (cf. note 1.2 de l'annexe des comptes consolidés 2010).

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 à la fin de l'année 2010 à 3,33 %;
- Les primes de risque (varient en fonction du marché, l'état du bâtiment...):
 - Cap West : 2,87%
 - Le Capitole : 3,67%
 - Antony Parc : 2,67%
 - Cap Vaise : 3,67%
 - Cap 9 : 3,67%
 - Haussmann : 1,67%
 - Cap Est : 2,67%
 - Mozart : 2,42%
 - Commerces Grolée Carnot : 3,42%.

Les taux de vacances au 31/12/2010, correspondant au pourcentage des surfaces vides par rapport aux surfaces totales, sont de :

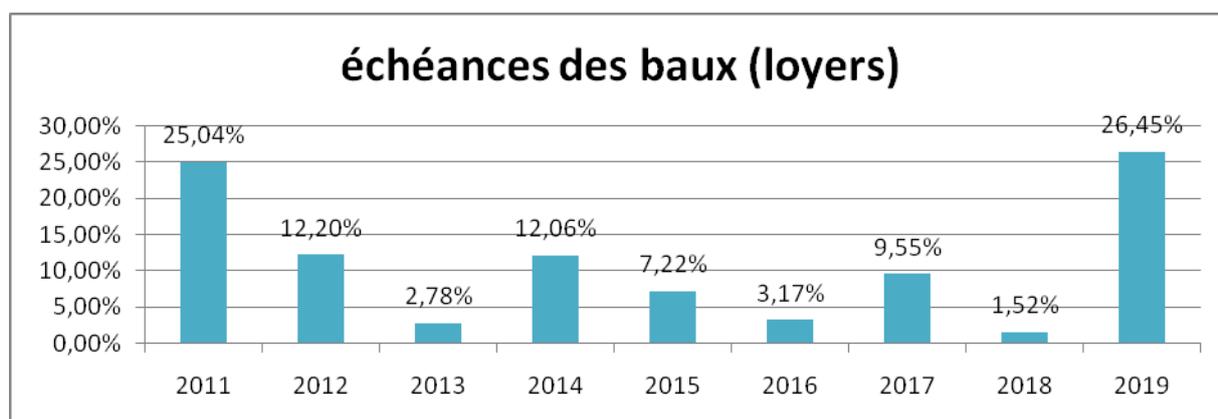
Actif	Taux de vacances au 31/12/2010
Cap Vaise	25,58%
Cap West	6,26%
Le Capitole	12,45%
Antony Parc	8,06%
Grolée-Carnot ⁽¹⁾	62,51%
6-8 Haussmann	0,00%
Cap Est	0,00%
Cap 9	4,60%
Mozart	0,00%

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

Au 31 décembre 2010, le taux moyen d'occupation des immeubles en exploitation est de 92,50 %.

Au 31 décembre 2010, la maturité moyenne des baux est de 3,68 années et les modalités d'indexation des loyers sont majoritairement calculées en fonction de l'indice du coût de la construction.

Le schéma ci-dessous indique, au 31 décembre 2010, la répartition par année des échéances des baux :



1. Portefeuille Stratégique

Patrimoine Bureaux

Au 31 décembre 2010, le patrimoine bureaux du Groupe Docks Lyonnais, principalement situé en Ile-de-France, est évalué, hors droits et hors taxes, de la manière suivante :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<u>SURFACE</u>	<u>EVALUATION</u>	<u>ACQUISITION OU LIVRAISON</u>	<u>DATE EXPERTISE</u>	<u>MATURITÉ DES BAUX</u>	<u>LOYERS PERCUS</u>	<u>LOCATAIRES</u>	<u>RENDEMENT LOCATIF</u>	<u>TAUX OCCUPATION</u>
Cap West Clichy	24.700 m ²	112.500	11/05/2006	15/12/2010	3,13 ans	6.187	8	5,99%	93,74%
Le Capitole Nanterre	62.400 m ²	277.000	30/06/2006	19/01/2011	2,32 ans	15.609	42	6,06%	87,55%
Antony Parc Antony	19.000 m ²	79.000	07/08/2006	22/12/2010	2,29 ans	4.350	5	6,05%	91,94%
6/8 Bd Haussmann Paris	27.000 m ²	347.000	08/02/2007	23/11/2010	1,31 ans	20.134	2	5,99%	100,00%
Cap Est Fontenay sous bois	27.200 m ²	127.000	23/07/2008	19/01/2011	6,56 ans	7.218	1	5,85%	100,00%
Cap 9 Lyon	7.700 m ²	19.000	05/2009 et 06/2010	19/01/2011	4,90 ans	695	5	6,52%	95,40%
Tour Mozart Issy les Moulineaux	45.500 m ²	399.200	12/07/2010	22/12/2010	8,50 ans	10.185	1	5,42%	100,00%
Total	213.500 m²	1.360.700				64.378		5,83%	95,52%

Patrimoine Commerces

Au 31 décembre 2010, le patrimoine commerces du Groupe Docks Lyonnais, situé exclusivement dans la région Rhône-Alpes et en cours de restructuration, s'élève à 119,2 millions d'euros hors droits hors taxes.

<i>(en milliers d'euros)</i>	<u>SURFACE</u>	<u>EVALUATION</u>	<u>ACQUISITION</u>	<u>DATE EXPERTISE</u>	<u>MATURITÉ DES BAUX</u>	<u>LOYERS PERCUS</u>	<u>LOCATAIRES</u>	<u>RENDEMENT LOCATIF</u>	<u>TAUX OCCUPATION</u>
Ilot Grolée-Carnot Lyon	19.000 m ²	119.200	19/12/2006	09/02/2011	0,80 ans	1.522	19	0,91%	37,49%
Total	19.000 m²	119.200				1.522		0,91%	37,49%

Patrimoine mixte

Au 31 décembre 2010, le patrimoine mixte du Groupe Docks Lyonnais, composé de bureaux, logements et locaux d'activité, et situé exclusivement dans la région Rhône-Alpes, s'élève à 39,66 millions d'euros hors droits hors taxes.

<i>(en milliers d'euros)</i>	<u>SURFACE</u>	<u>EVALUATION</u>	<u>ACQUISITION OU LIVRAISON</u>	<u>DATE EXPERTISE</u>	<u>MATURITÉ DES BAUX</u>	<u>LOYERS PERCUS</u>	<u>LOCATAIRES</u>	<u>RENDEMENT LOCATIF</u>	<u>TAUX OCCUPATION</u>
Ilot Cap Vaise Lyon*	23.600 m ²	39.660	1904	22/12/2010	1,01 ans	2.338	85	5,79%	74,42%
Total	23.600 m²	39.660				2.338		5,79%	74,42%

* Réhabilité en 1986

Le taux de rendement locatif global du patrimoine stratégique s'élève à 5,49% pour l'exercice 2010 et 5,83% pour l'exercice 2009.

Taux d'Occupation Financier

Au 31 décembre 2010, le Taux d'Occupation Financier pour l'ensemble du patrimoine du Groupe est évalué de la manière suivante :

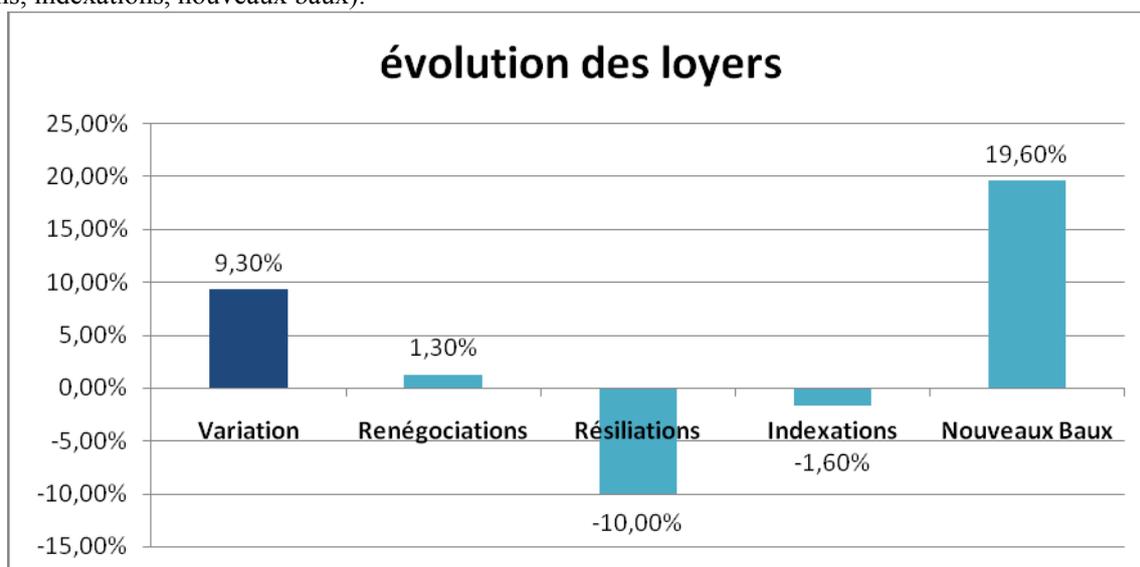
Occupation Financière	
CAP VAISE	72,5%
CAP WEST	93,8%
LE CAPITOLE	87,3%
ANTONY PARC	92,0%
GROLEE-CARNOT	17,3%
6-8 HAUSSMANN	100,0%
CAP EST	100,0%
CAP 9	94,7%
MOZART	100,0%
TOTAL	89,8%

Taux d'Occupation Financier
Loyer Potentiel

Loyer des baux en place divisé par Loyer Potentiel
Loyer des baux en place plus loyer de marché des surfaces vacantes

Evolution des loyers

Le schéma ci-dessous présente l'évolution des loyers en fonction de différentes composantes (Variation, renégociations, résiliations, indexations, nouveaux baux).



2. Portefeuille Non Stratégique

Patrimoine en phase de rationalisation

Au 31 décembre 2010, la valeur du patrimoine identifié comme non stratégique par le Groupe et en cours de rationalisation, s'élève à 6,6 millions d'euros. Il comprend des logements, commerces et divers types d'actifs tels que des résidences hôtelières et des terrains à bâtir.

<i>(en milliers d'euros)</i>	RÉGION	EVALUATION	% DU TOTAL	DATE
Portefeuille logement	Rhône-Alpes	349	5,29%	22 décembre 2010
Portefeuille commerce	Rhône-Alpes	2.200	33,31%	22 décembre 2010
Divers*	Rhône-Alpes	4.055	61,40%	22 décembre 2010
Total		6.604	100,00%	

* 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 2,2 millions d'euros, 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.

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.

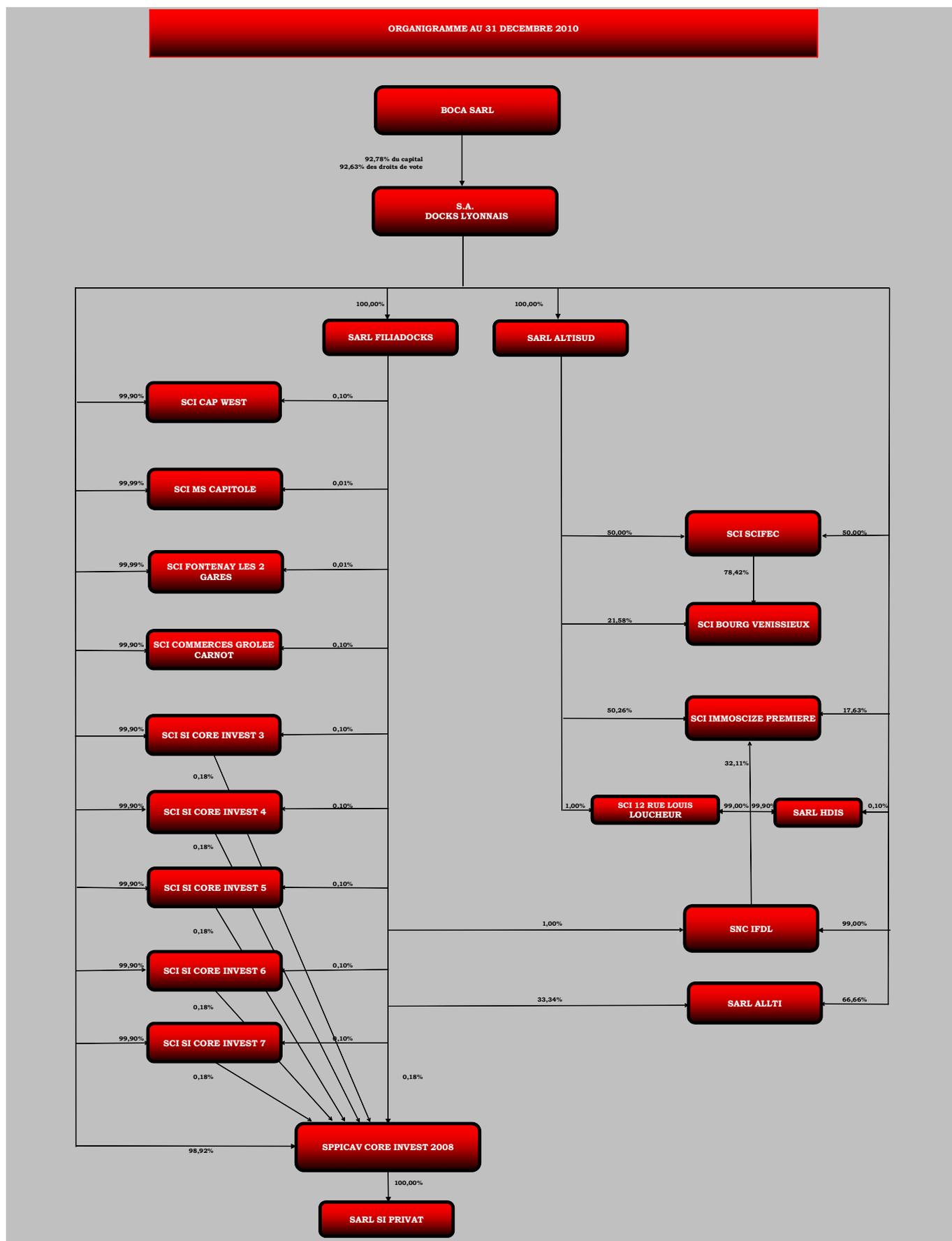
6.7 Activités et opérations récentes

Au cours de l'année 2010, les investissements du Groupe se sont élevés à 81 743 K€ :

- La deuxième tranche de l'ensemble immobilier CAP 9, situé à Lyon 9ème, a été livrée au cours du premier semestre. Plus de 90% des surfaces de cet ensemble immobilier de plus de 7 000 m² sont commercialisées à ce jour.
- Le Groupe a pris livraison le 12 juillet 2010 de l'immeuble « La Tour Mozart ». Cet immeuble phare du projet Seine Ouest avec ses 23 étages, 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. Bâtiment, certifié HQE Bâtiments Tertiaires, permettant d'économiser 50 % d'énergie par rapport à des bureaux standards, il 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 conjuguent avec un haut niveau de prestations. Cet immeuble, rebaptisé « Tour SEQUANA » par son locataire, accueille le siège de Bouygues Télécom, produisant un loyer annuel de 21,67 Millions d'euros.
- Le Groupe a poursuivi les travaux de restructuration engagés dans les immeubles CAPITOLE, 11 494 K€ de travaux ont été réalisés sur un budget de 16 000 K€, et CAP WEST, construction d'un auditorium et rénovation de l'accueil pour 2 239 K€.
- Dans le cadre du projet « Up in Lyon » (l'immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT), les travaux de maintenance, d'entretien et de remise en état des boutiques se sont poursuivis. La commercialisation a débuté au 4^{ème} trimestre et est marquée par la signature d'un bail avec la société SEPHORA. Le budget consacré aux indemnités d'évictions des locataires est de 16 834 K€. Au 31.12.2010, le solde de cette enveloppe s'élève à 7 067 K€.
- Parallèlement, le Groupe Docks Lyonnais a cédé, au cours de l'exercice, pour 3,4 millions d'Euros d'actifs non stratégiques.

7. ORGANIGRAMME AU 31 DECEMBRE 2010

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
14 rue Gorge de Loup Cap Vaise – 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 31.12.2010	% au 31.12.2009
SNC IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS 14, rue Gorge de Loup Cap Vaise – 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 14, rue Gorge de Loup Cap Vaise – 69009 Lyon N° SIREN : 319 657 169	100,00 %	100,00 %
SCI IMMOSCIZE PREMIÈRE 14, rue Gorge de Loup Cap Vaise – 69009 Lyon N° SIREN : 378 198 717	100,00 %	100,00 %
SARL SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PRIVAT 14, rue Gorge de Loup Cap Vaise – 69009 Lyon N° SIREN : 971 500 467	100,00 %	100,00 %
SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR 14, rue Gorge de Loup Cap Vaise – 69009 Lyon N° SIREN : 382 129 161	100,00 %	100,00 %
S.C.I.F.E.C. 14, rue Gorge de Loup Cap Vaise – 69009 Lyon N° SIREN : 779 930 643	100,00 %	100,00 %
SARL A.L.L.T.I. 14, rue Gorge de Loup Cap Vaise – 69009 Lyon N° SIREN : 310 719 265	100,00 %	100,00 %
SCI CAP WEST 14, rue Gorge de Loup Cap Vaise – 69009 Lyon N° SIREN : 489 982 371	100,00 %	100,00 %
MS CAPITOLE SCI 14, rue Gorge de Loup Cap Vaise – 69009 Lyon N° SIREN : 438 203 945	100,00 %	100,00 %
SCI COMMERCES GROLEE CARNOT 14, rue Gorge de Loup Cap Vaise – 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	0,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 3 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 3) 14, rue Gorge de Loup Cap Vaise – 69009 Lyon N° SIREN : 494 109 853	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 4 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 4) 14, rue Gorge de Loup Cap Vaise – 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) 14, rue Gorge de Loup Cap Vaise – 69009 Lyon N° SIREN : 508 537 297	100,00 %	100,00 %

a) En intégration globale	% au 31.12.2010	% au 31.12.2009
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 6 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 6) 14, rue Gorge de Loup Cap Vaise – 69009 Lyon N° SIREN : 508 604 485	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 7 (ex SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT 7) 14, rue Gorge de Loup Cap Vaise – 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 %
SARL FILIADOCKS 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 520 716 838	100,00 %	0,00 %

8. PROPRIETES IMMOBILIERES

Au 31 décembre 2010, la Société et le Groupe gèrent un patrimoine immobilier de 260.000 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 23 juin 2011

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 2010, et soumettre à votre approbation les comptes annuels sociaux et consolidés au 31 décembre 2010 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, soit de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire, notamment l'autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société, soit de la compétence de celle de l'Assemblée Générale Extraordinaire, notamment en ce qu'elles pourraient résulter des décisions prises en Assemblée Générale Ordinaire.

Vous aurez également à ratifier la décision prise par votre Conseil d'Administration sur le transfert du siège de votre Société et la cooptation d'un Membre du Conseil et à renouveler éventuellement les délégations de pouvoirs au Conseil d'Administration en matière financière.

Profitant de la réunion d'une Assemblée Générale Extraordinaire, nous vous proposerons de mettre les statuts à jour et en conformité avec les nouvelles dispositions relatives aux Sociétés Commerciales et notamment sur les droits des Actionnaires, résultant des décrets des 23 juin et 23 décembre 2010 et de l'Ordonnance du 8 décembre 2010.

I- EVENEMENTS DE L'EXERCICE 2010

La reprise progressive du marché de l'investissement dans l'immobilier de bureaux, après deux années de baisse, a entraîné une hausse de la valeur d'expertise du patrimoine. La juste valeur des immeubles de placement a augmenté de 20 231 K€ reflétant une croissance de 1,42 % de la valeur du patrimoine, comparée à celle de la fin de l'année 2009.

L'exercice 2010 du Groupe LES DOCKS LYONNAIS, est essentiellement marqué par :

- la sortie du régime SIIC ;
- les actions de valorisation du patrimoine et investissements de l'exercice ; et
- une modification de l'organisation financière.

1.1. SORTIE DU RÉGIME SIIC

La Société DOCKS LYONNAIS SA qui avait opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (« régime SIIC »), était exonérée d'impôt sur les sociétés au titre de la majeure partie de ses revenus et plus-values. Le bénéfice de ce régime fiscal était toutefois subordonné au respect d'un certain nombre de conditions et obligations, dont une tenant à la détention du capital.

A compter du 1^{er} janvier 2010, le capital, ou les droits de vote, de la Société ne devait 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.

La société BOCA détient plus de 60 % du capital et des droits de vote de la Société et, malgré la recherche active de solutions visant à préserver le statut SIIC, l'obligation tenant à la détention du capital de la Société n'était pas respectée au 31 décembre 2010.

Ainsi, le statut SIIC de la Société, après avoir été suspendu à compter du 1^{er} janvier 2010, a cessé définitivement au 31 décembre 2010 avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice et la Société se trouve ainsi à nouveau assujettie à l'Impôt sur les Sociétés.

Les filiales du Groupe qui avaient opté pour le régime SIIC sont également sorties définitivement de ce régime et se trouvent assujetties à l'Impôt sur les Sociétés.

Seule la SI PRIVAT, du fait de sa détention par la SPPICAV CORE INVEST 2008, reste soumise à un régime similaire au régime SIIC.

La conséquence fiscale de la sortie du régime SIIC pour le Groupe est une imposition à l'Impôt sur les Sociétés qui se monte à 20 180 K€, exigible en avril 2011.

Le Groupe dispose de la trésorerie pour le paiement de cet impôt.

Les engagements souscrits auprès des établissements financiers prêteurs liés au maintien du Groupe dans le régime SIIC ont été renégociés avant le 31 décembre 2010 excluant toute exigibilité anticipée.

1.2 ACTIONS DE VALORISATION DU PATRIMOINE ET INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

La Société et le Groupe ont poursuivi en 2010 les activités de gestion et les actions de valorisation du patrimoine immobilier.

Au 31 décembre 2010, le patrimoine du Groupe LES DOCKS LYONNAIS développe plus de 260 000 m² et le taux d'occupation des surfaces disponibles à la location est de 92,50 % contre 94 % en 2009.

La politique de valorisation du patrimoine de qualité de notre Groupe se traduit par une augmentation de valeur de 20 231 K€, ainsi qu'il résulte des expertises immobilières effectuées au cours du quatrième trimestre 2010 par les Experts indépendants BNP PARIBAS REAL ESTATE et FCC EXPERTS.

Le patrimoine du Groupe LES DOCKS LYONNAIS a été en effet évalué au 31 décembre 2010 à 1 526 millions d'euros 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 du Centre Ville de LYON, ainsi que les immeubles de LYON 9^{ème}.

La deuxième tranche de l'ensemble immobilier CAP 9, situé à Lyon 9^{ème}, a été livrée au cours du premier semestre de l'exercice 2010. Plus de 90 % des surfaces de cet ensemble immobilier de plus de 7 000 m² sont commercialisées à ce jour.

Dans le cadre du projet « Up in Lyon » (groupe d'immeubles COMMERCES GROLEE CARNOT en Centre Ville), les travaux de maintenance, d'entretien et de remise en état des boutiques se sont poursuivis. La commercialisation a débuté au 4^{ème} trimestre 2010, marquée par la signature d'un bail avec la société SEPHORA. Le budget d'indemnités d'évictions des locataires s'établit à 16 834 K€, dont le solde au 31 décembre 2010 s'élève à 7 067 K€.

En Région Parisienne, le Groupe a pris livraison le 12 juillet 2010 de l'immeuble « La Tour Mozart » .

Cet immeuble phare du projet Seine Ouest avec ses 23 étages, acquis en VEFA en septembre 2007 et d'une superficie de 45 500 m² SHON, est situé dans le quartier Seine Ouest sur Issy-les-Moulineaux.

Bâtiment, certifié HQE Bâtiments Tertiaires, permettant d'économiser 50 % d'énergie par rapport à des bureaux standards, il 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 conjuguent avec un haut niveau de prestations.

Cet immeuble, rebaptisé « Tour SEQUANA » par son locataire, accueille le siège de Bouygues Télécom, et génère un loyer annuel de 21,67 Millions d'Euros.

En Région Parisienne, le Groupe a également poursuivi les travaux de restructuration engagés dans les immeubles :

CAPITOLE situé à NANTERRE (92000) : 11 494 K€ de travaux ont été réalisés sur un budget de 16 000 K€ ; et CAP WEST situé à CLICHY, en bord de Seine, la construction d'un auditorium et la rénovation de l'accueil pour 2 239 K€.

Parallèlement à ces investissements, le Groupe Docks Lyonnais a cédé, au cours de l'exercice, pour 3,4 Millions d'Euros d'actifs non stratégiques.

Le coût de l'endettement financier brut est essentiellement relatif au financement des immeubles. Il était de 54 796 K€ à fin 2010 contre 59 725 K€ à fin 2009.

Le 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.

1.3 ORGANISATION FINANCIÈRE

Dans le cadre de la réorganisation financière du Groupe, il a été constitué la société FILIADOCKS, SARL détenue à 100 % par DOCKS LYONNAIS, destinée à détenir des participations dans certaines Sociétés immobilières du Groupe.

Le 21 décembre 2010, dans un but de simplification de l'organigramme du Groupe DOCKS LYONNAIS, la SCI TOUR MOZART a transmis l'ensemble de son patrimoine dans le cadre d'une fusion sous la forme simplifiée à la Sarl ALTISUD avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010.

Le 29 décembre 2010, le capital de la SARL ALTISUD a été porté de 2 500 K€ à 142 000 K€ par souscription en numéraire des DOCKS LYONNAIS, associé unique, par compensation avec une créance de 139 500 K€.

1.4 GESTION DE LA SOCIÉTÉ

Monsieur Miles d'ARCY-IRVINE, renouvelé dans ses fonctions de Président du Conseil d'Administration de la Société par délibération du Conseil d'Administration du 30 juin 2010, 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 2010, 7 personnes dont 2 cadres.

La gestion des actifs immobiliers est assurée dans le cadre d'une convention de gestion d'actifs par SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA.

Par l'effet de la convention de gestion, la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA est venue à détenir 49 982 actions de la SA LES DOCKS LYONNAIS.

La convention de gestion de patrimoine a été modifiée en 2010 afin de favoriser la réalisation d'une opération destinée à tenter de pérenniser le statut SIIC de DOCKS LYONNAIS. Ainsi, la fin du contrat de gestion d'actifs a été ramenée du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2013, une indemnisation a été convenue avec SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA, et une rémunération additionnelle au titre des services de SHAFTESBURY dans le cadre de cessions d'actifs a été arrêtée.

En outre, SU EUROPEAN PROPERTIES SARL, Actionnaire majoritaire de la société BOCA, qui détient la majorité du capital de DOCKS LYONNAIS, a consenti le 20 mai 2010 à SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA une promesse d'achat portant sur les 49 982 actions DOCKS LYONNAIS détenues par SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA au prix de 1 850 000 Euros.

* * *

L'activité de DOCKS LYONNAIS s'exerce soit directement, soit au travers de filiales.

II - ACTIVITÉ DIRECTE DE LA SOCIÉTÉ

Le patrimoine immobilier détenu directement par LES DOCKS LYONNAIS est situé tant en Région Parisienne qu'en Région Lyonnaise.

En Région Parisienne, la Société détient directement l'immeuble de bureaux de huit niveaux dénommé ANTONY PARC, situé à ANTONY (Hauts-de-Seine) d'une superficie de 19 000 m² et qui présente un taux d'occupation au cours de l'année 2010 de 92 %.

En Région Lyonnaise, la Société détient directement le Centre d'Activités de CAP VAISE – 14, rue Gorge de Loup, les immeubles du 2, rue de la Fraternelle, devenus CAP 9 et divers actifs immobiliers dans le quartier VAISE – 9^{ème} arrondissement de LYON.

Le Centre Cap Vaise situé à LYON 9^{ème} est composé de bureaux et de locaux d'activités d'une superficie approximative de 23 300 m². Il a fait l'objet de rénovations et un permis de construire a été déposé en vue de la création de 3 900 m² de surface de bureaux et de locaux d'activités supplémentaires dans le « Bâtiment D » .

Dans le même quartier de LYON, et après démolition des bâtiments anciens, les nouveaux locaux édifiés à l'angle de la Rue de la Fraternelle et de la rue Gorge de Loup, dénommés CAP 9, qui représentent un total de plus de 7 000 m² sont loués à 95 %.

Les autres éléments d'actifs immobiliers de la Région Lyonnaise détenus directement par DOCKS LYONNAIS sont constitués par des actifs divers, non considérés comme stratégiques.

La majorité des actifs du Groupe est détenue par les Filiales de DOCKS LYONNAIS.

III - FILIALES ET PARTICIPATIONS

L'organigramme annexé au présent rapport fait apparaître la situation du Groupe au 31 décembre 2010.

Au cours de l'exercice il a été créé FILIADOCKS, Filiale destinée au regroupement de certaines participations préexistantes dans le Groupe.

Aucune nouvelle prise de participation n'a été réalisée au cours de l'exercice 2010, mais il a été procédé à une simplification de l'Organigramme par suite de la fusion des sociétés SCI TOUR MOZART et ALTISUD par absorption de la première par la seconde.

FILIADOCKS, Filiale à 100 % de DOCKS LYONNAIS, a procédé à la reprise de certains titres constituant précédemment la propriété d'ALTISUD, cette dernière devant être particulièrement dédiée à la détention de l'immeuble TOUR MOZART.

SARL ALTISUD

Cette SARL au capital porté de 2 500 K€ à 142 000 K€ par Décision Extraordinaire du 29 décembre 2010, a absorbé la SCI TOUR MOZART par Décisions Extraordinaires des 15 octobre et 21 décembre 2010.

L'augmentation de capital a été souscrite en totalité par LES DOCKS LYONNAIS après cession de créance consentie par SU EUROPEAN PROPERTIES SARL et concession par cette dernière à DOCKS LYONNAIS d'un prêt d'égal montant. ALTISUD est donc détenue à 100% par LES DOCKS LYONNAIS et a vocation à détenir l'immeuble dit « TOUR MOZART » suite à l'absorption qu'elle a faite de la SCI TOUR MOZART après avoir acquis la totalité des parts.

Conformément aux termes du contrat de cession de parts sociales TOUR MOZART intervenu le 22 décembre 2009, il a été convenu entre SU EUROPEAN PROPERTIES SARL, cédant, et la Sarl ALTISUD, cessionnaire, que le prix pourrait faire l'objet d'un ou plusieurs compléments en fonction de la valorisation de l'actif.

Au 31 décembre 2010, la Valeur de l'Actif est de 399 200 K€ soit une hausse de 24 200 K€ par rapport à la valeur de référence. Par application de la formule prévue au Contrat de Cession, le complément de prix exigible au 31 décembre 2010 et comptabilisé dans les comptes sociaux de DOCKS LYONNAIS s'élève à 50 % de cette variation de valeur, soit à 12 100 K€, auquel s'ajoutent des droits d'enregistrement pour 605 K€. L'incidence totale du complément de prix a été comptabilisée dans les comptes consolidés pour 23 035 K€, y compris frais d'enregistrement et actualisation du passif à échéance au plus tard au 31 décembre 2017.

ALTISUD ayant cédé à FILIADOCKS certaines de ses participations dans différentes Filiales du Groupe, elle ne détient plus, au 31 décembre 2010, que :

- 50,26 % de la SCI IMMOSCIZE PREMIERE ;
- 50 % de la SCI SCIFEC ;
- 21,58 % de la SCI BOURG VÉNISSIEUX ;
- Et 1 % de la SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR.

Le total de ses produits d'exploitation s'est établi à 10505 K€ pour 2010. Le résultat net de l'exercice est une perte de 728 K€, après 4 739 K€ de dotation aux amortissements, contre une perte de 238 K€ pour l'année 2009.

SARL FILIADOCKS

Cette SARL a été constituée le 1^{er} mars 2010 au capital de 5 000 Euros entièrement détenu par DOCKS LYONNAIS en vue de prendre certaines des participations détenues par ALTISUD et c'est ainsi qu'elle est devenue propriétaire de :

- 33,34 % de la SARL ALLTI ;
- 1,00 % de la SNC IFDL ;
- 0,18 % de la SPPICAV CORE INVEST 2008 ;
- 0,10 % de la SCI CAP WEST ;
- 0,10 % de la SCI COMMERCES GRÔLÉE CARNOT ;
- 0,10 % de la SCI CORE INVEST 3 ;
- 0,10 % de la SCI CORE INVEST 4 ;
- 0,10 % de la SCI CORE INVEST 5 ;
- 0,10 % de la SCI CORE INVEST 6 ;
- 0,10 % de la SCI CORE INVEST 7 ;
- 0,01 % de la SCI MS CAPITOLE ;
- 0,01 % de la SCI FONTENAY LES 2 GARES.

FILIADOCKS a été désignée en qualité de Membre du Conseil d'Administration de la SPPICAV CORE INVEST 2008.

Elle n'a enregistré aucun produit. Le résultat net de l'exercice est une perte de 56 K€.

SCI MS CAPITOLE

Cette SCI au capital de 6 751 000 Euros est détenue pour une part par la SARL FILIADOCKS et pour le solde par DOCKS LYONNAIS. 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 19 534 K€ pour 2010 contre 26 917 K€ pour l'année 2009. Le résultat net de l'exercice est une perte de 2 203 K€, après dotation aux amortissements de 5 451 K€, contre un bénéfice de 3 928 K€ après 5 425 K€ de dotation aux amortissements pour l'année 2009.

La Société s'est engagée à consacrer un budget de 16 000 K€ de travaux d'amélioration de l'immeuble. Au 31 décembre 2010, 11 454 K€ ont été constatés en immobilisations en cours correspondant essentiellement au paiement d'honoraires de professionnels et à l'avancée des travaux.

Une évaluation de l'immeuble, réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE et FCC EXPERTS au 31 décembre 2010 a valorisé l'actif à 277 Millions d'Euros hors droits. Il n'a donc pas été comptabilisé de dépréciation.

SCI CAP WEST

La SCI CAP WEST, entièrement détenue par DOCKS LYONNAIS à l'exception d'une part détenue par la SARL FILIADOCKS, est propriétaire d'un ensemble immobilier de 24 700 m² à CLICHY en bord de Seine, qu'une évaluation réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE et FCC EXPERTS au 31 décembre 2010 a valorisé à 112,5 Millions d'Euros hors droits. Il n'a pas été comptabilisé de dépréciation.

Elle a réalisé un Chiffre d'Affaires de 7 995 K€ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 contre 6 695 K€ pour l'exercice précédent. Le résultat de l'exercice 2010 est une perte de 1 737 K€, contre une perte de 2 618 K€ en 2009.

Les travaux de création d'un auditorium ont été achevés et mis en service le 16 février 2010, alors que ceux du hall d'entrée ont été achevés le 4 août 2010.

La dotation globale aux comptes d'amortissements a été pour l'exercice 2010 de 2 799 K€.

Selon les termes du contrat de prêt finançant l'immeuble propriété de la Société, la perte du bénéfice du statut SIIC des DOCKS LYONNAIS, Associé Majoritaire de la SCI CAP WEST, constitue un cas de défaut qui entraîne une exigibilité immédiate de l'encours de l'emprunt. Par courrier du 27 décembre 2010, la banque DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK a renoncé à ce droit moyennant des conditions qui ont été réalisées.

SCI COMMERCES GROLEE CARNOT

Cette SCI, détenue à 100 % par DOCKS LYONNAIS à l'exception d'une part détenue par FILIADOCKS, est propriétaire d'un ensemble de locaux commerciaux d'environ 18 900 m² de surface utile dans le quartier central de la Presqu'île à LYON et plus particulièrement dans les rues commerçantes Carnot et Grôlée.

L'exercice est marqué par la poursuite des départs des anciens locataires : 50 % des surfaces sont libérées. La commercialisation a débuté au 4^{ème} trimestre 2010, notamment par la signature d'un bail avec la société SEPHORA.

Une évaluation effectuée par BNP PARIBAS REAL ESTATE et FCC EXPERTS au 31 décembre 2010, a valorisé l'actif net à 119,2 Millions d'Euros hors droits.

L'exercice 2010 enregistre des produits d'exploitation pour un montant de 1 608 K€ dégageant une perte de 3 556 K€ contre des produits d'exploitation de 3 113 K€ et une perte de 2 540 K€ pour l'exercice précédent.

SCI FONTENAY LES 2 GARES

La SCI FONTENAY LES 2 GARES est détenue par DOCKS LYONNAIS à l'exception d'une part détenue par la SARL FILIADOCKS. Elle est propriétaire d'un immeuble de bureaux d'une surface utile d'environ 27 200 m² dénommé « CAP EST » à FONTENAY SOUS BOIS.

Elle a réalisé un Chiffre d'Affaires de 8 186 K€ pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 contre 7 751 K€ pour l'exercice précédent. Le résultat net comptable de l'exercice est un bénéfice de 5 048 K€ contre un bénéfice de 563 K€ en 2009.

Une évaluation de l'immeuble a été réalisée BNP PARIBAS REAL ESTATE et FCC EXPERTS au 31 décembre 2010, laquelle a valorisé l'actif net à 127 Millions d'Euros hors droits. La dépréciation de l'immeuble a donc été reprise pour sa totalité de 10 195 K€.

SARL A.L.L.T.I.

Cette Société d'administration de biens et de Syndic de copropriété au capital de 110 000 euros, contrôlée à 100 % par le Groupe via FILIADOCKS et DOCKS LYONNAIS, réalise la totalité de son activité en faveur du Groupe.

L'exercice 2010 enregistre des produits d'exploitation pour un montant de 738 K€ dégageant un bénéfice de 206 K€, contre des produits d'exploitation de 686 K€ et un bénéfice de 77 K€ pour l'exercice précédent.

L'évolution de l'activité de cette Société est dépendante de l'évolution des propriétés immobilières du Groupe. Son activité de quittancement et de gestion immobilière l'amène à collaborer étroitement avec SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA.

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

SCI au capital de 360 000 Euros détenue à parts égales par DOCKS LYONNAIS et par ALTISUD, SCIFEC gère un patrimoine immobilier, essentiellement composé de locaux commerciaux dans la région lyonnaise, qui sont en voie de cession, comme n'étant pas en adéquation avec la politique du Groupe.

Elle a réalisé un Chiffre d'Affaires de 196 K€ en 2010 contre 359 K€ en 2009 et, à la suite de cessions intervenues produisant un résultat exceptionnel de 1 523 K€, le bénéfice 2010 s'établit à 1 605 K€, contre 272 K€ pour l'exercice précédent.

SNC IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS - IFDL

Cette SNC au capital de 15 245 Euros est détenue à 99 % par DOCKS LYONNAIS et 1 % par FILIADOCKS.

Elle n'a pas d'activité directe et détient, outre des locaux rue de la Fraternelle, 99,90 % du capital de la SARL HDIS (Résidence Hôtelière LES PALATINES), 99,00 % du capital de la SCI de Construction-Vente 12 RUE LOUIS LOUCHEUR et 32,11 % de la SCI IMMOSCIZE PREMIERE.

Elle a réalisé en 2010 une perte de 7 K€ contre une perte de 5 K€ en 2009.

SCI IMMOSCIZE PREMIERE

Cette SCI au capital de 1 989 612 Euros détenue par DOCKS LYONNAIS à 17,63 % et contrôlée à 100 % par le Groupe via ALTISUD et IFDL, gère son patrimoine immobilier en région lyonnaise.

Elle a enregistré en 2010 des produits d'exploitation pour un montant de 41 K€ et une perte de 10 K€ contre des produits d'exploitation de 39 K€ et un résultat nul pour l'exercice précédent.

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 Euros. Elle est détenue à 98,92 % par DOCKS LYONNAIS et contrôlée à 100 % par le Groupe.

Son actif principal est constitué des parts sociales de la SI PRIVAT, Société propriétaire d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux à Paris (9ème), 6-8, boulevard Haussmann, d'une surface hors œuvre nette de 20 298 m².

La Valeur Liquidative au 31 décembre 2010 est de 90,95 Euros par action contre 82,38 Euros au 31 décembre 2009.

La performance de la SPPICAV s'est élevée à + 10,40 % pour cet exercice.

La création de la poche de liquidités de cette SPPICAV devra intervenir le 16 décembre 2011 au plus tard, au terme du délai légal de trois ans à compter de la constitution.

Outre votre Société et FILIADOCKS, la SPPICAV CORE INVEST 2008 a pour Associés les SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 3, SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 4, SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 5, SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 6 et SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 7, qui sont toutes détenues par DOCKS LYONNAIS à l'exception d'une part détenue dans chacune d'entre elles par la SARL FILIADOCKS.

L'activité de ces Sociétés se limite à la détention de leur participation, soit 2 500 actions chacune, dans la SPPICAV CORE INVEST 2008.

Elles ont réalisé les bénéfices suivants résultant de la revalorisation de la valeur liquidative des actions :

- **SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 3** : un bénéfice de 9 K€ ;
- **SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 4** : un bénéfice de 9 K€ ;
- **SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 5** : un bénéfice de 9 K€ ;
- **SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 6** : un bénéfice de 9 K€ ;
- **SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 7** : un bénéfice de 9 K€.

IV - AUTRES SOCIETES CONSOLIDEES

SARL SOCIETE IMMOBILIERE PRIVAT

Cette SARL, au capital de 188 872 522 Euros divisé en 99 990 parts entièrement libérées et détenues en totalité par la SPPICAV CORE INVEST 2008, est une sous-filiale uniquement dédiée à l'exploitation de l'immeuble 6/8 Boulevard Haussmann à Paris, d'une superficie locative de 24 832 m² entièrement loué au cours de l'exercice 2010 à deux locataires.

L'un des locataires a donné congé pour le 1^{er} janvier 2011 et la vacance permet la réalisation de travaux de rénovation, ces locaux étant remis sur le marché.

Une expertise de l'immeuble effectuée au 23 novembre 2010 a valorisé l'actif à 347 Millions d'Euros hors droits.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 25 798 K€ en 2010, dont 22 847 K€ de produits liés aux locations de l'immeuble. Les produits des locations de l'immeuble en 2009 ont été de 22 754 K€, égaux aux produits d'exploitation.

Le résultat net comptable de l'exercice est un bénéfice de 11 965 K€ en 2010 contre une perte de 23 968 K€ en 2009.

SCI BOURG VÉNISSIEUX

Cette SCI au capital de 223 551 Euros est contrôlée à 100 % par le Groupe via ALTISUD (21,58 %) et SCIFEC (78,42 %).

Elle a vendu l'ensemble immobilier dont elle était propriétaire à Bourg-en-Bresse le 1^{er} décembre 2010. Elle est vouée à être dissoute.

Le total des produits d'exploitation de l'exercice s'est élevé à 128 K€ contre 153 K€ pour l'exercice précédent. Le résultat courant avant impôt est un bénéfice de 30 K€ contre 48 K€ pour l'exercice précédent, et compte tenu des produits exceptionnels liés à la vente de l'ensemble immobilier de BOURG EN BRESSE, le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 796 K€ Euros.

SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR

Cette SCI de construction vente au capital de 1 524 Euros est détenue à 100 % par le Groupe via IFDL (99 %) et 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 appartements et 1 local commercial, et 20 logements ont été cédés au cours de l'exercice précédent.

Dans l'attente de leur cession, les 37 appartements restant sont donnés en location à la société HDIS, autre Filiale du Groupe, qui les exploite en appartements meublés avec services.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2010 s'est élevé à 153 K€ correspondant uniquement aux loyers et charges facturés, contre 208 K€ correspondant aux loyers et charges facturés en 2009.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 131 K€ contre 263 K€ pour l'exercice précédent.

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

Cette SARL au capital de 10 000 Euros est détenue à concurrence d'une part par la société LES DOCKS LYONNAIS et à concurrence de 999 parts par la SNC IFDL.

Elle est propriétaire d'un immeuble de 41 logements, entièrement meublés et équipés, exploité en Résidence Hôtelière à l'enseigne « Les Palatines », rue de la Fraternelle à Lyon.

Elle exploite en outre en résidences meublées avec services un ensemble de logements appartenant à la SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR qui le lui a donné en location dans l'attente de leur vente.

Elle a enregistré au cours de l'exercice un total de produits d'exploitation de 835 K€ contre 797 K€ pour l'exercice précédent. Le résultat de l'exercice est une perte de 17 K€ contre une perte de 112 K€ pour l'année 2009.

La situation nette de la Société est négative du fait de son exploitation commerciale alors que l'évaluation des immeubles fait apparaître une valorisation à 3 720 K€.

V - COMPTES SOCIAUX

5.1. PRESENTATION

Le chiffre d'affaires des DOCKS LYONNAIS, constitué essentiellement du revenu des immeubles, a représenté un montant de 5 847 K€ pour 2010, contre 6 481 K€ pour 2009.

Le total des produits d'exploitation, intégrant les refacturations de charges et taxes en relation directe avec les activités immobilières, s'établit à 14 241 K€ contre 15 281 K€ pour 2009.

Les autres charges et charges externes s'établissent à 10 125 K€ en 2010, contre 8 745 K€ pour l'exercice précédent et comprennent, pour 6 595 K€ la rémunération des prestations de SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA, gestionnaire des actifs des DOCKS LYONNAIS, contre 5 225 K€ en 2009.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 956 K€ contre 882 K€ pour l'exercice précédent.

Les dotations de l'exercice aux comptes d'amortissements sont de 3 311 K€ contre 3 059 K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation est une perte de 586 K€ contre un bénéfice de 2 249 K€ pour l'exercice précédent.

Les produits financiers représentent un total de 22 445 K€, dont 21 388 K€ de reprise de provisions, contre 90 500 K€, dont 88 776 K€ de reprise de provisions, pour l'exercice précédent.

Les intérêts et charges assimilées représentent un montant de 14 345 K€ contre 13 970 K€ en 2009.

Les dotations financières aux dépréciations sont de 58 K€ contre 24 772 K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat courant avant impôt est un bénéfice de 7 434 K€ contre un bénéfice de 54 007 K€ pour l'exercice précédent.

Votre Société est maintenant imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de 33,33 % pour l'ensemble de ses produits et la sortie du régime SIIC a entraîné une exit tax d'un montant de 20 049 K€.

Après un résultat exceptionnel négatif de 3 509 K€ et un impôt sur les sociétés de 20 049 K€, le résultat net est une perte de 16 124 K€ contre un bénéfice de 52 587 K€ pour l'exercice précédent.

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 31/12/2010 par dates d'échéance

(en milliers d'euros)	2009*	2010*
Moins de 30 jours	861	698
De 30 à 60 jours	0	0
Plus de 60 jours	0	0
Total	861	698

*Non compris les factures non parvenues pour 915 K€ en 2009 et 1 734 K€ en 2010 dont l'échéance n'est pas connue au 31 décembre.

5.2. APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX – AFFECTATION DU RÉSULTAT

Les comptes qui vous sont présentés traduisent les opérations décrites ci-avant. Ils se soldent par une perte nette de 16 124 K€ .

Les réserves au 31 décembre 2010 comprennent :

La réserve distribuable à hauteur de 4 749 K€ ;
La réserve non distribuable à hauteur de 33 K€.

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 RÉSULTAT

Le Conseil d'Administration propose aux Actionnaires d'affecter la perte de l'exercice, qui s'élève à 16 124 K€ au compte « report à nouveau » .

DIVIDENDES

Notre Société n'est plus tenue, du fait de la perte de son statut SIIC, à la distribution de dividendes.

Le Conseil d'Administration ne propose pas de distribution d'un dividende au titre de l'année 2010

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
31.12.2007	3 936 432	0,30	-	-	0,30
31.12.2008	3 986 414	0,30	-	-	0,30
31.12.2009	3 986 414	0,33	-	-	0,33

VI- COMPTES CONSOLIDÉS

6.1. 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 2010 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au 31 décembre 2010.

Les immeubles ont été réévalués en fonction d'expertises immobilières faites par des Experts indépendants au cours du quatrième trimestre 2010.

6.2. CHIFFRE D'AFFAIRES ET RÉSULTATS

Le Chiffre d'Affaires hors taxes global consolidé pour 2010 s'établit à 69 481 K€ contre 63 609 K€ en 2009.

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 861 K€ contre 835 K€ en 2009.

Les revenus des immeubles se sont élevés à 68 620 K€ contre 62 774 K€ en 2009.

Au 31 décembre 2010 le taux d'occupation des surfaces disponibles à la location est de 92,50 %.

Les charges de personnel représentent 295 K€ contre 274 K€ pour l'exercice précédent.

Les charges externes représentent 12 351 K€ contre 9 943 K€ pour l'exercice précédent. L'augmentation résulte essentiellement des frais de restructuration ALTISUD / TOUR MOZART.

Les impôts et taxes s'établissent à 1 205 K€ contre 398 K€ pour l'exercice précédent. Ils font par contrat l'objet d'une refacturation totale ou partielle aux locataires. L'augmentation par rapport à l'exercice précédent s'explique par l'annulation de charges à payer de taxe professionnelle consécutives à un dégrèvement fiscal qui a représenté un produit de 591 K€ en 2009.

La dotation aux amortissements est de 1 K€ et la variation nette des provisions de 497 K€.

Selon les expertises immobilières réalisées au cours du 4^{ème} trimestre 2010, les immeubles de placement ont été ajustés de l'écart entre leur valeur au 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2009. Il en résulte un gain global de 20 231 K€.

Le résultat opérationnel courant s'établit à 75 360 K€ contre une perte de 31 736 K€ en 2009.

Les produits et charges exceptionnels représentent 27 942 K€, dont à titre de charge un complément de prix de 24 200 K€ dû par la société ALTISUD à SU EUROPEAN PROPERTIES SARL du fait de la variation positive de la valeur de même montant de l'actif TOUR MOZART au 31 décembre 2010 et des droits d'enregistrement afférents pour 1 210 K€.

Sur le montant appelé en couverture des coûts de résiliation anticipée du contrat de gestion d'actifs avec SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA, il a été acquitté une somme de 2 352 K€.

Le résultat opérationnel s'établit en conséquence à 47 418 K€, et compte tenu du coût de l'endettement financier brut de 54 796 K€, le résultat courant avant impôt s'établit à 5 346 K€, contre 52 759 K€ en 2009.

La charge d'impôt résultant de la sortie du régime SIIC s'établit à 24 007 K€ et, en conséquence, le résultat net consolidé constitue une perte de 18 396 K€, représentant -4,62 euros par action, contre un bénéfice de 51 747 K€ pour l'exercice 2009 représentant 12,98 euros par action.

L'annexe aux comptes consolidés donne toutes indications sur les éléments d'ordre financier, et notamment l'exposition aux risques de financement et les ratios.

6.3 ÉLÉMENTS D'ORDRE FINANCIER – EXPOSITION AUX RISQUES ET FINANCEMENT

Tous les éléments concernant les dettes financières et l'exposition aux risques sont donnés dans l'annexe aux comptes consolidés, en ce compris les garanties conférées aux tiers, aux paragraphes 4.12, 6.2, et 8.2.

6.4. APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDÉS

Il vous est demandé d'approuver en Assemblée Générale Ordinaire les comptes qui font apparaître un résultat qui se solde par une perte nette consolidée de 18 396 K€.

VII - 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 à plusieurs reprises comme indiqué dans le rapport du Président, lequel organise, en support du Conseil d'Administration, deux Comités ad hoc :

- Le Comité d'Investissement, qui est informé et consulté avant tout investissement,
- Le Comité d'Audit, qui a pour fonction de s'assurer de la mise en œuvre dans l'établissement et la présentation comptes et des principes généraux des référentiels comptables utilisés.

Les dispositions du Règlement Intérieur et les conditions de travaux du Conseil et des différents comités sont plus amplement développées dans le rapport du Président.

Des mouvements sont intervenus au cours de l'exercice dans la composition du Conseil d'Administration.

Conformément aux dispositions légales, nous vous informons des mandats exercés par les Membres de votre Conseil d'Administration à la date d'établissement du présent rapport. 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, lesquels sont majoritaires au sein du Conseil. 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 MDI HOLDINGS (Luxembourg) Sarl
- Gérant de SHAFTESBURY (Luxembourg) HOLDINGS Sarl, AMESBURY PROPERTY GROUP SARL, FILIADOCKS, ALLTI, PRIVAT, ALTISUD, HDIS, DAMILLO Ltd et DAMILLO HOLDINGS Ltd, 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. Alain JULIARD

- Administrateur Indépendant 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 euros (jetons de présence perçus en 2010)

Nombre d'actions détenues : 10

Mme Camille GAILEY

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS
- Director UBS WEALTH MANAGEMENT
- Executive Director UBS GLOBAL ASSET MANAGEMENT

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 0

M. Roddy SLOAN

- Administrateur de la SA DOCKS LYONNAIS
- Administrateur de UBS (Luxembourg) REAL ESTATE FUNDS SELECTION SICAV

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 5

M. Jacques de PERETTI

- Administrateur Indépendant de la SA DOCKS LYONNAIS
- Administrateur de COMPAGNIE D'ETUDES D'INVESTISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
- Président de ORSO CONSEIL

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 5

M. Eric PINON

- Administrateur Indépendant de la SA DOCKS LYONNAIS

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 10

M. Pierre VERKHOVSKOY

- Administrateur Indépendant de la SA DOCKS LYONNAIS
- Administrateur Indépendant de GASCOGNE
- Président de KYUSHU TOHOKU ENRICHMENT INVESTING SAS

Rémunération globale brute : NEANT

Nombre d'actions détenues : 0

L'allocation de 120 000 Euros de jetons de présence votée par l'Assemblée Générale est répartie entre les seuls Administrateurs indépendants. La répartition est donnée dans l'annexe des comptes sociaux au paragraphe 5.5.

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.

CANDIDATS AUX FONCTIONS DE MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- 1) Un siège d'Administrateur Indépendant s'est trouvé vacant à compter du 16 décembre 2010. Le Conseil d'Administration dans sa délibération du 16 mars 2011 a procédé à la désignation à titre provisoire de Monsieur Pierre VERKHOVSKOY, Administrateur Indépendant, en remplacement de Monsieur Arnaud de MENIBUS, Administrateur Indépendant démissionnaire, dont le mandat arrive à expiration avec l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il est proposé la ratification de la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration et le renouvellement de ce mandat pour une durée de six années.

- 2) Dans sa délibération du 19 avril 2011, le Conseil d'Administration a pris acte de la démission de ses fonctions de Membre du Conseil d'Administration de Monsieur Jean-Luc SEIDENBERG et a procédé à la désignation à titre provisoire de Madame Camille GAILEY pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Jean-Luc SEIDENBERG, c'est-à-dire jusqu'à l'Assemblée Générale appelée en 2013 à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

JETONS DE PRESENCE

Le Conseil d'Administration vous propose de fixer le montant de l'allocation globale au titre des jetons de présence pour l'exercice 2011, à la somme annuelle de 150 000 Euros.

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) a été renouvelée lors de l'Assemblée Générale du 30 juin 2010 pour une nouvelle durée de six exercices.

Le CABINET REQUET MABRO COMMISSARIAT AUX COMPTES touché par le principe de la rotation, représenté jusqu'alors par Monsieur Pascal LEVIEUX, sera représenté par Monsieur Jacques BOURBON, à compter de l'exercice 2011.

VIII - CONVENTIONS

- 1) A 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, le Conseil d'Administration de la Société a approuvé des modifications au contrat de gestion patrimoniale que la Société a conclu avec SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA.

La société SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA a donc consenti à réduire substantiellement la durée de son contrat qui expirera le 31 décembre 2013 au lieu du 1er janvier 2021, en l'absence de réalisation d'une opération permettant à la Société de pérenniser son statut SIIC avant le 31 décembre 2010.

En outre, la société SHAFTEBURY 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 SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA a accepté de supprimer la rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés sous gestion auxquelles elle avait droit jusque-lors.

En contrepartie de ces modifications substantielles apportées au contrat, la Société s'est engagée à verser à la société SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA :

- en cas de résiliation du contrat, du fait de la survenance d'une telle opération, une indemnité d'un montant forfaitaire et définitif de 10 Millions d'Euros pour couvrir les pertes de revenus entraînés pour la société SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA du fait de cette résiliation.
 - en l'absence de résiliation du contrat du fait de la non-survenance d'une telle opération, une rémunération additionnelle au titre des services que la société SHAFTEBURY 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 immeubles cédés en cas de cession directe desdits immeubles.
 - en outre, et dans la mesure où la Société est le seul client de la société SHAFTEBURY 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 SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA du fait de la réduction ou de la cessation de son activité en France.
- 2) En raison de la similitude des services fournis par ALLTI, les moyens d'exploitation intégrés à SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA qui avaient fait l'objet d'une convention régulièrement autorisée entre les deux Sociétés, ont été maintenus.
 - 3) Par ailleurs, les conditions de la location de locaux entre DOCKS LYONNAIS et SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA portant sur des bureaux pris à bail à CAP VAISE, ont été modifiées afin de prévoir une résiliation à tout moment avec préavis de six mois.
 - 4) DOCKS LYONNAIS a facturé à SHAFTEBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA une somme de 34 K€ en 2010 contre 35 K€ en 2009 au titre de refacturation de charges.
 - 5) La SARL ALLTI a facturé à DOCKS LYONNAIS, au titre d'honoraires de gestion locative, 246 K€ et au titre d'honoraires de transactions 56 K€.
 - 6) Les avances en compte-courant et prêts d'associés consentis à la société LES DOCKS LYONNAIS par l'Actionnaire majoritaire, BOCA, et par la société SU EUROPEAN PROPERTIES, Actionnaire majoritaire de BOCA Sarl, ont été maintenus.

Le montant des charges financières comptabilisées au cours de l'exercice est de 1 107 K€ au titre des avances de BOCA et 11 944 K€ au titre des avances de SU EUROPEAN PROPERTIES.

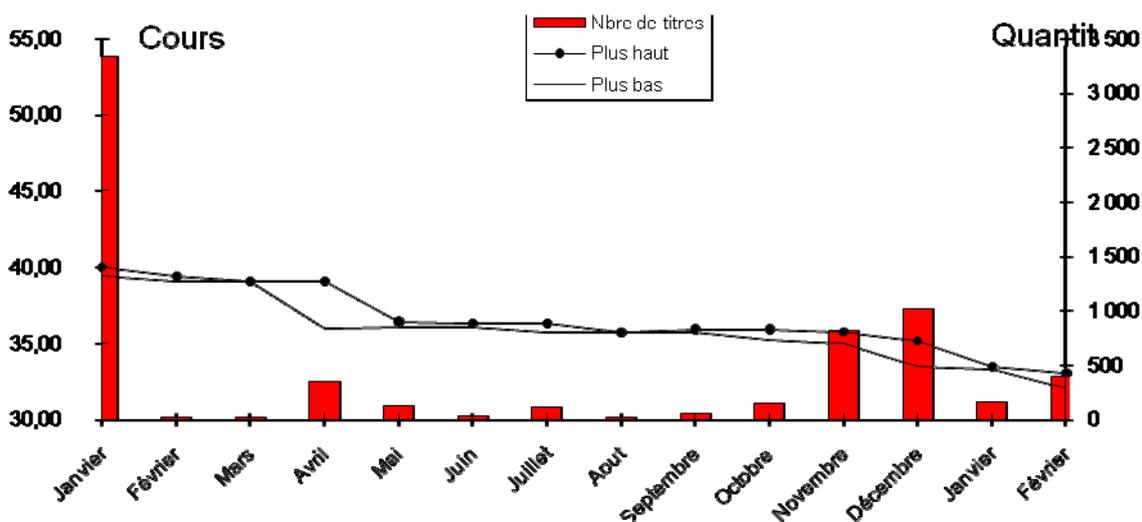
IX - CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Le capital social est de 55 809 796 Euros, divisé en 3 986 414 actions de 14 Euros de nominal.

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

Le tableau ci-après montre l'évolution du cours.

*EVOLUTION DES COURS DE BOURSE DES ACTIONS DE LA SOCIETE
ET DES QUANTITES DE TITRES ECHANGES
de janvier 2010 à février 2011*



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



■ DOCKS LYONNAIS
■ CAC 40

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 à Luxembourg (« BOCA »), qui détient 94,03 % du capital de la Société et 93,90 % 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 2010, détiennent individuellement 1 344 actions de DOCKS LYONNAIS 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.

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.

Le Conseil d'Administration n'a pas utilisé au cours de l'exercice 2010 les autorisations et délégations accordées par l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 11 juin 2009 et il n'a pas utilisé non plus les délégations accordées par l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 30 juin 2010.

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

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 30 décembre 2011.

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 AMAFI passé avec NATIXIS, votre Société a acheté sur le marché 1 522 de ses propres actions au cours moyen de 35,48 Euros et en a vendu 794 au cours moyen de 36,16 Euros.

Au 31 décembre 2010, la Société détient 7 707 de ses propres actions, représentant 0,18 % du capital social actuel, pour un montant de 372 K€.

Il vous est demandé de renouveler les pouvoirs du Conseil en la matière et éventuellement de lui donner pouvoir pour procéder à la réduction du capital social par annulation des titres acquis.

En Assemblée Générale Extraordinaire il vous est demandé de renouveler les délégations données au Conseil d'Administration lors de votre Assemblée du 11 juin 2009 pour une durée de 26 mois arrivant à expiration le 11 août 2011.

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.

X – AUTRES RÉOLUTIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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 30 juin 2010.

TRANSFERT DU SIÈGE SOCIAL

L'immeuble dépendant de l'ensemble CAP 9 dans lequel se trouvait notre Siège au 2 rue de la Fraternelle à LYON (69009) étant dorénavant, après reconstruction complète, destiné à la location dans son ensemble, le Conseil d'Administration a décidé de transférer le siège social au 14 rue Gorge de Loup – Cap Vaise – 69009 LYON, réintégrant le siège historique de la Société.

Il y a été également domicilié le Siège de nos Filiales.

Nous vous demanderons de ratifier cette décision en Assemblée Générale Ordinaire.

XI - RÉOLUTIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

MODIFICATION DES STATUTS SUITE AU TRANSFERT DU SIÈGE SOCIAL

La forme ordinaire de l'Assemblée n'étant pas compétente pour modifier les statuts de la Société, nous vous proposons en conséquence de la décision qui sera prise en Assemblée Générale Ordinaire, et sous condition de l'adoption de la résolution correspondante, de modifier l'article 4 des statuts de la Société relatif au siège social.

AUTORISATIONS FINANCIÈRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- 1) 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 30 décembre 2011, 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.
- 2) Les autres délégations conférées par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 juin 2009 n'ont pas été utilisées, conférées pour une durée de 26 mois elles arrivent à expiration le 11 août 2011.

Il vous est donc demandé de consentir à leur renouvellement, c'est-à-dire :

- Délégation de compétence au Conseil d'Administration pour l'augmentation du capital par l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des Actionnaires à concurrence de 250 Millions d'Euros ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration pour l'augmentation du capital par l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des Actionnaires à concurrence de 250 Millions d'Euros ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des Actionnaires ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport à concurrence de 200 Millions d'Euros ;
- Autorisations à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des Salariés adhérant à un Plan d'Épargne d'Entreprise.

MISE À JOUR DES STATUTS POUR MISE EN CONFORMITÉ AVEC LES NOUVEAUX TEXTES

Par ailleurs, et pour tenir compte des nouvelles dispositions de la Loi concernant les actions d'Administrateurs, les modifications de la Loi intervenues depuis la dernière mise à jour des statuts qui remonte au 29 mai 2008 et concernant notamment les actions que doivent détenir les Membres du Conseil d'Administration, les dispositions des Décrets des 23 juin et 23 décembre 2010 sur les droits des Actionnaires ainsi que l'Ordonnance du 9 décembre 2010 sur les droits des Actionnaires à l'Assemblée et leur représentation, et enfin la Loi du 21 janvier 2011, nous proposons de procéder à une remise à jour des statuts.

XII - EVENEMENTS POSTERIEURS - PERSPECTIVES D'AVENIR 2011 – CONCLUSION

SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA a levé la promesse d'achat des 49 982 actions de DOCKS LYONNAIS qui lui avait été consentie.

A la date de publication du présent rapport, BOCA détient 3.748.588 actions.

Depuis le début de l'exercice, le Groupe poursuit son activité de gestion et d'amélioration de son patrimoine immobilier.

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 de qualité.

Nous remercions tout le Personnel pour le travail accompli et pour son dévouement.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

10. TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1 Capitaux propres

10.1.1 Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2010

Le tableau ci-dessous présente l'état des capitaux propres consolidés de Docks Lyonnais au 31 décembre 2010 :

<i>Consolidé (en milliers d'euros)- normes IFRS</i>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Capitaux propres et intérêts minoritaires	205.633	224.713	178.453
Capitaux propres	224.029	172.966	322.644
Résultat de la période	-18.396	51.747	-144.191
Intérêts minoritaires	0	0	0

10.1.2 Evolution des capitaux propres sociaux

Le capital de la Société au 31 décembre 2010 était de 55.809.796 euros divisé en 3.986.414 actions de 14 euros entièrement libérées.

Au 31 décembre 2010, la Société détenait 7.107 de ses propres actions pour un montant de 371.887 euros, les actions ayant été acquises, dans le cadre du contrat de liquidité signé avec NATIXIS au cours du second semestre 2007.

<i>En euros</i>	<u>Situation de départ au 31/12/2009</u>	<u>Augmentation de capital</u>	<u>Affectation du Résultat</u>	<u>Situation au 31/12/2010 hors résultat de l'exercice</u>
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	31.379.986		-285.238	31.094.748
Réserve légale	639.014			639.014
Autres réserves	5.810.515		-1.028.102*	4.782.413
Report à nouveau	-112.094.444		52.586.983	-59.507.460
Résultat de l'exercice	52.586.983		-52.586.983	0
Total Capitaux Propres (hors résultat de l'exercice, subventions d'investissement et provisions réglementées)	217.831.240		-1.313.340	216.517.901

*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 TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AUX NORMES IFRS (EN MILLIERS D'EUROS)

	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉ A L'ACTIVITE			
Résultat net consolidé	-18.396	51.747	-144.191
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :	-12.256	92.719	202.068
- Subventions	-3	-3	-14
- Amortissements	3	7	9
- Provisions (à l'exclusion des provisions sur actif circulant)	4.127	-220	82.063
- Juste Valeur des Immeubles	-20.231	86.153	105.608
- Variation des impôts différés	-404	734	-215
- Amortissements frais sur Instruments de couverture et sur emprunts	2.374	2.758	4.981
- Juste valeur Instruments de couverture	1.659	3.353	9.163
- Actualisation des créances	572	4	0
- Actualisation sur dettes restructuration Sci Tour Mozart	*-2.375	0	0
- Actualisation des dettes	0	4	122
- Plus-values de cessions	224	-21	18
- Résultat sur activités cédées	-133	-35	334
- Juste valeur des actifs financiers	-46	-11	0
- Amortissement frais sur emprunts	1.977	0	0
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	-30.652	144.466	57.877
Variation du besoin de fonds de roulement lié à l'activité :	68.508	-2.548	26.288
- Créances d'exploitation	18.512	4.473	28.191
- Dettes d'exploitation	4.728	-3.286	474
- Impôt à payer	20.452	-3.652	-2.542
- Dettes restructuration Sci Tour Mozart	*24.805	0	0
- Variation actifs financiers court terme	11	-83	166
FLUX DE TRÉSORERIE NET GENERE PAR L'ACTIVITE	37.856	141.918	84.165
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations corporelles	-72.982	-213.504	-220.743
Acquisition d'immobilisations financières	-8.419	-37	0
Cessions d'immobilisations corporelles	3.391	612	1.930
Cessions d'immobilisations financières	45	3.979	0
Variation des prêts et avances consenties	0	0	-2.942
Autres flux liés aux actifs destinés à la vente	0	1.370	-57
Incidence des variations de périmètre	-1	0	-229
FLUX DE TRÉSORERIE NET LIÉ AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-84.966	-207.580	-222.040
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1.313	-1.194	-1.180
Augmentations de capital en numéraire	0	0	0
Autres flux liés aux actions propres	-25	-77	-181
Emission d'emprunts	64.710	125.357	105.022
Remboursements d'emprunts	-4.365	-7.352	-4.932
Emission avances d'associés	161.067	138.811	233.493
Remboursement avances d'associés**	-139.906	-159.516	-188.073
Primes versées sur instruments de couverture	0	-6.241	0
Frais sur emprunts	-194	-3.203	-3.461
Variation intérêts courus non échus (y compris instruments de couverture)	843	-2.745	1.515
FLUX DE TRÉSORERIE NET LIÉ AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	80.817	83.840	142.203
VARIATION DE TRÉSORERIE	33.707	18.178	4.328
Trésorerie d'ouverture	77.372	59.194	54.867
Trésorerie de clôture	111.079	77.372	59.194

*dont 12 100 K€, compte courant établissements liés en dettes associés

10 330 K€ en autres dettes (établissements liés)

**Dont opérations de financement ne donnant pas lieu à un flux de trésorerie de 139.500 K€ en 2010, 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 :

(en milliers d'euros)	2010	2009	2008	Note (20.1.1)
Trésorerie de clôture	111.079	77.372	59.194	
<i>OPCVM</i>	101.621	73.031	52.102	4,8
<i>Banques</i>	9.458	4.341	7.167	4,8
<i>Dont non disponible</i>	20.175	26.168	17.862	
Total Trésorerie et équivalent trésorerie	111.079	77.372	59.269	
Concours bancaires passifs	0	0	-75	
Endettement financier brut	938.747	875.720	763.284	
Endettement financier net	827.668	798.348	704.015	

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 2010 :

<i>Consolidé (en milliers d'euros)- normes IFRS</i>	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008*
Dettes courantes	65.411	33.809	160.027
Provisions courantes	4.144	15	233
Dettes financières court terme	5.837	5.159	9.581
Dettes d'exploitation	18.554	12.896	16.831
Autres dettes	16.503	15.670	129.869
Impôts à payer	20.373	69	3.513
Dettes non courantes	1.403.806	1.297.644	1.193.018
Impôts à payer	0	32	60
Impôts différés	1.282	1.620	886
Avances associés	436.480	403.220	423.925
Dettes financières long terme	932.910	870.561	753.778
Instruments de couverture	22.703	22.107	14.262
Autres dettes	10.330	0	0
Subventions publiques	101	104	107

* 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 2010 :

<i>Consolidé (en milliers d'euros)- normes IFRS</i>	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
(1) Disponibilités	9.458	4.341	7.167
(2) Valeurs mobilières de placement	101.621	73.031	52.102
(3) Trésorerie et équivalent de trésorerie (1) + (2)	111.079	77.372	59.269
(4) Créances financières à court terme	400	435	353
(5) Endettement financier	-1.375.227	-1.278.940	-1.187.285
Endettement financier net (3) + (4)-(5)	-1.263.748	-1.201.133	-1.127.663

<i>Consolidé (en milliers d'euros)- normes IFRS</i>	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Fonds propres	205.633	224.713	178.453
Ratio dettes financières / fonds propres	6,69	5,70	6,66

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 2010

Organisme prêteur (en euros)	Année Début	Année Fin	Montant de base	Montant dû au 31.12.2010	Contrat de couverture
CIC Lyonnaise .de Banque	2001	2011	2.000.000	200.000	
Cap West					

Organisme prêteur (en euros)	Année Début	Année Fin	Montant de base	Montant dû au 31.12.2010	Contrat de couverture
Hypo Real Estate B. I.	2006	2013	78.750.000	72.805.050	Collar 4,00 / 4,20 3ème année
Capitole					
Hypo Real Estate B.I	2006	2013	190.600.000	190.600.000	Collar 4,00 / 4,20 3ème année
Hypo Real Estate B.I.	2006	2013	8.400.000	8.400.000	Collar 4,00 / 4,20 3ème année
Antony Park					
Morgan Stanley B.I.L.	2006	2013	59.430.000	56.904.225	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	257.726.667	Cap 4,50*
Cap Est					
Bayern LB / Dekabank	2008	2013	100.000.000	99.212.500	Collar 3,50 / 5,00
Cap 9					
CIC Lyonnaise de Banque	2008	2015	6.400.000	6.333.000	Cap 4,00 sur 3,2 millions d'euros et 5,50 sur 3,2 millions d'euros Cap 5,50
CIC Lyonnaise de Banque	2008	2015	6.200.000	5.200.000	
Tour Mozart					
Dekabank / Landesbank / Natixis / Calyon / Société Générale	2009	2014	180.000.000	174.481.109	Cap 2,75
Total Emprunts				941.962.551	
Avances Actionnaire Majoritaire				436.480.296	

*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.

Le Groupe dispose du soutien de son actionnaire majoritaire, Boca, et sera en mesure d'honorer ses engagements financiers à horizon 2012.

Les avances de l'actionnaire majoritaire correspondent aux avances subordonnées consenties au Groupe par Boca et sa société mère SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl. Au 31 décembre 2010, leur montant était de 436 480 K€, contre 403 220 K€ au 31 décembre 2009. Ces avances sont rémunérées au taux de l'article 39-1-3° du CGI pour 277 209 K€ et au taux fixe de 8% pour 159 271 K€. (cf 4.2.1)

La société SU European Properties a consenti un prêt d'associé d'un montant de 20 000 K€ au taux de 7% l'an en date du 8 avril 2011 à la Société pour lui permettre d'assurer le paiement de l'impôt résultant de la sortie du régime SIIC.

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 31 décembre 2010, la Société est sortie du régime SIIC et a depuis constitué un groupe fiscalement intégré (cf. § 5.1.5).

Le Groupe Docks Lyonnais entend gérer son portefeuille composé d'actifs immobiliers diversifiés et de grande qualité (bureaux, centres commerciaux et éventuellement logements) en fonction des opportunités qui pourront se présenter, notamment eu égard à la maturité et à la taille de certains actifs.

INFORMATION FINANCIERE PREMIER TRIMESTRE 2011

CHIFFRE D'AFFAIRES DU PREMIER TRIMESTRE 2011 (en millions d'euros)

Groupe Consolidé	2011	2010
Revenus des immeubles	18,30	14,66
Prestations de services	0,23	0,23
Total du Premier Trimestre	18,53	14,89

ACTIVITE

Le chiffre d'affaires consolidé du premier trimestre s'élève à 18,53 M€ contre 14,89 M€ en 2010 soit une hausse de plus de 24% résultant essentiellement de la prise en compte, pour la première fois sur le trimestre, des revenus de l'immeuble « Tour Mozart » livré en juillet 2010. Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 31 mars 2011 est en baisse à 85,43 %, cette baisse s'expliquant principalement par la libération d'une surface de 12.700 m² dans l'immeuble « 6/8 Boulevard Haussmann » à Paris. Des travaux de rénovation de ces locaux sont en cours avant remise sur le marché. A Lyon, un permis de construire a été obtenu en vue de la création de 3 900 m² de surface de bureaux supplémentaires dans le Bâtiment D de l'immeuble « Cap Vaise ».

SITUATION FINANCIERE ET EVENEMENTS IMPORTANTS

L'impôt dû par le Groupe au titre de la sortie du régime SIIC pour un montant de 20,18 M€ a été versé en avril 2011, il avait été comptabilisé en totalité dans les comptes consolidés 2010 en charge d'impôt. Les engagements souscrits auprès des établissements financiers prêteurs et relatifs au maintien dans le régime SIIC du Groupe ont été renégociés en 2010.

La Société a constitué un groupe fiscalement intégré avec ses filiales ALTISUD, SCI FONTENAY LES 2 GARES, A.L.L.T.I. et FILIADOCKS, avec effet au 1er janvier 2011.

13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

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

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

14.1 Composition des organes sociaux

À la date du présent Document de Référence, le conseil d'administration est composé comme suit :

NOM	FONCTION CHEZ DOCKS LYONNAIS	DATE DE NOMINATION/ RENOUELEMENT	ANNÉE D'EXPIRATION DU MANDAT	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS
M. Miles d'Arcy-Irvine	Président Directeur Général	29 mai 2008/30 juin 2010	2016	<p>Groupe Docks Lyonnais</p> <ul style="list-style-type: none"> - Président Directeur Général de la SA Dock Lyonnais - Président du Conseil d'Administration de la SPPICAV Core Invest 2008 - Gérant de Allti, Privat, Altisud, HDIS <p>Groupe Shaftesbury</p> <ul style="list-style-type: none"> - Président de Shaftesbury International Holdings SA - Vice-Président Exécutif de Shaftesbury Asset Management Group (Luxembourg) SA et Shaftesbury Asset Management (Luxembourg) SA - Gérant et Associé de Shaftesbury (Luxembourg) Holdings Sàrl - Représentant de Shaftesbury Asset Management (Luxembourg) SA au Conseil d'Administration de Shaftesbury Asset Management (France) SA <p>Autres</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gérant et Associé de MDI Holdings Luxembourg Sàrl - Gérant de Amesbury Property Group Sàrl - Secrétaire et Administrateur de Damillo Ltd et Damillo Holdings Ltd - Administrateur de Wilsford Investments Ltd - Administrateur de 2e2i
M. Alain Juliard	Administrateur indépendant	20 juin 2007	2013	<ul style="list-style-type: none"> -Président du Conseil de Surveillance de FONCIERE INEA -Vice-Président du Conseil de Surveillance de MANUTAN INTERNATIONAL -Gérant minoritaire de GEST
M. Roddy Sloan		21 mars 2010	2013	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur de Global Multi-Managers & Securities au sein d'UBS Global Asset Management, Global Real Estate - Administrateur d'UBS (Luxembourg) REAL ESTATE FUNDS SELECTION SICAV
Mme Camille Gailey*		19 avril 2011	2013	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur Exécutif (<i>executive director</i>) au sein d'UBS GLOBAL ASSET MANAGEMENT
M. Eric Pinon	Administrateur Indépendant**	21 mai 2010	2012	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur Général Finance et Membre du Comité de Direction de CREDIREC
M. Jacques de Peretti	Administrateur indépendant	21 mai 2010	2015	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de la COMPAGNIE D'ETUDES d'INVESTISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT (CEID)
M. Pierre Verkhovskoy*	Administrateur indépendant	16 mars 2011	2011	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur Indépendant de GASCOGNE - Président de KYUSHU TOHOKU ENRICHMENT INVESTING SAS

* La ratification de la nomination faite à titre provisoire de Mme Camille Gailey et M. Pierre Verkhovskoy sera soumise au vote de l'assemblée générale ordinaire du 23 juin 2011.

** Les administrateurs indépendants répondent aux critères d'administrateur indépendant au sens de l'article 8.4 du Code de Gouvernement d'Entreprise AFEP-MEDEF (cf. §16.4).

Miles d'Arcy Irvine

Né le 12 Septembre 1947, Miles d'Arcy-Irvine a étudié à l'Académie Militaire Royale de Sandhurst. Il rejoint la Mercantile Bank à Londres puis Jones Lang Wootton dont il devient Associé Gérant en 1978 en charge de toute l'Europe Continentale. En 1983, il crée Shaftesbury International Holdings SA, une société de promotion et d'investissement en immobilier commercial active en France, en Allemagne, en Espagne, en Italie et au Royaume-Uni. Il est actuellement Président de Shaftesbury International Holdings SA et Vice-Président Exécutif de Shaftesbury Asset Management Group.

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

Fonction	Société
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
Director	THE BRADFIELD FOUNDATION

Alain Juliard

Né le 28 mai 1933 à Neuilly-sur-Seine, Alain Juliard est diplômé de HEC. Il a exercé en tant qu'attaché de direction à la Banque de Paris et des Pays-Bas (1958-67), attaché de direction (1967), fondé de pouvoir (1968), sous-directeur (1969), directeur adjoint (1971) puis directeur (1978) de la Banque de l'Union Européenne, directeur général (1969) puis administrateur-directeur général (1978) de la Compagnie Financière pour la Location d'Immeubles Industriels et Commerciaux (Locindus), président de la Banque pour le Financement des Economies d'Energie (Finergie) (1981-92), président du directoire de la Compagnie Financière pour le Crédit-bail Immobilier (Sicomibail) (1984-90) et de Finabail (1987-95), conseiller du président de la Banque pour l'industrie Française (Gan) (1985-95), vice-président directeur général de AGI société financière (1989-93), président-directeur de l'Union pour le financement d'immeubles de société (UIS) (1990-98), vice-président du conseil de surveillance de Manutan International (depuis 1994), président du directoire de Dil France SA (filiale de crédit-bail immobilier de Deutsche Bank Group) (1998-2004), président du conseil de surveillance de la Foncière Inea (depuis 2005), administrateur des laboratoires Glaxo (1993-96), des Docks Lyonnais (depuis 2005).

Monsieur Alain Juliard n'a pas exercé de mandats lors des cinq derniers exercices, autres que ses mandats en cours, à l'exception de :

Fonction	Société
Président du Directoire	DIL FRANCE

Roddy Sloan

Roddy Sloan a plus de 30 ans d'expérience en matière d'investissement. Titulaire d'un Master II (MA) de l'Université de Cambridge au Royaume-Uni, Roddy Sloan est à la tête du département Global Real Estate (GRE) d'UBS Asset Management et est membre de son comité de gestion. A ce titre, il est responsable des investissements pour le compte d'institutions et d'investisseurs particuliers en Asie Pacifique, Europe et Amérique du Nord couvrant une large gamme de fonds immobiliers d'investissement non cotés et gérés par des sociétés de gestion tierce. Son domaine comprend également la fourniture de support en investissement au niveau mondial à des sociétés foncières ou à des fonds cotés. Avant de rejoindre UBS Global Asset Management au mois d'août 2007, Roddy Sloan a passé six ans chez Axa Real Estate Investment Managers, plus récemment en tant que dirigeant mondial en charge de la stratégie commerciale. Auparavant, en 1998, Roddy Sloan a rejoint United Bank of Kuwait en tant que dirigeant de la gestion de fonds immobiliers. Roddy Sloan a également pendant 12 ans, à partir de 1986, travaillé en tant que gestionnaire senior de

plusieurs portefeuilles d'investissement au sein de London & Edimburgh Trust Plc et par la suite, au sein de SPP Investment Management. Roddy Sloan a débuté sa carrière dans l'immobilier en 1980 et est membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

Monsieur Roddy Sloan n'a pas exercé de mandats lors des cinq derniers exercices, autres que ses mandats en cours, à l'exception de :

Fonction	Société
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
Administrateur	EIP LUXEMBOURG MANAGEMENT COMPANY SARL
Administrateur	EUROPEAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP FCP

Camille Gailey

Camille Gailey, diplômée de l'Université Panthéon-Sorbonne Paris I et titulaire d'un DESS, a plus de 10 ans d'expérience en matière d'investissement au sein du groupe UBS. Plus particulièrement, elle apporte son expertise en matière de structuration au département Global Real Estate (GRE) d'UBS Global Asset Management, département qu'elle a rejoint en 2010. A ce titre, elle fournit des conseils sur la structuration et le développement en ce qui concerne les offres de produits, véhicules d'investissement et les opérations proposées par GRE à ses clients, particuliers ou institutions, situés en Asie Pacifique, Europe et Amérique du Nord. Auparavant, Camille Gailey était en charge de la structuration de fonds dits NTAC, et plus particulièrement de fonds immobiliers pour des clients privés d'UBS Wealth Management. Avant cela, elle participait à la structuration et au suivi des produits offerts par UBS Wealth Management au sein de son département juridique. Camille Gailey est admise à exercer la profession d'avocat en France et au Royaume-Uni. Avant de rejoindre UBS, elle a commencé sa carrière au sein du département de droit bancaire de Clifford Chance à Londres.

Madame Camille Gailey n'a pas exercé d'autre mandat, lors des cinq derniers exercices, que ses mandats en cours.

Eric Pinon

Eric Pinon est diplômé de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics et d'un mastère HEC en finance. Il a débuté en 1997 au Crédit Lyonnais. En 1999, il rejoint le département Fusions-acquisitions immobilier de Lazard. En 2005, il est directeur financier de Compagnie la Lucette (fonds Morgan Stanley Real Estate). En 2008, il devient directeur financier Europe pour les fonds Colony Capital. Il rejoint en 2009 le groupe Credirec (acquisition et gestion de créances non performantes) en tant que directeur général finance.

Monsieur Eric Pinon n'a pas exercé de mandats lors des cinq derniers exercices, autres que ses mandats en cours, à l'exception de :

Fonction	Société
Membre du Comité d'Investissement	COMPAGNIE LA LUCETTE
Membre du Comité de Direction	COLONY CAPITAL EUROPE
Administrateur	OPCI VALUE ADD INVEST 2009

Jacques de Peretti

Né le 6 juin 1939, Jacques de Peretti a été successivement, entre 1970 à 1985, Directeur Marketing puis Directeur Commercial de GEFIC (première centrale de vente de logements de France), avant d'en devenir le Président-Directeur Général. Jacques de Peretti a ensuite occupé, entre 1985 et 1992, les fonctions de Président-Directeur Général de Batiservice Promotion. Par la suite, de 1992 à 1995, il a exercé la fonction de Directeur Général du Groupe Kaufman, avant de rejoindre CDR Immobilier (Consortium de Réalisation) en tant que Président-Directeur Général, fonction qu'il a occupée jusqu'en 2000. Il devient ensuite Directeur Général Délégué du Groupe CDR entre 2000 et 2003. Jacques de Peretti a été Directeur Général des sociétés EXA-France et EXA Conseil Investissement de 2005 à 2009. En 2010, il a créé la SASU ORSO Conseils Consultant.

Monsieur Jacques de Peretti n'a pas exercé de mandats lors des cinq derniers exercices, autres que ses mandats en cours, à l'exception de :

<u>Fonction</u>	<u>Société</u>
Administrateur	AFFINE
Membre du Conseil de Surveillance	SOCIETE NATIONALE IMMOBILIERE

Pierre Verkhovskoy

Pierre Verkhovskoy est diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris (SP-1969), titulaire des DESS de Droit Public et de Science Politique et du Certificat d'Aptitude à la Profession d'Avocat. Il a été lauréat du Concours Général des Facultés de Droit en droit public. Avocat au barreau de Paris de 1973 à fin 2009, il a été associé du cabinet Clifford Chance de 1975 à 2005 et « *counsel* » au sein du même cabinet de 2005 à août 2009. Il exerce depuis 2006 des fonctions d'administrateur indépendant de Gascogne et de président du Comité des Rémunérations et des Nominations de cette société.

Monsieur Pierre Verkhovskoy n'a pas exercé d'autres mandats, lors des cinq derniers exercices, que ses mandats en cours.

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 ;
- 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 n'ont pas d'administrateurs communs.

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 éventuels est en outre assurée par le fait qu'une majorité, soit quatre, 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.

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 2010.

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 2010 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 (cette rémunération est détaillée en section 16.2 du présent Document de Référence).

Aucun mandataire social ne s'est vu attribué d'options ou d'actions de performance au cours de l'exercice 2010 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 euros de jetons de présence votée par l'Assemblée Générale du 30 juin 2010 a été répartie entre les administrateurs indépendants en fonction du nombre de présences aux conseils et aux comités.

Répartition des jetons de présence relatifs à l'exercice 2010 :

	Total présences	Jetons 2010
A. JULIARD	14	41 282 euros
J. GONTARD	2	5 897 euros
E. KANTCHELOFF	3	10 513 euros
J. de PERETTI	8	23 590 euros
E. PINON	12	38 718 euros
Total	39	120 000 euros

L'enveloppe de jetons de présence pour l'exercice 2011 a été fixée à 150.000 euros. Elle est également subordonnée à un critère de présence et sera répartie entre les administrateurs indépendants.

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Miles d'Arcy Irvine	Exercice 2010		Exercice 2009	
	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 2010	Montants versés au titre de l'exercice 2009
Philippe Camus (a)		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Laurel Polleys (a)		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Jacques Gontard (a)		
Jetons de présence	5 897 euros	30.000 euros
Autres rémunérations	0	0
Elie Kantcheloff (a)		
Jetons de présence	10 513 euros	30.000 euros
Autres rémunérations	0	0
Alain Juliard		
Jetons de présence	41 282 euros	30.000 euros
Autres rémunérations	0	0
Arnaud de Menibus (b)		
Jetons de présence	0	30.000 euros
Autres rémunérations	0	0
Jacques de Peretti (c)		
Jetons de présence	23 590 euros	N/A*
Autres rémunérations	0	N/A
Eric Pinon (c)		
Jetons de présence	38 718 euros	N/A
Autres rémunérations	0	N/A

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants		
Roddy Sloan (c)		
Jetons de présence	0	N/A
Autres rémunérations	0	N/A
Jean-Luc Seindenberg (d)		
Jetons de présence	0	N/A
Autres rémunérations	0	N/A
Total	120.000 euros	120.000 euros
Eric Byrne (e)		
Jetons de présence	0	N/A
Autres rémunérations	0	N/A

*Non applicable

- (a) Administrateur jusqu'au 21 mai 2010
- (b) Administrateur jusqu'au 16 décembre 2010
- (c) Administrateur depuis le 21 mai 2010
- (d) Administrateur du 31 août 2010 au 19 avril 2011
- (e) Administrateur du 21 mai au 31 août 2010

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
Alain Juliard Fonction : Administrateur Date début Mandat : 2007 Date Fin Mandat : 2013		X		X		X		X
Jacques de Peretti Fonction : Administrateur Date début Mandat : 2010 Date Fin Mandat : 2015		X		X		X		X
Eric Pinon Fonction : Administrateur Date début Mandat : 2010 Date Fin Mandat : 2012		X		X		X		X
Camille Gailey Fonction : Administrateur Date début Mandat : Avril 2011 Date Fin Mandat : 2013		X		X		X		X

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	
Roddy Sloan Fonction : Administrateur Date début Mandat : 2010 Date Fin Mandat : 2013		X		X		X		X
Pierre Verkhovskoy Fonction : Administrateur Date début Mandat : Mars 2011 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) coordonne et contrôle la gestion et l'exploitation des immeubles assurées par les administrateurs de biens de la Société, (ii) prépare et soumet à l'approbation de la Société, contrôle et rapporte la mise en œuvre des budgets annuels et plans d'exploitation relatifs aux immeubles détenus directement et indirectement par la Société, (iii) coordonne, pilote et assiste dans le domaine commercial pour la location des surfaces vacantes, devenues vacantes ou disponibles à la commercialisation, et (iv) assiste 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 supervise 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, du 31 août 2009 et du 21 mai 2010.

En l'absence de réalisation d'une opération permettant à la Société de pérenniser son statut de SIIC avant le 31 décembre 2010, SAM a consenti à réduire la durée de son contrat qui expirera le 31 décembre 2013 et non le 1er janvier 2021. Il est précisé que le contrat de gestion patrimoniale prévoit que SAM veillera, dans l'hypothèse où un remplaçant viendrait à être nommé dans les conditions prévues au contrat, à ce que le transfert des obligations à sa charge soit effectué de façon à permettre une transition ordonnée, efficace et rapide.

SAM a également accepté la suppression de sa rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés sous gestion à laquelle elle pouvait prétendre jusqu'alors.

En échange de ces modifications, la société Les Docks Lyonnais s'est engagée à verser à la Société une indemnité d'un montant maximum de 6 100 000 euros compensant la réduction de la durée ferme du contrat. Sur ce montant 2 532 000 euros ont été appelés en 2010, dont 2 132 000 euros étaient versés au 31 décembre 2010.

Au titre de ses différentes missions, la Société reçoit donc désormais trois types de rémunérations :

- 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 additionnelle au titre des services que la Société rendrait à la société Les Docks Lyonnais dans le cadre de cession d'actifs ou de société détenant des actifs. Cette rémunération correspondrait à 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 0.5% valeur d'actif brut des immeubles cédés en cas de cession directe desdits immeubles.

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

Par ailleurs, le 22 mars 2011, SAM a levé la promesse d'achat (*put option*) portant sur l'intégralité des actions Dock Lyonnais que celle-ci détenait, soit 49.982 actions, que la société SU European Properties Sàrl, actionnaire majoritaire de la société Boca, lui avait consentie, le 20 mai 2010. L'opération de cession a été effectuée, à cette date, au prix unitaire de 37,01 euros par action et a porté la participation de Boca dans la Société à 94,03% du capital et 93,85% des droits de vote.

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, complétées par celles du 7 décembre 2010 pour les valeurs moyennes et petites se référant au Code de Gouvernement d'Entreprise MIDDLENEXT de décembre 2009, est celui auquel Docks Lyonnais se réfère 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.

Le Conseil d'Administration de la Société est composé en majorité, soit quatre, d'administrateurs indépendants, MM. Juliard, de Peretti, Pinon et Verkhovskoy dans son Conseil d'administration répondant aux critères d'administrateur indépendant au sens de l'article 8.4 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 (voir ci-dessous §16.4.1, section "Evaluation du fonctionnement du conseil" au §1.1 du Rapport du Président du conseil d'administration sur le contrôle interne – exercice 2010).

16.4.1 Rapport du Président du conseil d'administration sur le contrôle interne – exercice 2010

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 renouvelé dans lesdites fonctions par délibération du 30 juin 2010, 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 1^{er} janvier au 31 décembre 2010.

Les règles et les méthodes de travail sont, conformément à la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 9 janvier 2008 complétée par celle du 7 décembre 2010 pour les valeurs moyennes et petites (VAMP'S) se référant au Code de Gouvernement d'Entreprise MIDDLENEXT de décembre 2009, proportionnées à nos activités et à notre organisation.

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 du Code de Commerce, le présent rapport a été soumis à l'approbation du Conseil d'Administration.

Il tient compte des recommandations du Code de Gouvernement d'Entreprise AFEP/MEDEF de décembre 2008 et de celles du Code MIDDLENEXT de décembre 2009 et s'applique à mettre en œuvre le cadre de référence de la recommandation du 7 décembre 2010.

1. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

1.1. 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.

Les Membres actuels du Conseil sont :

	Mandat expirant en
Madame Camille GAILEY	2013
Monsieur Eric PINON	2012
Monsieur Jacques de PERETTI	2015
Monsieur Alain JULIARD	2013
Monsieur Roddy SLOAN	2013
Monsieur Pierre VERKHOVSKOY	2011
Et Monsieur Miles d'ARCY-IRVINE, Président et Directeur Général	2016

Les Administrateurs indépendants au sein du Conseil sont Messieurs Alain JULIARD, Eric PINON, Jacques de PERETTI et Pierre VERKHOVSKOY.

Ils sont considérés indépendants dans la mesure où ils n'entretiennent aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa Direction qui puisse compromettre l'exercice de leur liberté de jugement.

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.

Deux Membres du Conseil d'Administration ont été désignés par le Conseil après le 1^{er} janvier 2011 : Monsieur Pierre VERKHOVSKOY, Administrateur Indépendant, en remplacement de Monsieur Arnaud de MENIBUS, Administrateur Indépendant et Madame Camille GAILEY en remplacement de Monsieur Jean-Luc SEIDENBERG.

Ces nominations, faites à titre provisoire, sont soumises à la ratification de l'Assemblée Générale.

Règlement Intérieur du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration s'est doté d'un Règlement Intérieur depuis le 26 septembre 2006.

Ce Règlement Intérieur tend à instituer un cadre déontologique précisant notamment les devoirs des Administrateurs, les conflits d'intérêts potentiels, les modalités du cumul des mandats, les principes 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 et les règles d'attribution des jetons de présence alloués aux Administrateurs selon le critère de l'assiduité et en considération de la participation aux Comités créés par le Conseil (dans la limite du montant global des jetons de présence arrêté par l'Assemblée Générale des Actionnaires).

Ce Règlement Intérieur a été modifié à plusieurs reprises. Le Conseil d'Administration a adhéré en 2008 aux recommandations AFEP/MEDEF sur la rémunération des Mandataires des Sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un Marché Réglementé complétant le Code de Gouvernement d'Entreprise.

Le Règlement Intérieur est également conforme aux principes du Code de Gouvernement d'Entreprise MIDDLENEXT de décembre 2009.

La dernière mise à jour du Règlement Intérieur est intervenue en avril 2011 pour préciser la composition et les attributions des Comités.

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 en 2010 est de douze jours.

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 2010.

Présidence des séances du Conseil

Toutes les séances du Conseil tenues au cours de l'exercice 2010 ont été présidées par Monsieur Miles d'ARCY IRVINE, Président du Conseil d'Administration, dont trois par téléconférence.

Visioconférence et Téléconférence

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 8 mars et du 31 août 2010, 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.

Au cours de l'exercice 2010 il n'a pas été utilisé le 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 cinq délibérations sur les dix séances tenues au cours de l'exercice 2010.

Évaluation du fonctionnement du Conseil

La composition du Conseil, dont l'effectif est demeuré identique jusqu'à la réunion du 16 décembre 2010, l'assiduité manifestée par ses Membres et les relations qu'ils entretiennent, n'ont pas rendue nécessaire la mise en place d'une procédure formelle d'évaluation du fonctionnement du Conseil, les Administrateurs discutant librement avec le Président de toutes propositions relatives à l'ordre du jour et la tenue des séances.

Rémunération - Jetons de présence

Les Membres du Conseil d'Administration ne perçoivent ni rémunération ni avantage en nature.

Il a été versé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 au titre des jetons de présence une somme de 120 000 Euros, identique à l'allocation globale votée pour l'exercice 2009.

Cette allocation globale a été 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.

Le Secrétaire du Conseil a assisté à toutes les réunions du Conseil.

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, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA et de différents Conseils Fiscaux, de Patrimoine et en Rapprochement d'Entreprises

1.2 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 2010, il a été constitué également un Comité ad hoc, dit « Comité de Suivi », ayant vocation à assister le Conseil d'Administration pour le conseiller sur la stratégie générale dans le cadre de la recherche de pérennisation du Régime SIIC.

Ce Comité ad hoc s'est trouvé dissout au 31 décembre 2010.

1.2.1. 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 euros (un million d'Euros) hors taxes ou droits par année calendaire, et ;

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

Le Comité d'Investissement émet un avis consultatif.

Il est composé de trois Membres Titulaires (personnes physiques ou morales) nommés pour une durée indéterminée. Chacun des Membres Titulaires peut déléguer un Suppléant.

Les trois Membres du Comité d'Investissement sont :

- un Membre désigné par UBS Wealth Management Continental European Property Fund, membre titulaire ;
- un Membre désigné à l'initiative de KOPETINO HOLDINGS LIMITED ;
- enfin, un troisième Membre désigné par les Administrateurs Indépendants du Conseil d'Administration de DOCKS LYONNAIS statuant à la majorité simple.

Le Comité d'Investissement est consulté à l'occasion de chaque opération importante à caractère immobilier, et il reçoit les informations nécessaires du Gestionnaire d'Actifs SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (FRANCE) SA, et notamment les mêmes renseignements que ceux destinés aux Administrateurs, ainsi que prévu dans le Règlement Intérieur.

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

1.2.2. 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 également consulté sur toute question du Conseil d'Administration sur la déontologie comptable.

Il s'entretient librement avec les Commissaires aux Comptes de la Société.

Le Comité d'Audit est composé de quatre Membres au plus.

Depuis le 21 mai 2010, les Membres du Comité d'Audit sont :

- Monsieur Eric PINON, Membre Indépendant du Conseil d'Administration en qualité de Président ;
- Monsieur Alain JULIARD, Membre Indépendant du Conseil d'Administration ;
- et Monsieur Jean-Luc SEIDENBERG, 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. Ils ont tous été présents aux 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 2010, le Comité d'Audit s'est réuni le 4 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 la sortie de la Société du Régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées en fin 2010.

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 8 mars 2010.

Le Comité d'Audit s'est réuni également le 31 août 2010 à PARIS préalablement à la délibération du Conseil d'Administration ayant arrêté les comptes semestriels et a rendu compte de ses travaux au Conseil d'Administration qui a arrêté les comptes semestriels.

Enfin, le Comité d'Audit a été réuni le 30 novembre 2010 à PARIS, préalablement à la réunion du Conseil d'Administration du même jour.

1.3. Information des Administrateurs

Le Président du Conseil fournit aux Membres du Conseil d'Administration, dans un délai suffisant, l'information leur permettant d'exercer pleinement leur mission, les convocations étant accompagnées, le cas échéant, des informations nécessaires à la délibération 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 lors de la séance suivante.

1.4. 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 et au moins quatre fois par an.

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, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, les Financiers et les Membres des Comités.

En 2010, le Conseil d'Administration s'est réuni à dix reprises, les :

- 8 mars 2010 : 7 Administrateurs présents ou représentés sur 7 composant le Conseil d'Administration
- 7 avril 2010 : 7 Administrateurs présents sur les 7 composant le Conseil d'Administration
- 21 mai 2010 : 5 Administrateurs présents ou représentés ou intervenant par téléconférence sur les 7 composant le Conseil d'Administration
- 1^{er} juin 2010 : 6 Administrateurs présents ou représentés sur 7 composant le Conseil d'Administration
- 25 juin 2010 : 6 Administrateurs présents ou intervenant par téléconférence sur les 7 composant le Conseil d'Administration
- 30 juin 2010 : 6 Administrateurs présents ou représentés ou intervenant par téléconférence sur les 7 composant le Conseil d'Administration
- 31 août 2010 : 5 Administrateurs présents ou intervenant par téléconférence sur les 7 composant le Conseil d'Administration
- 3 novembre 2010 : 6 Administrateurs présents ou intervenant par téléconférence sur les 7 composant le Conseil d'Administration

- 30 novembre 2010 : 7 Administrateurs présents et représentés ou intervenant par téléconférence sur les 7 composant le Conseil d'Administration
- et 16 décembre 2010 : 6 Administrateurs présents ou intervenant par téléconférence sur les 7 composant le Conseil d'Administration

Le taux d'assiduité s'est révélé, en 2010, être supérieur à 87 %.

1.5. Consultations écrites

Il n'a pas été non plus recouru à la procédure de consultation écrite des Membres du Conseil d'Administration en 2010.

1.6. 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 2010, le Conseil a notamment :

- examiné les comptes annuels de la Société et les comptes consolidés de l'exercice 2009 ;
- autorisé les conventions réglementées ;
- examiné et arrêté les comptes semestriels de l'exercice 2010 ;
- constaté la démission des fonctions de certains des Membres du Conseil d'Administration et leur remplacement ;
- approuvé les opérations stratégiques, 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 et leur mise en œuvre.

1.7. 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.

Le Conseil d'Administration se conforme également aux dispositions de la Recommandation AMF n° 10 du 7 décembre 2010 relative aux valeurs moyennes et petites se référant au Code de Gouvernement d'Entreprise MIDDLENEXT de décembre 2009.

Les points de vigilance sont respectés sans que cela fasse l'objet de réponses formelles à un questionnaire.

1.8. 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 2010, qui doivent faire l'objet d'une déclaration au titre des articles 222-14 à 222-15-3 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'obligation de mise au nominatif des titres qu'ils détiennent par les Membres du Conseil d'Administration est observée.

1.9. 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.

1.10. 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 et Directeur Général à l'effet d'émettre au nom de la Société des cautions, avals et garanties à des fins spécifiques pour les filiales et en vue de modifications de sûretés. Il n'a pas été donné d'autorisation générale annuelle.

1.11. 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, dans le cadre de l'objet social, de limite aux pouvoirs de Directeur Général de Monsieur Miles d'ARCY-IRVINE, Président du Conseil d'Administration de la Société, renouvelé à ces fonctions par délibération du Conseil d'Administration du 30 juin 2010, sauf en terme de plafond annuel.

2. 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.

La Société se conforme aux dispositions MIDDLENEXT sur le contrôle interne. Elle n'a pas mis en place de procédure d'auto-évaluation annuelle du Conseil en raison du taux d'assiduité élevé des Membres du Conseil d'Administration qui participent aux réunions du Conseil d'Administration et de l'absence de rémunération directe ou indirecte des Membres du Conseil d'Administration en cette qualité.

A. ORGANISATION

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

Une pré-étude peut ensuite être 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 de l'opération.

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.

B. 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 ;
- Analyse des opérations de désinvestissement ;
- Suivi et application des décisions des Assemblées Générales et des Organes délibérants ;
- 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 SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA, 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

16.4.2 Rapport des commissaires aux comptes sur le contrôle interne pour l'exercice 2010

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 sur le rapport du président du conseil d'administration sur le contrôle interne, 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 2010.

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

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne 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 L225-37 du Code de commerce.

Fait à Lyon et Charbonnières,
le 28 avril 2011

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 du présent Document de Référence.

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.

Au 31 mars 2011, Boca détient 3.748.588 actions Docks Lyonnais représentant autant de droits de vote, soit 94,03% du capital et 93,85% des droits de vote de la Société.

18.2 Répartition du capital et des droits de vote

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.

La répartition du capital et des droits de vote de Docks Lyonnais au 31 mars 2011 est la suivante :

	<u>ACTIONS</u>	<u>%</u>	<u>DDV</u>	<u>%</u>
BOCA	3.748.588	94,03 %	3.748.588	93,85 %
Public	230.284	5,78%	245.640	6,15%
Actions propres	7.542	0,19%	0	0,00%
Total	3.986.414	100,00 %	3.994.228	100,00 %

Le 22 mars 2011, Boca a acquis 49.982 actions, soit environ 1,25% du capital, de la Société. Cette acquisition a été effectuée hors marché à la suite de l'exercice par SAM de son option de vente (*put*) aux termes d'une convention d'actionnaires en date du 20 mai 2010.

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

	<u>31/12/2008</u>		<u>31/12/2009</u>		<u>31/12/2010</u>	
	<u>Nombre d'actions</u>	<u>Droits de vote</u>	<u>Nombre d'actions</u>	<u>Droits de vote</u>	<u>Nombre d'actions</u>	<u>Droits de vote</u>
BOCA Sàrl	3.698.606	3.698.606	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	49.982	49.982
Public	233.195	236.630	231.447	238.882	230.719	243.435
Actions propres	4.631	-	6.379	-	7.107	-
Total	3.986.414	3.985.218	3.986.414	3.987.470	3.986.414	3.992.023

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 94,03 % du capital et 93,85 % des droits de vote de la Société.

Boca est contrôlée de façon conjointe et indirecte par la société Shaftesbury International Holdings S.A. (« **SIH** »), d'une part, et le fonds UBS Wealth Management - Continental Europe Property Fund (« **CEPF** »), d'autre part, son capital étant 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 des statuts de Boca, tels qu'amendés le 21 mai 2010 et des stipulations d'un pacte d'associés relatif à Boca conclu le 11 août 2006 entre les associés directs et indirects de Boca, tel qu'amendé le 20 mai 2010. En particulier, les statuts de Boca prévoient que :

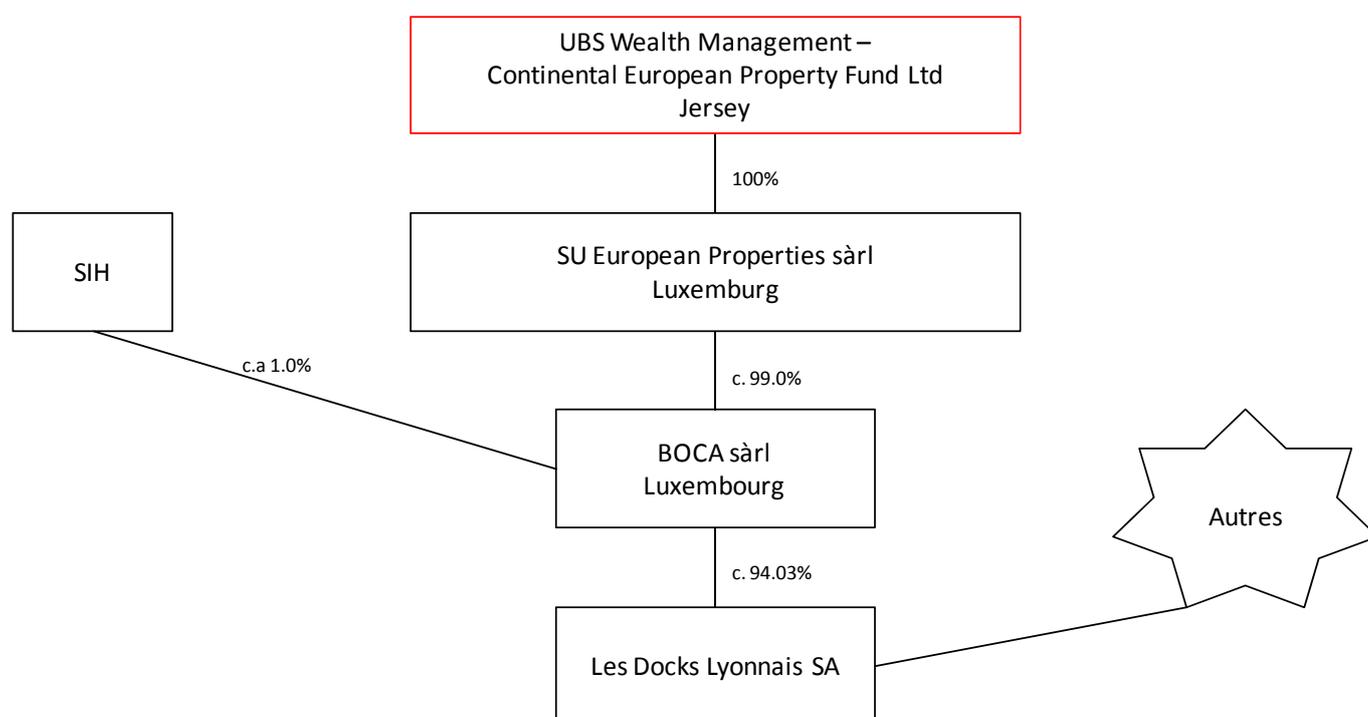
- le conseil de gérance de Boca est composé de 5 à 7 gérants dont deux devront être proposés par l'associé contrôlé par SIH ;
- Sauf si le conseil de gérance le prévoit expressément, Boca n'est engagée à l'égard des tiers que par la signature conjointe de deux gérants, dont un gérant proposé par chacun 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 Docks Lyonnais ou de ses filiales, 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) 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 à la date du présent Document de Référence.



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 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 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.

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.

Au 31 mars 2011, le fonds UBS Wealth Management - Global Property Fund Ltd détenait environ 3,260 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 euros.

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 euros relatif à l'acquisition en 2007 de l'immeuble 6/8 Bd Hausmann, augmentée des intérêts de 9.072.602 euros, a été cédée à Docks Lyonnais pour un prix se décomposant en 135.500.000 euros payables à la signature et un complément de prix, d'un montant maximum de 52.480.650 euros. 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 et 2009. Ce passif a fait l'objet d'une estimation au 31 décembre 2010. Sur la base des expertises immobilières de fin 2010, l'actif détenu par SI PRIVAT n'a pas enregistré de variation positive de valeur. Docks Lyonnais n'a reçu aucun produit en 2010 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 2010. 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 euros 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 d'euros 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.¹

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 d'euros) diminué des compléments de prix antérieurs.

Si l'augmentation de la valeur de l'actif excède 75 millions d'euros, 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 d'euros, sera versée au cédant dans les 15 jours suivant la date de liquidation.

Cette dette a fait l'objet d'une estimation au 31 décembre 2010. Sur la base des expertises immobilières à cette date, l'actif TOUR MOZART a enregistré une variation positive de valeur de 24 200 K€. L'incidence du complément de prix a été comptabilisé pour 23 035 K€, y compris frais d'enregistrement et actualisation du passif à échéance au plus tard au 31 décembre 2017.

Le total dû à Boca et à sa société mère, SU European Properties Sàrl au 31 décembre 2010 est de 436.480.296 euros.

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 2008, les rémunérations constatées sont :

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

Au 31 décembre 2009 les rémunérations constatées sont :

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

Au 31 décembre 2010 les rémunérations constatées sont :

- honoraires d'acquisition : 0 euros, comptabilisés en frais d'acquisition des immobilisations,
- rémunération de gestion : 6.595.000 euros, comptabilisée dans le résultat opérationnel courant,
- rémunération additionnelle de cession d'actifs : 0 euros, comptabilisée dans le résultat opérationnel courant.
- indemnité de réduction de durée du contrat : 2.532.000 euros, comptabilisée dans le résultat opérationnel.

19.3 Avec les autres entreprises liées

Aucune transaction n'a été recensée à ce titre.

¹ Il est rappelé que le 21 décembre 2010, dans un but de simplification de l'organigramme du Groupe, la SCI Tour Mozart a transmis l'ensemble de son patrimoine dans le cadre d'une fusion sous la forme simplifiée à la SARL Altisud avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010.

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 2010

Aux actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. 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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

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.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

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

Avec la Société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA

La Société Shaftesbury Asset Management (France) SA, gestionnaire des actifs 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.

Le contrat a de nouveau été amendé au 1er semestre 2010 à 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 le 31 décembre 2013 au lieu du 1er janvier 2021, en l'absence de réalisation d'une opération permettant à la Société de pérenniser son statut SIIC avant le 31 décembre 2010.

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 telle opération, 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 l'absence de résiliation du contrat du fait de la non-survenance d'une telle opération, 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 immeubles cédés en cas de cession directe desdits immeubles.

- 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 réduction ou de la cessation de son activité en France.

Dorénavant, au titre de ses différentes missions, Shaftesbury Asset Management (France) SA perçoit plusieurs 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, d'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 % ni être supérieur à 1,5 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année-là ;
- un 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.

Sur l'exercice 2010 le coût relatif aux prestations de Shaftesbury Asset Management (France) SA se décompose comme suit :

- rémunération de gestion 6 595 K€
- honoraires d'acquisition 0 K€
- honoraires de cession 0 K€
- indemnité compensatrice de réduction de durée du contrat 2 532 K€

Personne intéressée : Monsieur Miles D'ARCY IRVINE

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

Le 21 décembre 2010, SU EUROPEAN PROPERTIES a cédé sa créance envers la Sarl Altisud à votre société pour un prix de 139 500 K€ (sa valeur nominale) pour lui permettre de participer à l'augmentation de capital d'Altisud. Cette cession de créances a été financée par un prêt d'associé de même montant accordé par SU EUROPEAN PROPERTIES portant intérêts au taux légal (Art 39-1-3° du CGI) à échéance 31 janvier 2012.

Montant des intérêts constaté en charges au 31 décembre 2010	146 K€
Au 31 décembre 2010, ces avances rémunérées s'élèvent à (intérêts capitalisés compris)	139 646 K€

Personnes intéressées : SU EUROPEAN PROPERTIES et Monsieur Miles d'ARCY IRVINE

Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

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

La société SU European Properties a consenti un prêt d'associé en date du 8 avril 2011 à votre société pour lui permettre d'assurer le paiement de l'impôt résultant de la sortie du régime SIIC.

Nature et objet : Prêt de 20 000 K€ à échéance au plus tard au 15 janvier 2014

Modalités : prêt rémunéré au taux de 7 % l'an

Personnes intéressées : SU EUROPEAN PROPERTIES et Monsieur Miles d'ARCY IRVINE

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-42 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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 2010	11 798 K€
Au 31 décembre 2010, ces avances rémunérées s'élèvent à (intérêts capitalisés compris)	159 271 K€

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

Docks Lyonnais n'a pas souscrit à l'opération d'augmentation de capital de la SCI Tour Mozart en date du 17 décembre 2009, de 129 millions d'euros réservée en totalité à SU European Properties Sàrl, société mère de l'actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais, et libérée par compensation avec la créance détenue sur la société.

Cette opération n'a pas fait perdre le contrôle de la SCI TOUR MOZART à Docks Lyonnais, car en date du 22 décembre 2009, sa filiale SARL Altisud a acquis auprès de SU European Properties Sàrl les 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 d'euros) diminué des compléments de prix antérieurs.

Si l'augmentation de la valeur de l'actif excède 75 millions d'euros, 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 d'euros, 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 2010. Sur la base des expertises immobilières de fin 2010, l'actif détenu par la SARL ALTISUD (en raison de la fusion avec la SCI Tour Mozart en 2010) a enregistré une variation positive de valeur de 24200 K€ , donnant lieu à un complément de prix de 12100 K€. La dette a été inscrite en compte courant SU European Properties en fin janvier 2011 dans les comptes d'ALTISUD.

Docks Lyonnais s'est engagé à adresser une lettre de confort à ALTISUD conformément à l'autorisation donnée par son conseil d'administration du 8 décembre 2009. Cette lettre prévoit que dans l'hypothèse où la responsabilité illimitée d'ALTISUD en sa qualité d'Associée de la SCI TOUR MOZART serait engagée ou risquerait de l'être à quelque titre que ce soit, DOCKS LYONNAIS fera en sorte de mettre à la disposition de ALTISUD les moyens nécessaires pour qu'elle puisse faire face à ses obligations, que ce soit au moyen d'une recapitalisation de la SCI TOUR MOZART et/ou en désintéressant les créanciers et/ou par tout autre moyen.

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 1 107 K€
 Au 31 décembre 2010, ces avances rémunérées s'élèvent à 30 146 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 2010, votre société a ainsi pris en produit :

En K€	Rémunération de gestion	Rémunération complémentaire
SCI CAP WEST	438	-
MS CAPITOLE SCI	845	-
SI PRIVAT	1 333	-
SCI COMMERCES GROLEE CARNOT	751	-
SARL ALTISUD	2 052	-
SCI FONTENAY LES 2 GARES	349	-
TOTAL	5 768	

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous vous informons qu'il n'a pas de conventions et engagements, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Lyon et Charbonnières,
 le 28 avril 2011
 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 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	-
	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

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 2010 aux normes IFRS

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2010 (en milliers d'euros)

ACTIF (normes IFRS)		31.12.2010			31.12.2009
		Brut	Amort. ou Provisions	Net	Net
ACTIF NON COURANT					
Immobilisations incorporelles	§ 4.1	908	508	400	401
Actifs corporels	§ 4.2	35	35	0	0
Immeubles de placement	§ 4.3	1 526 164	0	1 526 164	1 427 804
Autres actifs non courants	§ 4.4	10 194	0	10 194	2 392
Instruments de couverture	§ 4.4/15	2 339	0	2 339	5 098
TOTAL DE L'ACTIF NON COURANT		1 539 640	543	1 539 097	1 435 695
ACTIF COURANT					
Clients	§ 4.5/6	11 343	508	10 835	9 000
Autres créances	§ 4.5/6	11 314	75	11 239	31 484
Actifs d'impôt exigible	§ 4.5	0	0	0	180
Autres actifs destinés à la vente	§ 4.5	2 200	0	2 200	2 000
Actifs financiers à court terme	§ 4.7	400	0	400	435
Trésorerie et équivalent de Trésorerie	§ 4.8	111 079	0	111 079	77 372
TOTAL DE L'ACTIF COURANT		136 336	583	135 753	120 471
TOTAL ACTIF		1 675 976	1 126	1 674 850	1 556 166

PASSIF (norme IFRS)		31.12.2010	31.12.2009
Capital social	§ 4.9	55 810	55 810
Réserves consolidées		168 219	117 156
Résultat, part du Groupe		-18 396	51 747
TOTAL CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		205 633	224 713
Intérêts minoritaires		0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES		205 633	224 713
PASSIF NON COURANT			
Impôt à payer	§ 4.19	0	32
Impôt différé passif	§ 4.18	1 282	1 620
Avances Associés	§ 4.12.1	436 480	403 220
Dettes financières long terme	§ 4.12.2	932 910	870 561
Instruments de couverture	§ 4.15	22 703	22 107
Autres dettes	§ 4.12.1	10 330	0
Subventions publiques		101	104
TOTAL PASSIF NON COURANT		1 403 806	1 297 644
PASSIF COURANT			
Provisions courantes	§ 4.10	4 144	15
Dettes financières court terme	§ 4.12.2	5 837	5 159
Dettes d'exploitation	§ 4.16	18 554	12 896
Autres Dettes	§ 4.17	16 503	15 670
Impôt à payer	§ 4.19	20 373	69
TOTAL PASSIF COURANT		65 411	33 809
TOTAL PASSIF		1 674 850	1 556 166

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Compte de résultat consolidé 31.12.2010 aux normes IFRS

en milliers d'Euros		31.12.2010	31.12.2009
Revenus des immeubles	§ 5.1	68 620	62 774
Prestations de service		861	835
Chiffre d'affaires hors taxes		69 481	63 609
Charges de personnel		-295	-274
Charges externes	§ 5.2	-12 351	-9 943
Impôts et taxes	§ 5.3	-1 205	-398
Dotations aux amortissements		-1	-7
Variation nette des provisions	§ 5.5	-497	83
Juste valeur immeubles de placement	§ 5.6	20 231	-86 153
Autres produits et charges d'exploitation		-3	1 347
Résultat opérationnel courant		75 360	- 31 736
Autres produits et charges opérationnels	§ 5.7	-27 942	128 997
Résultat opérationnel		47 418	97 261
Produits de trésorerie		615	970
Coût de l'endettement financier brut	§ 5.8	-54 796	-59 725
Coût de l'endettement financier net		-54 181	-58 755
Autres produits et charges financiers	§ 5.9	12 109	14 253
Résultat courant avant impôts		5 346	52 759
Charge d'impôt	§ 5.13	-24 007	-1 030
Résultat sur actifs cédés		265	18
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		0	0
RESULTAT NET CONSOLIDÉ		-18 396	51 747
Dont part du Groupe		-18 396	51 747
Résultat par action (en euros)		-4,62	12,98
Résultat dilué par action (en euros)		-4,62	13,00

Etat consolidé du résultat global

en milliers d'Euros	31.12.2010	31.12.2009
Résultat de la période	-18 396	51 747
Produits et charges reconnus directement en capitaux propres	653	-4 216
<i>Juste valeur sur les Instruments Financiers *</i>	<i>653</i>	<i>-4 216</i>
Résultat Global	-17 743	47 531
Dont part du Groupe	-17 743	47 531
Résultat Global par action (en euros)	-4,45	11,92
Résultat Global dilué par action (en euros)	-4,45	11,94

Etat des Variations des Capitaux Propres Consolidés

(En Milliers d'euros)	Capital	Titres Auto contrôle	Juste valeur des instruments financiers	Paiement fondé sur des actions	Réserves Consolidées	Part du Groupe	Part des Minoritaires
Au 01/01/2009	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 euros / action					-1 194		
Actions propres		-77					
Au 31/12/2009	55 810	(b)-398	-15 261	0	(a)184 562	224 713	0
Résultat exercice					(c)-18 396		
Ajustement juste valeur instruments financiers *			(c)653				
Dividende versé – 0,33 euros / action					-1 313		
Actions propres		-25					
Au 31/12/2010	55 810	(b)-423	(1)-14 608	0	(a)164 853	205 633	0

*Aucun effet d'impôt n'est enregistré sur les produits et charges.

(a) dont -12 561 K€ concernant les ajustements de juste valeur des instruments financiers enregistrés en résultat (dont -1 659 K€ en résultat 2010). Impact total de l'ajustement de juste valeur des instruments financiers en capitaux propres : -14 608⁽¹⁾ - 12 561 = -27 169 K€

(b) valeur des actions propres détenues à la clôture -371 K€ et -52 K€ enregistrés en réserve cumulé (dont -32 K€ en 2010).

(c) Composant le résultat global consolidé soit -17 743 K€ en 2010 contre 47 531 K€ en 2009

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE NETS CONSOLIDES aux normes IFRS (en milliers d'euros)		31.12.2010	31.12.2009
FLUX DE TRESORERIE LIE A L'ACTIVITE			
Résultat net consolidé		-18 396	51 747
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		-12 256	92 719
- Subventions		-3	-3
- Amortissements	§ 4.1	3	7
- Provisions (à l'exclusion des provisions sur actif circulant)	§ 5.5	4 127	-220
- Juste Valeur des Immeubles	§ 5.6	-20 231	86 153
- Variation des impôts différés	§ 5.13	-404	734
- Amortissements frais sur Instruments de couverture et sur emprunts		2 374	2 758
- Juste valeur Instruments de couverture	§ 4.15	1659	3 353
- Actualisation des créances		572	4
- Actualisation sur dettes restructuration Sci Tour Mozart	§ 4.11.3	*-2 375	0
- Plus-values de cessions		224	-21
- Résultat sur activités cédées		-133	-35
- Juste Valeur des actifs financiers	§ 4.7	-46	-11
- Amortissements frais sur emprunts		1 977	0
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		-30 652	144 466
Variation du besoin de fonds de roulement lié à l'activité :		68 508	-2 548
- Créances d'exploitation		18 512	4 473
- Dettes d'exploitation		4 728	-3 286
- Impôt à payer		20 452	-3 652
- Dettes restructuration Sci Tour Mozart	§ 4.12.1	*24 805	
- Variation actifs financiers court terme		11	-83
FLUX DE TRESORERIE NET GENERE PAR L'ACTIVITE		37 856	141 918
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations corporelles		-79 982	-213 504
Acquisition d'immobilisations financières		-8 419	-37
Cessions d'immobilisations corporelles		3 391	612
Cessions d'immobilisations financières		45	3 979
Autres flux liés aux actifs destinés à la vente		0	1 370
Incidence des variations de périmètre		-1	0
FLUX DE TRESORERIE NET LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		-84 966	-207 580
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-1 313	-1 194
Augmentations de capital en numéraire		0	0
Autres flux liés aux actions propres		-25	-77
Emission d'emprunts	§ 4.12.2	64 710	125 357
Remboursements d'emprunts	§ 4.12.2	-4 365	-7 352
Emission Avances d'associés	§ 4.12.1	161 067	138 811
Remboursement Avances d'associés	§ 4.12.1	-139 906	-159 516
Primes versées sur instruments de couverture	§ 4.13.3	0	-6 241
Frais sur emprunts		-194	-3 203
Variation Intérêts courus non échus (y compris Instruments de couverture)		843	-2 745
FLUX DE TRESORERIE NET LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		80 817	83 840
VARIATION DE TRESORERIE		33 707	18 178
Trésorerie d'ouverture		77 372	59 194
Trésorerie de clôture	§ 4.8	111 079	77 372
*dont 12 100 K€, compte courant établissements liés en dettes associés 10 330 K€ en autres dettes (établissements liés)			

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 :

	2010	2009	Note
Trésorerie de clôture	111 079	77 372	
<i>OPCVM</i>	<i>101 621</i>	<i>73 031</i>	<i>4.8</i>
<i>Banques</i>	<i>9 458</i>	<i>4 341</i>	<i>4.8</i>
<i>Dont non disponible</i>	<i>20 175</i>	<i>26 168</i>	<i>4.8</i>
Total Trésorerie et équivalent trésorerie	111 079	77 372	
Concours bancaires passifs	0	0	
Endettement financier brut	938 747	875 720	4.12.2
Endettement financier net	827 668	798 348	

Annexe aux comptes consolidés 31.12.2010

PREAMBULE

Le Groupe des DOCKS LYONNAIS gère un patrimoine immobilier de plus de 260 000 m² 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 9^{ème}.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 16 mars 2011 et ne seront définitifs qu'après approbation par l'Assemblée Générale du 23 juin 2011.

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

1 - EVENEMENTS DE L'EXERCICE

1.1 Sortie du régime SIIC

• La Société DOCKS LYONNAIS SA avait opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« régime SIIC ») et était exonérée d'impôt sur les sociétés au titre de la majeure partie de ses revenus et plus-values. Le bénéfice de ce régime fiscal était toutefois subordonné au respect d'un certain nombre de conditions et obligations, dont une condition tenant à la détention du capital.

A compter du 1^{er} janvier 2010, le capital, ou les droits de vote, de la Société ne devait 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.

La société BOCA détient plus de 60 % du capital et des droits de vote de la Société. Malgré la recherche active de solutions visant à préserver le statut SIIC, l'obligation tenant à la détention du capital de la Société n'était pas respectée au 31 décembre 2010.

Le statut SIIC de la Société, après avoir été suspendu à compter du 1^{er} janvier 2010, a cessé définitivement au 31 décembre 2010 avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice.

La sortie du régime SIIC a les conséquences fiscales suivantes :

- Imposition au taux de droit commun des plus values taxées lors de l'option initiale au régime avec déduction de l'exit tax acquittée
- 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.
- imposition supplémentaire correspondant à l'impôt qui aurait été payé si la Société était revenue dans le régime d'exonération SIIC à fin 2010 (19 % sur plus-value de l'année de suspension),
- taxation des résultats antérieurement exonérés et non distribués.

Incidence sur les comptes annuels 2010.

Les filiales du Groupe qui avaient opté pour le régime SIIC ont dû aussi sortir définitivement de ce régime.

Dorénavant, les résultats de la Société et de ses filiales sont imposés à l'impôt société au taux de 33,33% depuis le 1er janvier 2010.

Les sociétés du Groupe ont imputé ou reporté en avant les déficits subis pendant la période SIIC en motivant cette décision par une mention expresse dans leurs déclarations de résultats de l'exercice 2010 et en constituant des provisions pour risque correspondant à l'impôt qui aurait été dû en l'absence d'imputation des déficits subis pendant la période SIIC.

Seule la filiale SI PRIVAT, du fait de sa détention par la SPPICAV CORE INVEST 2008, reste dans un régime similaire au régime SIIC.

L'impôt dû par le Groupe au titre de la sortie du régime SIIC se monte à 20 180 K€, exigible en avril 2011.

Il a été comptabilisé en totalité en 2010 en charge d'impôt.

Les engagements souscrits auprès des établissements financiers prêteurs et relatifs au maintien dans le régime SIIC du Groupe ont été renégociés avant le 31 décembre 2010 et n'ont pas constitué de ce fait une clause de défaut (cf § 4.14.9 et §9).

1.2 Investissements de l'exercice

Les investissements se sont élevés à 81 743 K€.

■ La deuxième tranche de l'ensemble immobilier CAP 9, situé à Lyon ^{9ème}, a été livrée au cours du premier semestre de l'exercice 2010. Plus de 90% des surfaces de cet ensemble immobilier de plus de 7 000 m² sont commercialisées à ce jour.

■ Le Groupe a pris livraison le 12 juillet 2010 de l'immeuble « La Tour Mozart ». Cet immeuble phare du projet Seine Ouest avec ses 23 étages, 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. Bâtiment, certifié HQE Bâtiments Tertiaires, permettant d'économiser 50 % d'énergie par rapport à des bureaux standards, il 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 conjuguent avec un haut niveau de prestations. Cet immeuble, rebaptisé « Tour SEQUANA » par son locataire, accueille le siège de Bouygues Télécom, produisant un loyer annuel de 21,67 Millions d'euros.

■ Le Groupe a poursuivi les travaux de restructuration engagés dans les immeubles CAPITOLE, 11 494 K€ de travaux ont été réalisés sur un budget de 16 000 K€, et CAP WEST, construction d'un auditorium et rénovation de l'accueil pour 2 239 K€.

■ Dans le cadre du projet « Up in Lyon » (l'immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT), les travaux de maintenance, d'entretien et de remise en état des boutiques se sont poursuivis. La commercialisation a débuté au 4ème trimestre 2010 et est marquée par la signature d'un bail avec la société SEPHORA. Le budget consacré aux indemnités d'évictions des locataires est de 16 834 K€. Au 31.12.2010, le solde de cette enveloppe s'élève à 7 067 K€.

■ Parallèlement, le Groupe Docks Lyonnais a cédé, au cours de l'exercice, pour 3,4 millions d'Euros d'actifs non stratégiques.

1.3 Organisation financière

● La société FILIADOCKS, Sarl au capital de 5 000 euros détenu à 100% par la Société DOCKS LYONNAIS, a été constituée en mars 2010. Elle est destinée à détenir des participations dans différentes sociétés immobilières du Groupe.

● En date du 21 décembre 2010 et dans un but de simplification de l'organigramme du Groupe DOCKS LYONNAIS, la Sci TOUR MOZART a transmis à titre de fusion sous la forme simplifiée à la Sarl ALTISUD avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010 l'ensemble de son patrimoine.

● Le 21 décembre 2010, une partie de la créance détenue par SU EUROPEAN PROPERTIES SARL, société mère de l'actionnaire majoritaire de DOCKS LYONNAIS, sur la Sci Tour Mozart et transmise à la Sarl ALTISUD du fait de la fusion précédemment décrite, a été cédée à la SA DOCKS LYONNAIS pour un prix 139 500 K€ (sa valeur nominale) pour permettre à cette dernière de participer à l'augmentation de capital d'ALTISUD. Cette cession de créance a été financée par un prêt d'associé de même montant accordé par SU EUROPEAN PROPERTIES SARL à échéance 31 janvier 2012 et portant intérêt au taux de l'article 39-1-3° du CGI.

En date du 29 décembre 2010, le capital social de la Sarl ALTISUD a été porté de 2 500 K€ à 142 000 K€ par souscription en numéraires de la SA DOCKS LYONNAIS, associé unique, effectuée au moyen de la compensation avec la créance de 139 500 K€ détenue par celle-ci.

1.4 Activité

■ La reprise progressive du marché de l'investissement, après deux années de baisse, a entraîné une hausse de la valeur d'expertise du patrimoine. La juste valeur des immeubles de placement a augmenté de 20 231 K€ reflétant une croissance de 1,42% de la valeur du patrimoine comparée à celle de la fin de l'année 2009. L'appréciation de la valeur de l'immeuble Tour Mozart a eu pour conséquence la mise en œuvre de la clause du complément de prix relatif à la Sci TOUR MOZART à hauteur de 24 200 K€ (cf. § 4.11.2 et 5.7 et § 2.2).

■ Afin de respecter les ratios financiers spécifiques au 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 3 200 K€ effectué par DOCKS LYONNAIS à SCI COMMERCES GRÔLEE CARNOT.

■ Afin de respecter les ratios financiers spécifiques au prêt CAP WEST, le ratio LTV n'étant plus respecté en cours d'exercice, il a été décidé de rembourser l'emprunt en juillet 2010, à hauteur de 130 K€ pour que ce ratio soit de nouveau respecté.

1.5 Relation avec le gestionnaire d'actifs

● Afin de faciliter une opération qui aurait permis à la Société de revenir dans le régime SIIC, la société Shaftesbury Asset Management (France) SA, gestionnaire des actifs, a d'une part, consenti la réduction de la durée du contrat la liant à la Société en acceptant :

- La résiliation anticipée de son contrat au 31 décembre 2010 en cas de retour dans le régime SIIC à cette date.
- En l'absence de réalisation d'une opération permettant à la Société de pérenniser son statut SIIC avant le 31 décembre 2010, la réduction substantielle de la durée de son contrat pour la porter du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2013.

et d'autre part, accepté la suppression de sa rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés sous gestion à laquelle elle avait droit jusqu'alors.

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

-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 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 0,5% de la valeur d'actif brut des immeuble cédés en cas de cession directe desdits immeubles,

-une indemnité d'un montant maximum de 6,1 millions d'euros compensant les coûts induits par la réduction de la durée ferme du contrat. Sur ce montant, 2 532 K€ ont été appelés en 2010 sur des coûts déjà supportés.

2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2010 sont établis sur la base des principes de comptabilisation et d'évaluation des normes IFRS (normes, amendements et interprétations) adoptés par l'Union Européenne au 31 décembre 2010.

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 2009 à l'exception des normes et amendements IFRS entrant en vigueur au 1er janvier 2010 qui ont été pris en compte pour l'élaboration des comptes quand ils étaient applicables au Groupe, notamment :

- IAS 27 révisée : États financiers consolidés et individuels
- IFRS 3 révisée : Regroupements d'entreprises
- Amendement à IAS 39 : Expositions éligibles à la comptabilité de couverture
- Amendement à IFRS 2 : Comptabilisation des plans dénoués en trésorerie au sein d'un groupe
- Annual improvement 2009 – Amélioration annuelle des normes IFRS publiée avril 2009
- IFRIC 12 : Accords de concession de services
- IFRIC 15 : Accords pour la construction d'un bien immobilier
- IFRIC 16 : Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger
- IFRIC 17 : Distributions d'actifs non monétaires aux actionnaires
- IFRIC 18 : Transferts d'actifs en provenance de clients

Aucune de ces normes et interprétations n'ont d'incidence sur les comptes au 31 décembre 2010.

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes d'application facultative ou non encore adoptés par l'union européenne au 31 décembre 2010 n'ont pas donné lieu à une application anticipée et n'auraient pas d'incidence notable sur les comptes au 31 décembre 2010 :

- IFRS 9 « Instruments financiers »
- IAS 24 révisée « Informations à fournir sur les parties liées »
- Amendements à IAS 32 « Classifications de droits de souscription »
- Annual improvements 2010 – Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en mai 2010
- Amendements à IFRIC 14 « Paiements anticipés des exigences de financement minimal »

- Amendements à IFRS 7 « informations sur le transfert d'actifs financiers »
- IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres »

Traitement comptable de l'opération TOUR MOZART (cf. § 4.11.2)

En 2009, cette opération a été qualifiée d'abandon de créance pour un montant de 129 millions d'euros. Il a été comptabilisé du fait de son montant en poste Autres Produits et Charges d'Exploitation Non Courant.

Les éventuels compléments de prix sont 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 évalue la dette envers SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl.

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 à la rétrocession à SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl. Au 31 décembre 2010, l'appréciation de la valeur de l'immeuble a donné lieu à un complément de prix de 24 200 K€ qui est inscrit en Autres produits et charges opérationnels au compte de résultat.

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 instruments financiers et la position fiscale lors de la perte du statut SIIC. 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.

L'instabilité du marché immobilier et de l'environnement financier 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.

2.3 Méthodes de consolidation

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

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

Les sociétés du Groupe, toutes situées en France, ont des comptes tenus en Euros, les filiales ont toutes un exercice social se terminant le 31 décembre 2010.

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 de présentation des états financiers

Le bilan est présenté selon le critère de distinction « courant / non courant » défini par la norme IAS 1 révisée. Ainsi les provisions, les dettes financières et les actifs financiers sont ventilés pour la part à plus d'un an en « non courant » et pour la part à moins d'un an en « courant ».

Le Groupe a appliqué la recommandation du compte de résultat par nature du CNC 2009-R.03 du 2 juillet 2009.

Le Groupe applique la recommandation du tableau des flux de trésorerie nette du CNC 2009-R.03 du 2 juillet 2009.

2.5 Méthodes d'évaluation

2.5.1. 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.

2.5.2. 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 2010.

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 2010 pour les calculs diffèrent en fonction des actifs considérés et sont compris entre 4,00 % et 7,00 % pour le taux de capitalisation (4,00% à 7,25% en 2009) et entre 5,00% et 7,00% pour le taux d'actualisation (5,25% à 7,25% en 2009).

2.5.3. 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.

2.5.4. 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.

2.5.5. 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.

2.5.6 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 le Groupe.

2.5.7 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.

2.5.8 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.

2.5.9 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).

2.5.10 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.

2.5.11 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.

2.5.12 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.

2.5.13 AUTRES DETTES

Ce poste comprend les dettes sur immobilisations, afférentes aux travaux en cours, et les cautions versées par les locataires. Ces dernières ne font pas l'objet d'une actualisation.

Dans ce poste figurent aussi les compléments de prix liés à la restructuration de TOUR MOZART (cf § 4.11.3).

2.5.14 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 3 %.

2.5.15 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 ».

2.5.16 PRESENTATION DU COMPTE DE RESULTAT

■ 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 (cf § 1.1)

Le poste enregistre l'impôt lié au résultat du Groupe et le coût fiscal de la sortie du régime SIIC.

■ 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 et diminué du nombre moyen des actions propres détenues.

2.5.17 TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

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 :

Sur l'exercice il n'y a eu que des mouvements internes :

La société FILIADOCKS, Sarl au capital de 5 000 euros détenu à 100% par la Société DOCKS LYONNAIS, a été constituée en mars 2010. Elle est destinée à détenir des participations dans différentes sociétés immobilières du Groupe.

En date du 21 décembre 2010 la Société Altisud a absorbé sa filiale Sci TOUR MOZART détenue à 100% par fusion simplifiée avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010. Cette opération n'a pas d'impact sur le périmètre (cf § 1.3).

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 31.12.2010	% au 31.12.2009
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 %

a) En intégration globale	% au 31.12.2010	% au 31.12.2009
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 COMMERCE GROLEE CARNOT 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 490 626 520	100,00 %	100,00 %
SCI TOUR MOZART 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 490 631 082	0,00 %	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 %
SARL FILIADOCKS 2, rue de la Fraternelle – 69009 Lyon N° SIREN : 520 716 838	100,00 %	0,00 %

4 - NOTES SUR LE BILAN

4.1 - Immobilisations incorporelles

VALEURS BRUTES

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2009	Acquisitions	Cessions	31.12.2010
Fonds de commerce	900			900
Logiciels	8			8
TOTAL	908			908

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2009	Accrois.	Diminution	31.12.2010
Fonds de commerce	500			500
Logiciels	7	1		8
TOTAL	507	1		508

Sur la base des tests de dépréciation effectués en interne sur le fonds commercial au 31 décembre 2010, aucun indice de perte de valeur complémentaire n'a été relevé.

4.2 - Immobilisations corporelles

VALEURS BRUTES

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2009	Accrt.	Cessions	31.12.2010
Autres immo corporelles	56		21	35
TOTAL	56		21	35

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2009	Accrt .	Diminution	31.12.2010
Autres immo. corporelles	56		21	35
TOTAL	56		21	35

4.3 – Immeubles de placement

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2009	Ecart de Juste Valeur	Reclas-sement	Acquisit	Cessions	31.12.2010
CAP VAISE	39 300	-400	0	760	0	39 660
ANTONY	76 700	1 947	0	353	0	79 000
CAP WEST	112 000	45	0	455	0	112 500
CAPITOLE	270 000	-4 494	0	(2) 11 494	0	277 000
GROLEE CARNOT	127 000	-11 897	0	4 097	0	119 200
HAUSSMANN	348 000	-1 285	0	285	0	347 000
CAP EST	115 500	11 500	0	0	0	127 000
MOZART	314 244	22 892	0	(1) 62 064	0	399 200
CAP 9	14 537	2 229	0	2 234	0	19 000
DIVERS	10 526	-305	0	0	-3 617	6 604
TOTAL	1 427 804	20 231	0	81 743	-3 617	1 526 164

(1) Immeuble en cours de construction livré le 12 juillet 2010

(2) Travaux de restructurations de l'immeuble.

4.4 Autres postes de l'Actif non courant

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2010	31.12.2009
Immobilisations financières	128	120
Autres actifs non courants	316	250
Autres actifs non courants gagés	9 750 ⁽¹⁾	2 022
Instruments de couvertures	2 339 ⁽²⁾	5 098 ⁽²⁾
TOTAL	12 533	7 490

(1) Gage-espèces pour Antony pour 1 986 K€, certificats dépôts pour 3 784 K€ et 3 477 K€ de compte de réserve dont le caractère liquide n'est pas rempli

(2) Cf § 4.15 Instruments financiers

4.5 Actif courant

(Valeur brute en milliers d'euros)

Type	31.12.2010	31.12.2009
Clients	11 343	9 293
Etat T.V.A.(a)	2 515	11 318
Autres Créances (b)	8 799	20 241
Impôt société	0	180
Autres actifs destinés à la vente (cf § 4.4)	2 200	2 000
TOTAL	24 857	43 032

(a) dont remboursement demandé sur la tva pour 7 310 K€ en 2009 et TVA sur fournisseurs non parvenues sur immos pour 1 167 K€ en 2010.

(b) Dont avances notaires pour 4 985 K€ en 2010 et 4 600 K€ en 2009, avances versées à des fournisseurs pour 2 883 K€ en 2010 concernant des travaux prévus en 2011 et pour 10 000 K€ en 2009.

4.6 Dépréciation

Le détail et l'évolution des différentes dépréciations s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2009	Dotations	Reprises	31.12.2010
Comptes clients	293	348	133	508
Autres créances	75			75

Total actif circulant	368	348	133	583
-----------------------	-----	-----	-----	-----

Aucune charge significative n'a été constatée en contrepartie de la reprise sur dépréciation des comptes clients.

4.7- Actifs financiers à court terme

Les valeurs mobilières de placement valorisées avec la méthode de la juste valeur, incluses dans les rubriques suivantes, se répartissent comme indiqué ci-après :

Actif financier court terme :	2010	2009
Titres de placement cotés	114 K€	166 K€
Titres de placement non cotés	286 K€	269 K€
Total	400 K€	435 K€
Dont ajustement juste valeur	46 K€	18 K€

4.8- Trésorerie et équivalent de trésorerie

Trésorerie :	2010	2009
Comptes ordinaires	1 898 K€	1 349 K€
Comptes de réserves *	7 560 K€	2 992 K€
SOUS TOTAL	9 458 K€	4 341 K€

Equivalent de trésorerie :	2010	2009
Comptes ordinaires	89 006 K€	49 456 K€
Comptes de réserves *	12 615 K€	23 575 K€
SOUS TOTAL	101 621 K€	73 031 K€

TOTAL	111 079 K€	77 372 K€
Dont ajustement juste valeur	26 K€	- 7 K€

* Trésorerie indisponible en compte de réserve : 20 175 K€ au 31.12.2010 contre 26 568 k€ au 31.12.2009 (Cf § 8.2 Engagements donnés)

Il est à noter que les comptes ordinaires des filiales du Groupe comprennent un montant de 60 368 K€ dont Docks Lyonnais n'a pas la libre disposition car soumis à l'accord préalable des établissements financiers prêteurs.

4.9 Capitaux Propres (cf Tableau Evolution des Capitaux propres consolidés)

Evolution :

Le capital de la Société Anonyme des DOCKS LYONNAIS est de 55 809 796 euros divisé en 3 986 414 actions de 14 euros entièrement libérées.

L'actionnaire majoritaire, Boca, détient 92,78 % du capital et 92,65 % des droits de vote au 31 décembre 2010.

Actions à vote double :

Au 31 décembre 2010, 12 716 actions ont un droit de vote double.

Actions propres :

La Société détient 7 107 de ses propres actions pour un montant de 372 K€ dans le cadre du contrat de liquidité signé avec NATIXIS au cours du second semestre 2007.

Les réserves distribuables s'élèvent au 31 décembre 2010 à 4 749 K€, dont réserve distribuable liée au régime SIIC 4 540 K€.

Il ne sera pas proposé de distribution de dividende lors de l'assemblée du 23 juin 2011.

Gestion du capital :

Informations sur la gestion du capital :

- Le Groupe assure la rémunération de ses actionnaires par la distribution annuelle d'un dividende.
- Il n'est pas tenu compte dans les capitaux propres des mouvements sur les instruments financiers.

4.10 Provisions courantes

- Evolution sur l'exercice (en milliers d'euros)

Provisions	31.12.2009	Dotations	Reprises	31.12 2010
Avantages aux personnels	15	3		18
Charges litiges Client		280		280
Provision pour risque		3 847		3 847
TOTAL	15	4 130		4 145

La provision pour charges comptabilisée en 2010 concerne un litige avec un locataire.

Le groupe n'a pas d'autre litige connu et représentant un risque.

La provision pour risque correspond au montant de l'impôt qui aurait été dû par la Sci FONTENAY LES 2 GARES si le déficit reportable SIIC n'avait pas été pris en compte (Cf § 1.1 et § 5.13) soit 743 K€ pour l'impôt au taux de 19% sur les plus-values latentes acquises pendant la période de suspension du régime SIIC et de 3 104 K€ pour l'impôt sur les sociétés sur les résultats de l'exercice 2010.

4.11 – Passifs éventuels

4.11.1 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€, à été cédée à la SA DOCKS LYONNAIS pour un prix se décomposant en 135 500 K€ payable 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 la SA 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 2010. Sur la base des expertises immobilières de fin 2010, l'actif détenu par SI PRIVAT n'a pas enregistré de variation positive de valeur. Docks Lyonnais n'a reçu aucun produit en 2010 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 2010.

4.11.2 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 d'euros souscrite en totalité par SU EUROPEAN PROPERTIES Sarl, société mère de l'actionnaire majoritaire de la SA 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 les 129 000 000 de 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 d'euros) diminué des compléments de prix antérieurs.

Si l'augmentation de la valeur de l'actif excède 75 millions d'euros, 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 d'euros, sera versée au cédant dans les 15 jours suivant la date de liquidation.

Cette dette a fait l'objet d'une estimation au 31 décembre 2010. Sur la base des expertises immobilières à cette date, l'actif TOUR MOZART a enregistré une variation positive de valeur de 24 200 K€. L'incidence du complément de prix a été comptabilisé pour 23 035 K€, y compris frais d'enregistrement et actualisation du passif à échéance au plus tard au 31 décembre 2017 (cf §4.12.1).

Il est présenté ainsi :

- au compte de résultat :

(en milliers d'euros)	Autres charges opérationnelles	Autres produits financiers
Complément de Prix (CP)	-24 200	
Actualisation CP		+ 2 262
Droits d'Enregistrement (DE)	-1 210	
Actualisation DE		+113
Total	-25 410	+ 2 375

- dans l'état de la situation financière au Passif :

(en milliers d'euros)	Avances d'associés	Autres dettes non courantes	Dettes exploitation
CP	12 100	12 100	
Actualisation CP		- 2 262	
DE		605	605
Actualisation DE		-113	
Total	12 100	10 330	605

4.12 Dettes financières

4.12.1 Dettes entreprises liées

Avances Associés :

Elles correspondent aux avances subordonnées consenties au Groupe par l'actionnaire majoritaire, BOCA, et sa société mère SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl. Au 31 décembre 2010 leur montant est de 436 480 K€ contre 403 220 K€ au 31 décembre 2009. Elles sont rémunérées au taux de l'article 39-1-3° du CGI pour 277 209 K€ et au taux fixe de 8% pour 159 271 K€.

Avances souscrites en cours d'exercice : 173 167 K€ ;

- 139 500 K€ correspondant à l'avance consentie pour financer l'acquisition de la créance sur ALTISUD (cf §1.3),
- rémunération de l'année : 21 567K€ (dont intérêts capitalisés pour 17 508 K€ et intérêts courus pour 4 059 K€),
- 12 100 K€ correspondant au complément de prix Tour Mozart inscrit en compte courant (cf §4.12.2).

Avances remboursées en cours d'exercice : 139 906 K€ (dont 139 500 K€ correspondant à la créance détenue par SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl et cédée à Docks Lyonnais.

Autres dettes :

Elles correspondent à l'estimation du complément de prix du à SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl dans le cadre de la cession de parts SCI TOUR MOZART, déterminé selon les modalités décrites au paragraphe 4.11.2, et qui a été comptabilisé dans le poste « Autres dettes » du passif non courant pour un montant actualisé (y compris les droits d'enregistrements) de 10 330 K€.

La répartition des dettes selon leur échéance est la suivante :
(en milliers d'euros)

	Total	Moins de un an	un an à cinq ans**	Plus de cinq ans
Avances associés*	436 480	0	265 109	171 371
Autres dettes	10 330	0	0	10 330
Total	446 810	0	265 109	181 701

*Il est à noter que les échéances indiquées sont celles stipulées dans les contrats mais que l'associé majoritaire serait en droit d'obtenir un remboursement anticipé de certaines de ces avances non liées à des financements immobiliers.

** à échéance au 31 janvier 2012.

4.12.2 Dettes auprès des Etablissements de crédit

La répartition des dettes selon leur échéance est la suivante :

(en milliers d'euros)

	Total	Moins de un an	un an à cinq ans	Plus de cinq ans
Emp. Ets de crédit	938 747	5 837	932 910	0

Emprunts souscrits en cours d'exercice 64 710 K€

Emprunts remboursés en cours d'exercice 4 365 K€

4.13 Emprunts souscrits sur l'exercice, Engagements et Risques Associés

Il n'y a pas eu de nouveaux emprunts sur l'exercice.

Le Groupe a fait des tirages complémentaires sur les emprunts existants :

Dans le cadre de l'emprunt souscrit en 2006 pour l'acquisition de l'immeuble « CAPITOLE » un déblocage de 1 400 K€ est intervenu en 2010.

Dans le cadre de l'emprunt souscrit en 2008 pour la construction de l'immeuble « CAP 9 » un déblocage de 2 761 K€ est intervenu en 2010.

Dans le cadre de l'emprunt souscrit en 2009 pour la construction de l'immeuble « TOUR MOZART » un déblocage de 60 549 K€ est intervenu en 2010.

Le Groupe dispose de facilités de crédit non utilisées au 31.12.2010 à hauteur de 5 911 K€ :

- 1 067 K€ pour Cap 9 Tranche 2
- 4 844 K€ pour Tour Mozart

4.14 – Emprunts antérieurs à 2010 – 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 afférents se sont élevés à 109 662 K€ (hors TVA). Le financement de cette acquisition a été assuré en partie par un crédit sans recours consenti par un établissement bancaire pour un montant total en principal de 78 750 K€ et par l'actionnaire majoritaire 35 953 K€.

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

- nantissement de parts sociales portant sur 1000 parts sociales de la SCI CAP WEST, soit 100% du capital et des droits de vote de la SCI CAP WEST.

Privilège de prêteur de deniers inscrit (à hauteur de 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 identiques au prêt) moyennant une prime versée de 800 K€.

4.14.2 - Financement de l'acquisition de l'ensemble immobilier « LE 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 800K€.

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

- nantissement de 675 100 000 parts sociales de SCI MS CAPITOLE, soit 100 % du capital, en garantie du remboursement de l'ouverture de crédit de 199 000 K€ consenti à MS CAPITOLE SCI ;
- affectation hypothécaire sur l'immeuble « LE CAPITOLE » pour 190 600 K€.

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture a été mis en place sous la forme d'un « collar », avec comme seuil de couverture la 1^{ère} année un « cap » à 4,20 % et un « floor » à 2,85 % pour la première année puis 3,50% et 4% : nominal : 199 000 K€ (durée et échéance identiques 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 identiques 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 comprises dans ces financements.

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

- nantissement de parts sociales portant sur 1000 parts sociales de la SCI COMMERCES GROLEE CARNOT, soit 100% du capital et des droits de vote ;
- nantissement des comptes bancaires et des comptes d'instruments financiers ;
- privilège de prêteur de deniers inscrit à hauteur de 73 605 K€ sur l'ensemble des locaux commerciaux,
- cessions de toutes les créances relatives à l'exploitation des locaux commerciaux.

Afin de réduire l'exposition au risque de taux, un contrat de couverture a été mis en place sous la forme d'un « cap » à 4,50 % : nominal : 70 100 K€ (durée et échéance identiques 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 pas dépasser 52 481 K€ (cf 4.11.1).

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 identiques 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 COLISEE 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 euros avec effet jusqu'au 4 juin 2009 (date d'achèvement prévisionnelle de l'immeuble) puis 100 000 000 euros 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 DEKABANK 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 identiques au prêt) moyennant une prime versée de 2 045 K€.

4.14.7 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 d'euros)

Emprunt CIC SLB	Tranche 1	Tranche 2
Montant maximum	6 400	6 200
Montant utilisé	6 333	5 200
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 conventionnelle 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.

4.14.8 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 175 156 K€ au 31 décembre 2010.

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.

4.14.9 - Risques sur les financements

- 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.

-Risque résultant de la sortie du régime SIIC

La sortie du régime SIIC constituait une clause de défaut pour les emprunts finançant les immeubles « Antony Parc » « Cap West » et « Capitole ». Le Groupe a renégocié cette clause de défaut avec les banques concernées avant le 31 décembre 2010. Les banques ont accepté de renoncer à l'application de cette clause, sans condition pour les financements concernant les immeubles

"Antony Parc » et « Capitole », et sous condition de versement d'une somme de 1800 K€ sur un compte de réserve pour l'immeuble « Cap West » avant le 31 janvier 2011. Le versement sur un compte de réserve a été fait en date du 27 janvier 2011.

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 juillet 2010 à hauteur de 130 K€ pour que ce ratio soit de nouveau respecté.

Immeuble « LE 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 2010, tous les critères sont respectés.

Immeuble « GROLEE-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 2010, 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 2010, le ratio n'étant pas respecté, les excédents de trésorerie ont été bloqués à hauteur de 53 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 2010, 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 2010 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 2010 ce ratio est respecté.

- Ratio LTV :

Ce ratio mesure le rapport entre l'encours du crédit, diminué du montant créditeur du compte gage espèce, et la valeur de marché de l'immeuble. Il doit être inférieur ou égal à 75%.

Au 31 décembre 2010 ce ratio est respecté.

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.

Au 31 décembre 2010, ce critère est respecté.

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 2010, ce critère est respecté.

Immeuble « 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 48 750 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 43 750 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 a été respecté sur la période.

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.

4.14.10 – 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 2010 :

(Périodicité de calcul trimestrielle)

IMMEUBLE	RATIO DERNIER TRIMESTRE 2010	RESPECT
CAP WEST		
Ratio ICR \geq 1,35	1,85	OUI
Ratio DSCR \geq 1,15	1,52	OUI
Ratio LTV $<$ 65,5%	64,89%	OUI
LE CAPITOLE		
Ratio ICR \geq 1,30	1,51	OUI
ANTONY PARC		
Ratio RCI Trimestriel $>$ 105%	649,00%	OUI
Ratio RCI Annuel $>$ 105%	236,00%	OUI
Ratio d'Endettement Maximal $<$ 80%	64,82%	OUI
Ratio d'Endettement Maximal consolidé $<$ 80%	63,41%	OUI
COMMERCE GROLEE CARNOT		
Ratio DSCR $>$ 1,05	1,05	OUI
Ratio DSCR Réserve $>$ 1,20	- 0,15	*NON
Ratio LTV $<$ 75% et 85%	58,81%	OUI
6/8 HAUSSMANN		
Ratio RCI $>$ 1,15	2,38	OUI
Ratio DSCR $>$ 1,05	2,38	OUI
CAP 9		
Ratio R1 RCI annuel $>$ 105%	254,50%	OUI
Ratio R2 Endettement Maximal Consolidé \leq 80%	61,85%	OUI
CAP EST		
Ratio ICR \geq 120%	199,00%	OUI
Ratio DSCR \geq 105%	176,00%	OUI
Ratio LTV \leq 75%	74,85%	OUI
TOUR MOZART		
Ratio DSCR \geq 145 %	199,00%	OUI
Ratio LTV \leq 60%	44,34%	OUI

* En conséquence, les excédents de trésorerie ont été bloqués à hauteur de 53 K€ (cf 4.14.9).

4.15 Instruments Financiers (en milliers d'euros)

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 qualifiés de couverture de flux, les écarts de juste valeur constatés au 31 décembre 2010 ont été comptabilisés en capitaux propres pour leur partie efficace avec un impact positif de 653 K€ sur l'exercice. La part inefficace est une perte de 1 659 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 Parc Morgan Stanley	59 430	07/08/06	07/08/13	Cap à 4,20 %	70	-401	-9	-392	0
Sa Docks Lyonnais CAP 9 Cic – Slb	3 200	21/07/09	21/07/15	Cap à 4,00 %	11	-21	-6	-15	0
Sa Docks Lyonnais CAP 9 Cic – Slb	3 200	21/07/09	21/07/15	Cap à 5,50 %	18	-15	0	-15	0
Sa Docks Lyonnais CAP 9 Cic – Slb	6 200	21/07/09	21/07/15	Cap à 5,50 %	37	-29	0	-29	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 4% ⁽¹⁾	-4 774	-4 735	-4 657	-78	-2 325
Sci Ms Capitole Le Capitole Hypo Real Estate B.I.	199 000	30/06/06	30/06/13	Collar Cap à 4,20% Floor à 4% ⁽¹⁾	-12 386	-13 058	-12 753	-305	-6 067
Sci Commerces Grolée Carnot Carnot-Grolée Société Générale	70 100	19/12/06	19/12/13	Cap à 4,50 %	157	-263	0	-263	0
Sci Fontenay les 2 Gares Cap Est Bayern Lb Dekabank	100 000	23/07/09	15/07/13	Collar Cap à 5,00 % Floor à 3,50%	-5 542	-6 054	-5 236	-818	-2 746
Sarl Altisud Tour Mozart Dekabank	114 607	17/09/09	17/09/14	Cap à 2,75 %	2 045	-2 592	-2 848	256	0
TOTAL					-20 364⁽²⁾	-27 168	-25 509	-1 659	-11 138

(1) Floor à 2,85% la 1ère année puis 3,50% et 4%. (2) Dont à l'actif 2 339 K€ et 22 703 K€ au passif (3) Présenté en coût de l'endettement financier brut

4.16 Dettes d'exploitation

(en milliers d'euros)	2010	2009
Fournisseurs	⁽¹⁾ 3 753	⁽¹⁾ 5 113
Dettes fiscales et sociales	⁽²⁾ 2 348	907
Clients avoirs à émettre	763	631
Loyers constatés d'avance	11 690	6 245
TOTAL	18 554	12 896

(1) Dont envers la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) gestionnaire des actifs : 1 931 K€ contre 1 224 K€ en 2009.

(2) Principalement TVA à payer ainsi que 605 K€ de droit d'enregistrement.

Les dettes fournisseurs sont à moins d'un an.

4.17 Autres Dettes

(en milliers d'euros)	2010	2009
Dépôts de Garantie locataires	6 738	7 540
Fournisseurs d'Immobilisations	⁽¹⁾ 9 628	⁽¹⁾ 7 866
Divers	137	264
TOTAL	16 503	15 670

(1) Dont solde sur les acquisitions en VEFA
- Tour Mozart = 5 793 K€ contre 5 544 K€ en 2009.

4.18 Impôt différé Passif

(en milliers d'euros)	PASSIF non courant
Montant au 31.12.2009	1 620
Ecart évaluation d'actifs imposables	-399
Produit d'impôt différé	61
Montant au 31.12.2010	1 282

4.19 Impôt à payer à fin 2010

(en milliers d'euros)	PASSIF non courant	PASSIF courant
Impôt société à payer		193
Exit taxes		⁽¹⁾ 20 180
TOTAL	0	20 373

(1) Montants dues suite à la perte du Statut SIIC dont 20 049 K€ pour Docks Lyonnais et 131 K€ pour SCI FONTENAY LES 2 GARES.

5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1 Revenus des immeubles

- Le Chiffre d'affaires est constitué essentiellement de revenus des immeubles.

(en milliers d'euros)	2010	2009	Remarques
Immeuble Haussmann	20 134	20 549	
Immeuble Le Capitole	15 609	19 115	Baisse liée au départ de locataires
Immeuble Cap West	6 187	5 943	
Immeuble Antony Parc	4 350	3 285	
Immeuble Cap Est	7 218	7 178	
Immeubles Commerces Grolée Carnot	1 522	3 130	Baisse contractuelle de la garantie locative
Immeuble Cap Vaise	2 338	2 886	
Immeuble Cap 9	695	182	Livré 2009 et 2010
Immeuble Tour Mozart	10 185	0	Livré 07/ 2010
Autres Immeubles	382	506	Baisse liée aux cessions
TOTAL	68 620	62 774	

Au 31 décembre 2010 le taux d'occupation des surfaces disponibles à la location est de 92,50 % contre 94% en 2009.

5.2 Charges externes

(en milliers d'euros)	2010	2009
Charges nettes d'exploitation liées aux immeubles(a)	879	507
Autres charges d'exploitation	990	880
Honoraires gestion actifs	5 570	5 225
Honoraires gestion SPPICAV	545	603
Honoraires juridiques	1 736	659
Honoraires d'expertises	212	244
Honoraires de commercialisation	555	595
Honoraires commissaires aux comptes	299	296
Honoraires divers	280	506
Frais restructuration Altisud / Tour Mozart	938	0
Frais bancaires	227	293
Autres charges diverses	120	135
TOTAL	12 351	9 943

(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 977 K€ contre 824 K€ en 2009, des autres impôts et taxes pour 228K€ contre 165 K€ en 2009. Les annulations de charges à payer de taxe professionnelle (consécutives à un dégrèvement fiscal) ont représentées un produit de 591 K€ en 2009.

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 d'euros)	2010	Dont locaux non loués en 2010	2009	Dont locaux non loués en 2009
Immeuble Haussmann	0	0	0	0
Immeuble Le Capitole	921	589	336	250
Immeuble Tour Mozart	171 ⁽³⁾	0	0	0
Immeuble Cap West	215	139	460 ⁽¹⁾	413
Immeuble Antony Parc	264	163	714 ⁽²⁾	299
Immeuble Cap Est	0	0	0	0
Immeuble Commerces Grolée Carnot	307	222	264	187
Immeuble Cap-Vaise et locaux Lyon	343	197	253	116
Solde de charges antérieures	-401	0	-543	0
TOTAL	1 820	1 310	1 484	1 265

(1) dont 155 K€ d'honoraires de gestion locative

(2) dont 295 K€ de travaux d'entretien

(3) concerne l'assurance et des honoraires techniques

5.5 Variation nette des provisions

- Evolution sur l'exercice (en milliers d'euros)

Provisions	31.12.2010	31.12 2009
Clients douteux	-215	-60
Avantage au personnel	-2	-2
Risque litige Cap Vaise	0	220
Risque Charges locataires	-280	0
Autres créances	0	-75
TOTAL	-497	83

5.6 Juste valeur immeubles de placement

Selon expertises immobilières réalisées au cours du quatrième trimestre 2010 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 2010 et celle au 31 décembre 2009. Il en résulte des gains de valeur de 20 231 K€ détaillées ci-après :

(en milliers d'euros)	Incidence de la variation de juste valeur
Immeuble Cap Vaise	-400
Immeuble Antony Parc	1 947
Immeuble Cap West	45
Immeuble Le Capitole	-4 494
Immeuble Commerces Grolée Carnot	-11 897
Immeuble Haussmann	-1 285
Immeuble Cap Est	11 500
Immeuble Tour Mozart ⁽¹⁾	22 892
Immeuble Cap 9	2 229
Autres Immeubles	-305
TOTAL	20 231

(1) immeuble en cours de construction livré le 12 juillet 2010

5.7 Autres produits et charges opérationnels

Les autres charges opérationnelles sont constituées,

- d'une part, du montant appelé en couverture des coûts de rupture anticipée du contrat de gestion d'actifs avec la société Shaftesbury Asset Management (France) SA pour 2 532 K€ d'un montant maximum de 6 100 K€ (cf § 1.3.1),
- d'autre part, du complément de prix de 24 200 K€ du par la société ALTISUD à SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl à la suite de la variation positive de valeur de même montant de l'actif TOUR MOZART au 31 décembre 2010 (cf § 4.11.3) et les droits d'enregistrement afférents pour 1.210 K€.

5.8 Coût de l'endettement financier brut

Le coût de l'endettement est dû essentiellement aux financements des immeubles dont :

(en milliers d'euros)	Intérêts de la dette bancaire	Intérêts d'avances associés	Total 2010	Total 2009
Immeuble Haussmann	3 661	11 798	15 459	16 855
Immeuble Le Capitole	10 027		10 027	9 741
Immeuble Cap West	3 975		3 975	3 983
Immeuble Antony Parc	1 492		1 492	2 278
Immeuble Commerces Grolée Carnot	1 535		1 535	2 053
Immeuble Cap Est	5 994	1 466	7 460	7 324

(en milliers d'euros)	Intérêts de la dette bancaire	Intérêts d'avances associés	Total 2010	Total 2009
Immeuble Tour Mozart	6 203	8 303	14 506	16 363
Autres ⁽¹⁾	342		342	1 128
TOTAL	33 229	21 567	54 796	59 725

⁽¹⁾ dont financement CAP 9 pour 338 K€ au 31.12.2010

Le coût moyen de la dette bancaire s'établit à 3,65% pour l'année 2010 contre 3,92% en 2009.

Le coût des instruments de couverture adossés aux financements auprès des établissements financiers est de 15 171 K€ en 2010 contre 12 069 K€ en 2009 se décomposant ainsi:

- des pertes de juste valeur pour 1 659 K€, contre 3 353 K€ en 2009,
- l'amortissement de ces mêmes contrats pour 2 374 K€ contre 1 387 K€ en 2009,
- le résultat dégagé par ces contrats, soit une charge de 11 138 K€ contre 7 329 K€ en 2009.

5.9 Autres produits et charges financiers

Ce poste comprend un produit de 10 283 K€, contre 14 440 K€ en 2009, correspondant à la facturation d'intérêts calculés sur les versements effectués au vendeur de l'immeuble « Tour Mozart » en application du contrat de VEFA.

5.10 Personnel du Groupe

L'effectif moyen de l'exercice est de 7 personnes contre 8 en 2009 et le Groupe emploie à la clôture de l'exercice 7 personnes dont 2 cadres contre 7 personnes dont 1 cadre en 2009.

5.11 Transactions avec les parties liées

5.11.1 Rémunération des dirigeants

Le Conseil d'Administration des DOCKS LYONNAIS a décidé d'appliquer les recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, complétées par celles du 7 décembre 2010 pour les valeurs moyennes et petites se référant au Code de Gouvernement d'Entreprise MIDDLENEXT de décembre 2009, 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 au titre de l'année précédente

Mandataire social	2010	2009
M. Jacques GONTARD	30 000 euros	30 000 euros
M. Elie KANTCHELOFF	30 000 euros	30 000 euros
M. Alain JULIARD	30 000 euros	30 000 euros
M. Arnaud de MENIBUS	30 000 euros	30 000 euros
TOTAL	120 000 euros	120 000 euros

5.11.2 Avec SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA

La Société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA (société ayant des administrateurs communs avec la Société) coordonne et contrôle la gestion et l'exploitation des immeubles assurées par les administrateurs de biens de la Société.

En l'absence de réalisation d'une opération permettant à la Société de pérenniser son statut SIIC avant le 31 décembre 2010, Shaftesbury Asset Management (France) SA a consenti à réduire substantiellement la durée de son contrat qui expirera le 31 décembre 2013 et non le 1^{er} janvier 2021 et a accepté la suppression de la rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés sous gestion à laquelle elle avait droit jusqu'alors.

Au titre de ses différentes missions, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA perçoit quatre 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 1,0 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ni supérieur à 1,3 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ;

- des honoraires d'acquisitions correspondant à environ 0,5 % du coût net d'acquisition par la Société ou ses filiales d'un nouveau bien pour lequel SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA aura assisté la Société;
- une rémunération 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 0,5% de la valeur d'actif brut des immeuble cédés en cas de cession directe desdits immeubles,
- une indemnité d'un montant maximum de 6,1 millions d'euros, sur présentation de justificatifs compensant la réduction de la durée ferme du contrat.

Pour 2010, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA a facturé :

- Rémunération de gestion : 6 595 K€ comptabilisée dans le résultat opérationnel courant contre 5 225 K€ en 2009.
- Indemnité de réduction de la durée du contrat : 2 532 K€

En 2010, DOCKS LYONNAIS a facturé à SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA 34 K€ contre 35 K€ en 2009 représentant les moyens mis à disposition de la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA.

5.11.3 Avec l'Actionnaire majoritaire

Le montant des charges financières comptabilisé au cours de l'exercice est de 21 567 K€ contre 27 402 K€ en 2009, se répartissant comme suit :

- avec la société de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de votre société pour 1 107 K€.
- avec la société SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, actionnaire majoritaire de BOCA Sàrl pour 20 460 K€.

Le 21 décembre 2010, une partie de la créance détenue par SU EUROPEAN PROPERTIES SARL envers la Sarl ALTISUD a été cédée à la SA DOCKS LYONNAIS pour un prix 139 500 K€. Consécutivement à cette cession de créance, SU EUROPEAN PROPERTIES SARL a accordé à la SA DOCKS LYONNAIS un prêt d'associé d'un montant de 139 500 K€ portant intérêt au taux de l'article 39-1-3° du CGI à échéance 31 janvier 2012.

Un complément de prix du par ALTISUD à SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl dans le cadre de la cession de parts SCI TOUR MOZART, déterminé selon les modalités décrites au paragraphe 4.11.2 à été comptabilisé dans le poste « Autres charges opérationnelles » pour (24 200) K€ et en « produit financier » pour l'actualisation pour 2 262 K€.

5.12 – Honoraires des commissaires aux comptes

La charge relative aux honoraires de commissaires aux comptes est de 299 K€ pour l'année 2010, dont 270 K€ directement liés à l'examen et la certification des comptes individuels et consolidés et 29 K€ pour les diligences directement liées à la mission.

5.13 Impôt sur les bénéfices

L'impôt de l'exercice est relatif à la sortie du régime SIIC pour 20 950 K€ et à l'impôt société sur l'exercice pour 3 460 K€. Ces montants tiennent compte de la provision comptabilisée à la suite de l'option prise d'inclure dans les déficits reportables ceux générés pendant la période soumise au statut SIIC. Cette option a fait l'objet d'une mention expresse auprès de l'administration fiscale (cf § 4.10).

Concernant l'impôt de sortie :

- Les plus values taxées lors de l'option SIIC sont imposées à l'impôt au taux de droit commun : impôt de 26 007 K€ sur lequel vient s'imputer l'exit taxe de 12 873 K€ réglé en 2006 soit une charge d'impôt de 13 134 K€ ;
- Les plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération du régime SIIC sont imposées au taux de 25%, soit un impôt de 6 222 K€ ;
- Les plus-values latentes acquises pendant la période de suspension du régime SIIC et imposées au taux de 19% d'un montant de 4 117 K€ se décomposent en :
 - pour la Sci Fontenay les 2 Gares d'un montant de 3 908 K€ imputés sur les déficits reportables acquis pendant le régime et ayant fait l'objet d'une provision pour risque de 743 K€ (mention expresse cf § 4.10).

- pour la société des Docks Lyonnais, les 209 K€ de plus-values ont été imputés sur ses déficits reportables au taux de droit commun.
- Le montant de la contribution sociale afférente à l'impôt sur les sociétés sur les plus-values taxées lors de l'option pour le régime SIIC s'établit à 852 K€.

L'impôt de la période se répartit de la manière suivante :

- Charge d'impôt	24 411 K€
- Impôt différé.....	<u>-404 K€</u>
	24 007 K€

Calcul de la preuve d'impôt :

Résultat sociétés intégrées avant impôt.....	5 611 K€
Résultat SIIC non soumis.....	-11 393 K€
Résultat soumis à l'IS.....	-5 782 K€
Différence permanentes	6 601 K€
Déficits non imputables.....	17 265 K€
Différences temporaires.....	-12 390 K€
Ecart Juste valeur net non imposables.....	4 464 K€
Résultat imposable au taux de 33,33 %.....	10 158 K€
Charge d'impôt au taux de 33,33 %.....	3 386 K€
Complément d'IS.....	74 K€
Total impôt.....	3 460 K€

Le Groupe dispose de déficits reportables non activés d'un montant de 55 778 K€ au 31 décembre 2010 pour une durée illimitée, du fait de l'option prise d'inclure dans les déficits reportables ceux générés pendant la période soumise au statut SIIC d'un montant de 24 856 K€ au 31 décembre 2010.

6 – INFORMATION IFRS 7 SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1 Classement des instruments financiers

(en milliers d'euros) AU 31 DECEMBRE 2010	Classements Instruments Financiers	Valeur nette comptable	Juste Valeur
ACTIF			
Immo Financières***	D	128	128
Autres Actifs non courants	B	10 065	10 065
Instruments de couverture**	E	2 339	2 339
Clients	D	10 835	10 835
Autres Créances	D	8 724	8 724
Actifs Financiers à court terme	B	400	400
Autres Actifs destinés à la vente	A	2 200	2 200
Trésorerie et équivalent de Trésorerie*	B	111 079	111 079
PASSIF			
Avances Associés	D	436 480	436 480
Dettes financières long terme	C	932 910	932 910
Instruments de couverture**	E	22 703	22 703
Dettes financières court terme	C	5 837	5 837
Dettes d'exploitation	D	16 206	16 206
Autres dettes	D	16 503	16 503

(en milliers d'euros) POUR L'EXERCICE 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

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 2010.

Les instruments financiers évalués à leur juste valeur ont été classés suivant 3 niveaux :

*Niveau 1 : détermination de la juste valeur selon un prix coté sur un marché actif

** Niveau 2 : détermination de la juste valeur selon des données observables

*** Niveau 3 : détermination de la juste valeur selon des données inobservables

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 2010 la dette financière du Groupe nette s'élève à 827,7 millions d'euros, hors comptes courants d'associés, et après prise en compte des excédents de trésorerie. La totalité de la dette financière nette est à taux variable.

Le Groupe a souscrit à due concurrence des financements et aux mêmes échéances que ceux-ci, plusieurs contrats de couverture, sous forme de « Collars » et de « Cap » et réduisant l'exposition au risque de taux.

Au 31 décembre 2010, 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 175 156 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 2010 (taux de l'Euribor 3 mois au 31 décembre 2010 = 1,006%) 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 9,8% estimée à 2 855 K€ pour une augmentation des taux de 49,7 %,
- une hausse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers de 19,5% estimée à 5 710 K€ pour une augmentation des taux de 99,4 %,
- une hausse complémentaire de 100 points de base, aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers de 18,0% estimée à 5 263 K€ pour une augmentation des taux de 49,9%.

Au total, l'impact négatif annuel sur le résultat d'une hausse des taux de 200 points de base serait de l'ordre de 10 972 K€ pour une augmentation des taux de 198,8 %.

- une baisse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers de 9,8% estimée à 2 855 K€ pour une diminution des taux de 49,7 %.

Sensibilité au risque de Taux (avances d'associés)

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2010 (taux moyen maximum des intérêts déductibles sur les comptes courants d'associés 2010 = 3,82%) :

- une hausse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 1 438 K€,
- une hausse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 2 876 K€,
- une hausse complémentaire de 100 points de base, aurait pour conséquence une augmentation des frais financiers estimée à 2 876 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 5 752 K€.

- une baisse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 1 438 K€
- une baisse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 2 876 K€,
- une baisse complémentaire des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 2 876 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 5 752 K€.

Sensibilité au risque de Taux (instruments de couverture)

Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2010 et des couvertures en place :

- une hausse des taux de 0,5% aurait un impact positif de 5 526 K€ dont 5 208 K€ sur les capitaux propres et 318 K€ sur le résultat.
- une baisse des taux de 0,5% aurait un impact négatif de -5 267 K€ dont -4 778K€ sur les capitaux propres et -489 K€ sur le résultat.

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. § 4.14 et § 4.8)

Analyse des échéances contractuelles à court terme

(en milliers d'euros)	Moins de 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 12 mois
ACTIF COURANT			
Clients	2 768	523	7 544
Autres créances	6 237	1 141	3 861
Actifs financiers à court terme	400		
Autres actifs destinés à la vente		2 200	
Trésorerie et équivalent de trésorerie	111 079		
Total	120 484	3 864	11 405
PASSIF COURANT			
Provisions courantes			298
Dettes financières à court terme	3 424	929	1 484
Dettes d'exploitation	17 054	986	514
Autres dettes	8 352	120	8 031
Impôt à payer		24 219	
Total	28 830	26 254	10 327

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 400 K€ au 31 décembre 2010. 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 4 principaux locataires représentent environ 55% du total des revenus des immeubles en 2010 avec la prise en compte du locataire de la Tour Mozart en juillet 2010.

Notre actionnaire majoritaire a financé en partie nos investissements, le groupe est dépendant de son soutien pour faire face aux échéances et engagements financiers.

La Société et Shaftesbury Asset Management (France) SA (société contrôlée par Shaftesbury International Holdings) ont conclu un contrat de gestion patrimoniale approuvé par le Conseil d'administration de la Société en date du 11 septembre 2006 et dont certaines dispositions complémentaires ont été approuvées lors des Conseils d'Administration du 10 septembre 2007, 1^{er} août 2009 et 21 mai 2011.

La Société et Shaftesbury Asset Management (France) SA peuvent, sous certaines conditions, résilier le contrat en respectant un simple préavis (cf § 1.5). 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. En tout état de cause, le contrat se termine au 31 décembre 2013.

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.

7 - INFORMATION IFRS 8 SUR LES SECTEURS OPERATIONNELS

AGREGATS BILANCIELS

31 décembre 2010 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
ACTIFS NON COURANTS					
Immeubles de placement et autres actifs corporels	1 341 700	180 744	3 720		1 526 164
Instruments de couverture	2 116	223			2 339
ACTIFS COURANTS					
Actifs destinés à la vente		2 200			2 200
Clients et autres créances	15 891	6 051	132		22 074
TOTAL ACTIF	1 359 707	189 218	3 852		1 552 777
PASSIFS NON COURANTS					
Avances associés majoritaires	436 480				436 480
Dettes financières Long Terme	851 596	81 313		1	932 910
Instruments de couverture	22 702				22 702
Autres dettes	10 330				10 330
PASSIFS NON COURANTS					
Dettes financières Court Terme	5 773	64			5 837
Dettes d'exploitation et autres dettes	29 836	3 190	166	1 865	35 057
TOTAL PASSIF	1 356 717	84 567	166	1 866	1 443 316

31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
ACTIFS NON COURANTS					
Immeubles 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

ELEMENTS DU COMPTE DE RESULTAT PAR SECTEURS OPERATIONNELS

31 décembre 2010 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Chiffre d'affaires	63 681	4 938	862		69 481
Ajustement juste valeur ou dépréciation	30 605	-10 069	-305		20 231
Coût de l'endettement brut	-52 919	-1 872			-54 796
Autres charges opérationnelles	-25 410				-25 410
Eléments non affectés				-53 312	-53 312
Résultat net consolidé	27 921	- 10 415	84	-35 986	-18 396

31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	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			-59 725
Eléments non affectés				134 016	134 016
Résultat net consolidé	-75 703	- 1 536	-12	128 998	51 747

AUTRES INFORMATIONS PAR SECTEURS OPERATIONNELS

31 décembre 2010 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Investissements	74 648	7 091	4		81 743

31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Investissements	94 129	4 522	5	1	98 656

Informations relatives aux principaux clients représentant chacun plus de 10% du chiffre d'affaire consolidé :

- Au 31 décembre 2010, 4 clients du secteur île de France, représentent 55% du chiffre d'affaires consolidé global.
-
- Au 31 décembre 2009, 3 clients du secteur île de France, représentent 44 % du chiffre d'affaires consolidé global.

8 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

8.1 Engagements liés au périmètre du groupe :

Néant

8.2 Engagements liés aux financements du Groupe :

Engagements donnés :

Nantissement :

100 % des titres de la SCI CAP WEST
100 % des titres SCI COMMERCES GROLEE CARNOT
100 % des titres SCI MS CAPITOLE
100 % des titres SARL SI PRIVAT
100 % des titres SCI FONTENAY LES 2 GARES
100 % des titres SARL ALTISUD
100 % des titres SCI SCIFEC
67,89 % des titres SCI IMMOSCIZE PREMIERE
21,58% des titres SCI BOURG VENISSIEUX
1% des titres SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR

Valeurs biens Hypothéqués (avec accessoires) pour un total de 921 430 K€ :

Immeuble CAPITOLE	200 130 K€
Immeuble ANTONY PARC	62 402 K€
Immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT	73 605 K€
Immeuble 6/8 BD HAUSSMANN	281 400 K€
Immeuble CAP EST	101 000 K€
Immeuble CAP 9	13 230 K€
Immeuble TOUR MOZART	189 663 K€

Privilège prêteur de deniers pour un total de 773 805 K€, soit :

Immeuble CAP WEST	80 085 K€
Immeuble ANTONY PARC	56 904 K€
Immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT	70 100 K€
Immeuble 6/8 BD HAUSSMANN	270 613 K€
Immeuble CAP EST	104 174 K€
Immeuble TOUR MOZART	191 929 K€

Garanties données pour un montant total de 34 911 K€, dont 20 175 K€ figurant en trésorerie et équivalent de trésorerie, 9 751 K€ en autres actifs non courants et 4 985 K€ en autres créances, soit :

Immeuble CAP WEST	3 239 K€
Immeuble CAPITOLE	545 K€
Immeuble ANTONY PARC	1 985 K€
Immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT	12 284 K€
Immeuble 6/8 BD HAUSSMANN	12 895 K€
Immeuble CAP EST	3 963 K€

Garantie Paiement à première demande sur immeuble en VEFA : - Tour Mozart : 4 844 K€

Engagements reçus :

Couverture de taux sur la partie non utilisée des emprunts soit un nominal de (cf § 4.12.2) :

- 1 067 K€ pour Cap 9,
- 4 844 K€ pour Tour Mozart

8.3 Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe

Engagements donnés :

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 a engagé des travaux de restructuration de l'immeuble CAPITOLE pour un montant total de 16 000 K€. Au 31.12.2010, 11 454 K€ de travaux ont été réalisés.

■ Au moment de l'acquisition de l'immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT, le groupe a société a budgété un montant à consacrer aux indemnités d'évictions de 12 500 K€. En 2010, ce montant a été révisé et s'élève à 16 834 K€. Au 31.12.2010 le solde s'élève à 7 069 K€.

En échange des modifications apportées au contrat du gestionnaire d'actif (Cf § 1.5), la Société s'est engagée à verser à Shaftesbury Asset Management (France) SA une indemnité d'un montant maximum de 6,1 millions d'euros compensant la réduction de la durée ferme du contrat. Sur ce montant, 2 532 K€ ont été appelés à fin 2010.

Passif éventuel avec SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl (cf § 4.11)

Engagements reçus :

Loyers sous bail ferme

(en milliers d'euros)	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
loyers sous bail ferme	63 855	186 649	91 249

Cautions bancaires locataires : 18 828 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 : 4 844 K€.

Cautions de restitution d'acompte sur travaux Capitole pour 2 880 K€.

Couverture de taux sur la partie non utilisée des emprunts soit un nominal de (cf § 4.12.2) :

- 1 067 K€ pour Cap 9,
- 4 844 K€ pour Tour Mozart.

8.4 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

Selon les termes du contrat de prêt de l'immeuble CAP WEST, la perte du bénéfice du statut SIIC des DOCKS LYONNAIS, actionnaire majoritaire de la Sci CAP WEST, constitue un cas de défaut qui entraîne une exigibilité immédiate de l'en cours de l'emprunt. Par un courrier du 27 décembre 2010, la banque DEUTSCHE PFANDBRIEKBANK renonce à ce droit à la condition que :

- soit un avenant au contrat de bail TEMSYS soit signé avant le 31 janvier 2011 (date d'expiration du bail) ou bien, un bail est signé avec un nouveau locataire à des conditions au moins équivalentes à celles existantes avec la société TEMSYS avant cette même date.
- soit CAP WEST verse avant le 31 janvier 2011 un montant de 1 800 K€ sur le compte de réserve du Crédit Agricole.

Le bail avec TEMSYS étant toujours en négociation au 31 janvier 2011, CAP WEST a versé la somme indiquée ci-dessus sur le compte de réserve, donc l'emprunt n'est pas exigible.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 2010

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 2010, 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 le point suivant :

- la note 1.1 de l'annexe « Sortie du régime SIIC », exposant les conséquences de la sortie du régime SIIC au 31 décembre 2010 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 2.5.2 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 2.5.7 et 2.5.12 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 liés aux financements du Groupe », 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 2010, dont le

détail est donné en note 4.8 de l'annexe. Nous nous sommes assurés que l'information et le classement de ces sommes étaient corrects à partir des données obtenues du Groupe et des établissements financiers.

- Comme indiqué dans les notes 1.1 et 5.13, le Groupe a comptabilisé le coût de la sortie du régime SIIC. Ce coût a été validé par ses conseillers fiscaux. Nous nous sommes assurés de la cohérence des bases retenues et avons vérifié les calculs.
- La note 4.12 de l'annexe décrit la maturité des engagements financiers du Groupe vis-à-vis de l'associé majoritaire et des établissements financiers. Nous avons collecté des éléments auprès de la Direction du Groupe permettant de nous assurer que le Groupe dispose du soutien de son actionnaire majoritaire et qu'il sera en mesure d'honorer ses engagements financiers à horizon 2012.

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 28 avril 2011

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 2010 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 2010.

20.5 Informations financières intermédiaires et autres

NEANT.

20.6 Politique de distribution de dividendes

Docks Lyonnais était soumise aux obligations de distribution du régime SIIC, portant notamment sur les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles et sur les plus-values de cession de certains actifs, jusqu'à l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Au titre des 4 précédents exercices, les dividendes distribués par action, ont été les suivants :

EXERCICE CLOS LE	NOMBRE DE TITRES	DIVIDENDE COURANT DISTRIBUÉ	DIVIDENDE EXCEPTIONNEL DISTRIBUÉ	AVOIR FISCAL	TOTAL
31/12/2006	1.114.742	2,50 euros	-	-	2,50 euros
31/12/2007	3.936.432	0,30 euros	-	-	0,30 euros
31/12/2008	3.986.414	0,30 euros	-	-	0,30 euros
31/12/2009	3.986.414	0,33 euros	-	-	0,33 euros

Il est précisé qu'aucune distribution de dividende au titre de l'exercice 2010 ne sera proposée à l'assemblée générale des actionnaires de la Société.

20.7 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

20.8 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

La reprise progressive du marché de l'investissement, après deux années de baisse, a entraîné une hausse de la valeur d'expertise du patrimoine. La juste valeur des immeubles de placement a augmenté de 20 231 K€ au cours de l'exercice 2010 reflétant une croissance de 1,42% de la valeur du patrimoine comparée à celle de la fin de l'année 2009. L'appréciation de la valeur de l'immeuble Tour Mozart a eu pour conséquence la mise en œuvre de la clause du complément de prix relatif à la Sci TOUR MOZART à hauteur de 24 200 K€.

Afin de respecter les ratios financiers spécifiques au prêt COMMERCES GROLEE CARNOT, un avenant à la convention de crédit a été signé avec l'établissement prêteur, le 28 avril 2010, afin d'intégrer dans les calculs de ratios financiers un apport de fonds propres supplémentaires de 3 200 K€ effectué par DOCKS LYONNAIS à SCI COMMERCES GRÔLEE CARNOT.

Afin de respecter les ratios financiers spécifiques au prêt CAP WEST, le ratio LTV n'étant plus respecté au cours de l'exercice 2010, il a été décidé de rembourser l'emprunt en juillet 2010, à hauteur de 130 K€ pour que ce ratio soit de nouveau respecté.

Sortie du régime SIIC

Le 31 décembre 2010, la Société est sortie du régime SIIC. Les filiales du Groupe qui avaient opté pour le régime SIIC ont dû aussi sortir définitivement de ce régime. Dorénavant, les résultats de la Société et de ses filiales sont imposés à l'impôt sur les sociétés au taux de 33,33% depuis le 1er janvier 2010.

Seule la filiale SI PRIVAT, du fait de sa détention par la SPPICAV CORE INVEST 2008, reste dans un régime similaire au régime SIIC.

L'impôt dû par le Groupe au titre de la sortie du régime SIIC pour un montant de 20,18 M€ a été versé en avril 2011, il avait été comptabilisé en totalité dans les comptes consolidés 2010 en charge d'impôt. Les engagements souscrits auprès des établissements financiers prêteurs et relatifs au maintien dans le régime SIIC du Groupe ont été renégociés en 2010.

La Société a constitué un groupe fiscalement intégré avec ses filiales ALTISUD, SCI FONTENAY LES 2 GARES, A.L.L.T.I. et FILIADOCKS, avec effet au 1^{er} janvier 2011.

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 euros divisé en 3.986.414 actions de 14 euros de nominal chacune, 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

Depuis 2007, la Société a acheté sur le marché 8.738 de ses propres actions au cours moyen de 57,18 euros et en a vendu 1.631 au cours moyen de 46,80 euros. Au 31 décembre 2010, elle détenait 7.107 de ses propres actions, représentant 0,18 % du capital social actuel, pour un montant de 371.887 euros dans le cadre du contrat de liquidité signé avec Natixis au cours du second semestre 2007.

21.1.4 Capital autorisé et non émis

Le Conseil d'administration dispose des délégations suivantes :

Tableau récapitulatif des autorisations financières 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 euros	Non utilisée
			Montant nominal des obligations et autres titres de créance donnant accès au capital : 750.000.000 euros	
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 euros	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			(s'imputant sur le plafond visé au 1) Montant nominal des obligations et autres titres de créance donnant accès au capital : 750.000.000 euros (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 euros (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	OPÉRATIONS	MONTANT DE LA VARIATION DU CAPITAL EN EUROS	NOMBRE CUMULÉ D' ACTIONS	MONTANT CUMULÉ DU CAPITAL SOCIAL EN EUROS
2010	-	-	3.986.414	55.809.796
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

DATE	OPÉRATIONS	MONTANT DE LA VARIATION DU CAPITAL EN EUROS	NOMBRE CUMULÉ D' ACTIONS	MONTANT CUMULÉ DU CAPITAL SOCIAL EN EUROS
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

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'AMAFI. La Société a affecté une somme de 500.000 euros à la mise en œuvre du contrat. Au titre de ce contrat, la Société a acheté sur le marché, au cours de l'exercice 2010, 8.738 de ses propres actions au cours moyen de 57,18 euros et en a vendu 1.631 au cours moyen de 46,80 euros. Au 31 décembre 2010, elle détenait 7.107 de ses propres actions, représentant 0,18 % du capital social à cette date, pour un montant de 371.887 euros

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 groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre de titres nécessaires et ce dans les conditions prévues par la Loi.

21.2.4 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

Les droits des actionnaires peuvent être modifiés selon les modalités légales.

21.2.5 Convocation et admission aux assemblées générales annuelles et extraordinaires

Article 28 des Statuts : Convocation, lieu de réunion

- I - Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration.

A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par le ou les liquidateurs, en cas de dissolution de la société et pendant la période de liquidation,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, en cas d'urgence, soit de tout intéressé, soit du Comité d'Entreprise, soit d'un ou plusieurs actionnaires dans les conditions légales.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu suivant les indications figurant dans les avis de 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

Une synthèse des 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, 14 rue Gorge de Loup Cap Vaise, 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 2010 au 15 avril 2011 figure dans le tableau ci-dessous :

DATE	SUPPORT	DOCUMENTS
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
4 juin 10	AMF Communiqué	Document de référence 2009
30 juin 10	AMF Communiqué	Assemblée Générale et Conseil d'Administration du 30 juin 2010
2 juillet 10	AMF Communiqué	Bilan semestriel du contrat de liquidité
6 juillet 10	AMF Communiqué	Déclaration des droits de vote
31 août 10	AMF Communiqué	Résultats du 1er semestre 2010
31 août 10	AMF Communiqué	Rapport financier Semestriel 2010
13 octobre 10	AMF Communiqué	Déclaration des droits de vote
10 novembre 10	AMF Communiqué	Information financière 3ème trimestre 2010
16 décembre 10	AMF Communiqué	Communiqué de presse régime SIIC
5 janvier 11	AMF Communiqué	Bilan semestriel du contrat de liquidité
17 janvier 11	AMF Communiqué	Déclaration des droits de vote
17 mars 11	AMF Communiqué	Résultats 2010
5 avril 11	AMF Communiqué	Déclaration des droits de vote
20 avril 2011	AMF Communiqué	Nouvel administrateur
29 avril 2011	AMF Communiqué	Rapport financier annuel 2010
13 mai 2011	AMF Communiqué	Information financière 1 ^{er} trimestre 2011

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 2010.

25.2 Renseignements concernant les filiales, participations et titres immobilisés significatifs

(en milliers d'euros)

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	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	274	50,00	3 446	2 475			196	1 605		31.12.2010
MS CAPITOLE SCI 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	6 751	-42 774	99,99	(a)59 189	59 189	10 009		19 433	(2 203)		31.12.2010
SCI COMMERCE GROLEE CARNOT 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-7 948	99,90	1	1	62 387		1 564	-3 556		31.12.2010
SCI FONTENAY LES 2 GARES 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1 683	5 516	99,99	24 257	16 154	6 528		8 186	5 048		31.12.2010

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						
SCI CAP WEST 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-9 200	99,90	1	1	42 151		7 995	-1 737		31.12.2010
SCI S.I. CORE INVEST 3 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-67	99,90	1	1	284			9		31.12.2010
SCI S.I. CORE INVEST 4 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-67	99,90	1	1	284			9		31.12.2010
SCI S.I. CORE INVEST 5 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-64	99,90	1	1	281			9		31.12.2010
SCI S.I. CORE INVEST 6 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-64	99,90	1	1	281			9		31.12.2010
SCI S.I. CORE INVEST 7 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1	-64	99,90	1	1	281			9		31.12.2010
CORE INVEST 2008 100 Esplanade du Général de Gaulle – 92400 Courbevois	137 182	-626	98,92	136 517	123 403				-572		31.12.2010
SARL A.L.L.T.I. 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	110	311	66,66	1 598	686			738	206		31.12.2010
SARL FILIADOCKS 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	5	1	100,00	5	5	546			-56		31.12.2010
SARL ALTISUD 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	142 000	-466	100,00	142 000	142 000	2 674		10 184	-728		31.12.2010
IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS S.N.C. 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	15	946	99,00	5 147	3 687	921			-7		31.12.2010
B – PARTICIPATIONS SCI IMMOSCIZE PREMIERE 2 rue de la Fraternelle Lyon 9 ^{ème}	1 990	60	17,63	641	457			34	-10		31.12.2010
<i>II – Renseignements globaux</i> Autres Filiales et participations				2	2	1 200					31.12.2010

(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	Pages
1.	PERSONNES RESPONSABLES		6
	I. Personnes responsables des informations	§1.1	6
	II. Déclaration des personnes responsables	§1.2	6
2.	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES		6
	I. Noms et adresses	§2	6
3.	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES		7
	I. Présentation des informations	§3	7
4.	FACTEURS DE RISQUE	§4	9
	I. Risque juridique et fiscal	§4.1	9
	II. Risque de Marché	§4.2	10
	III. Risques industriels liés à l'environnement	§4.3	14
	IV. Risque client	§4.4	14
	V. Assurance	§4.5	15
	VI. Risques liés au contrat de gestion patrimoniale	§4.6	15
	VII. Risque de dépendance vis-à-vis des hommes clés	§4.7	15
	VIII. Risque de concentration géographique des actifs	§4.8	16
	IX. Risque d'absence de liquidité des actifs	§4.9	16
	X. Autres risques	§4.10	16
5.	INFORMATION CONCERNANT L'EMETTEUR		16
	I. Histoire de la société	§5.1	16
	II. Investissements		17
	• Investissements réalisés lors des trois derniers exercices	§ 5.2.1	17
	• Principaux investissements en cours de réalisation	§ 5.2.2	18
	• Principaux investissements futurs envisagés	§ 5.2.3	18
6.	APERCU DES ACTIVITES		18
	I. Principales activités	§6.1	18
	II. Principaux marchés	§6.2	18
	III. Événements exceptionnels	§6.4	25
	IV. Dépendance	§6.5	25
	V. Position concurrentielle	§6.6	25
7.	ORGANIGRAMME	§7	26

Nature de l'information		Partie concernée	Pages
	I. Description du Groupe	§7.1	26
	II. Liste des filiales importantes du Groupe	§7.2	27
8.	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	§8	28
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT D'EXPLOITATION	§9	28
	I. Situation financière		
	II. Résultat d'exploitation		
10.	TRESORERIE ET CAPITAUX	§10	45
	I. Capitaux de l'émetteur	§10.1	45
	II. Flux de trésorerie	§10.2	46
	III. Conditions d'emprunts et structure de financement de l'émetteur	§10.3	47
	IV. Restrictions à l'utilisation des capitaux	§10.3	48
	V. Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	§10.4	48
11.	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	§11	48
12.	INFORMATION SUR LES TENDANCES	§12	49
13.	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	§13	49
14.	ORGANE D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE		50
	I. Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	§14.1	50
	II. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	§14.2	53
15.	REMUNERATION ET AVANTAGES	§15	54
	I. Rémunérations et avantages versés		
	II. Montants provisionnés		
16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	§16	57
	I. Date d'expiration du mandat	§16.1	57
	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	57
	III. Informations sur le Comité d'Audit de l'émetteur	§16.3	58
	IV. Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§16.4.1	59
17.	SALARIES		
	I. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	§17.1	67

Nature de l'information		Partie concernée	Pages
	II. Participations et stock-options	§17.2	67
	III. Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	§17.2	67
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	§18	67
	I. Nombre d'actions et de droits de vote		67
	II. Répartition du capital et des droits de vote		68
	III. Contrôle de la Société		68
	IV. Accord sur le capital dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de la Société		70
19.	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	§19	70
20.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR		78
	I. Informations financiers historiques	§20.1	78
	II. Informations financières pro forma	N/A	
	III. Etats financiers	§20.2	118
	IV. Vérification des informations financières historiques annuelles	§20.3	118
	V. Date des dernières informations financières	§20.4	118
	VI. Informations financiers intermédiaires et autres	§20.5	119
	VII. Politique de distribution de dividende	§20.6	119
	VIII. Procédures judiciaires et d'arbitrage	§20.7	119
	IX. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	§20.8	119
21.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES		120
	I. Capital social	§21.1	122
	II. Actes constitutifs et statuts	§21.2	122
22.	CONTRATS IMPORTANTS	§22	130
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERT ET DECLARATIONS D'INTERET	§23	130
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	§24	130
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	§25	131