

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE

VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE



LES DOCKS LYONNAIS

A L'INITIATIVE DE

BOCA S.à r.l.

PRESENTEE PAR



CORPORATE FINANCE

NOTE D'INFORMATION DE BOCA S.à r.l.

PRIX DE L'OFFRE : 50,53 euros par action DOCKS LYONNAIS

DUREE DE L'OFFRE : 10 jours de négociation



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

En application de l'article L.621-8 du code monétaire et financier et de l'article 231-23 de son règlement général, l'Autorité des marchés financiers (l'"AMF") a, en application de la décision de conformité de l'offre publique d'achat simplifiée du 31 janvier 2012, apposé le visa n° 12-051 en date du 31 janvier 2012 sur la présente note d'information. Cette note d'information a été établie par la société Boca S.à r.l. et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1 I du code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

AVIS IMPORTANT

En application de l'article L.433-4 III du code monétaire et financier et des articles 237-14 et suivants du règlement général de l'AMF, dans le cas où les actionnaires minoritaires de la société Docks Lyonnais ne représenteraient pas, à l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée, plus de 5% du capital ou des droits de vote, la société Boca S.à r.l. a l'intention de demander à l'AMF, dans un délai de trois mois à l'issue de la clôture de l'offre publique d'achat simplifiée, la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire afin de se voir transférer les actions Docks Lyonnais non apportées à l'offre publique d'achat simplifiée moyennant une indemnisation de 50,53 euros par action (nette de tous frais), égale au prix de l'offre publique d'achat simplifiée.

La présente note d'information est disponible sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et peut être obtenue sans frais auprès de Oddo Corporate Finance, 12 boulevard de la Madeleine, 75440 Paris Cedex 09.

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables, de Boca S.à r.l. seront mises à disposition du public, au plus tard la veille de l'ouverture de l'offre publique d'achat simplifiée, selon les mêmes modalités.

SOMMAIRE

1.	PRESENTATION DE L'OFFRE	3
1.1	CONTEXTE ET MOTIFS DE L'OFFRE	3
1.2	INTENTIONS DE L'INITIATEUR POUR LES DOUZE MOIS A VENIR	4
1.3	ACCORDS POUVANT AVOIR UN IMPACT SIGNIFICATIF SUR L'APPRECIATION DE L'OFFRE OU SON ISSUE	6
1.4	INTENTIONS D'APPORT	6
2.	CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE	7
2.1	MODALITES DE DEPOT DE L'OFFRE	7
2.2	TERMES DE L'OFFRE	7
2.3	MISE A DISPOSITION DES INFORMATIONS RELATIVES A L'OFFRE	7
2.4	PROCEDURE D'APPORT A L'OFFRE	8
2.5	CALENDRIER INDICATIF DE L'OFFRE	8
2.6	FINANCEMENT DE L'OFFRE	9
2.7	RESTRICTIONS CONCERNANT L'OFFRE A L'ETRANGER	9
2.8	REGIME FISCAL DE L'OFFRE	10
3.	ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE	14
3.1	METHODOLOGIE	14
3.2	APPLICATION DES METHODES RETENUES	15
3.3	SYNTHESE DES ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE	21
4.	PERSONNES RESPONSABLES DE LA NOTE D'INFORMATION	22
4.1	POUR ODDO CORPORATE FINANCE	22
4.2	POUR BOCA	22

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

1.1 Contexte et motifs de l'Offre

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 233-1 1° et suivants du règlement général de l'AMF, Boca S.à r.l., société au capital de 25.350 euros dont le siège social est sis 65 boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1331 Luxembourg, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B106.220 (l'"**Initiateur**" ou "**Boca**") propose de manière irrévocable aux actionnaires de Société Anonyme des Docks Lyonnais, société anonyme au capital de 55.809.796 euros dont le siège social est sis 14 rue Gorge de Loup, 69009 Lyon, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 955 502 133 ("**Docks Lyonnais**" ou la "**Société**"), dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C) sous le code ISIN FR0000060204, mnémonique DOLY, d'acquérir la totalité de leurs actions Docks Lyonnais au prix unitaire de 50,53 euros (le "**Prix de l'Offre**") dans les conditions décrites ci-après (l'"**Offre**").

Le capital de la Société est divisé en 3.986.414 actions, Boca détenant directement 3.748.568 actions Docks Lyonnais, représentant, au 6 janvier 2012, 94,03% du capital et 93,56% des droits de vote théoriques de la Société. Boca est une société 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 Limited ("**CEPF**"). Son capital est détenu indirectement à 99% par CEPF et pour le solde par SIH.

A la date de la présente note d'information, la Société détient 7.877 de ses propres actions représentant environ 0,20% de son capital.

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

Boca détenait, et détient toujours, 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 de la Société, l'obligation tenant à la détention du capital de la Société pour continuer à bénéficier du régime SIIC 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, la Société se trouvant de nouveau assujettie à l'impôt sur les sociétés.

Il est précisé que les filiales du groupe Docks Lyonnais (le "**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 au régime SIIC.

La conséquence fiscale de la sortie du régime SIIC pour le Groupe a été une imposition à l'impôt sur les sociétés. 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.

Les engagements souscrits par les sociétés du Groupe auprès des établissements financiers prêteurs et relatifs au maintien dans le régime SIIC du Groupe ont, en ce qui les concerne, été renégociés en 2010.

Eu égard à la perte du régime SIIC, telle que décrite ci-dessus, et au fait que la cotation sur un marché réglementé ne présente plus le même avantage, l'Initiateur a décidé d'offrir une opportunité à l'ensemble des actionnaires minoritaires en leur permettant de céder tout ou partie de leurs actions.

Le Prix de l'Offre, égal à l'ANR par action au 30 juin 2011, dont le caractère équitable pour les actionnaires de la Société a été attesté par un expert indépendant, fait ressortir une prime significative par rapport au cours moyen pondéré des 60 derniers jours de négociation précédant le 6 janvier 2012 (+55,4%).

Oddo Corporate Finance a, en tant qu'établissement présentateur de l'Offre, déposé le projet d'Offre et le projet de note d'information auprès de l'AMF pour le compte de l'Initiateur le 6 janvier 2012. Conformément aux dispositions de l'article 231-13 I du règlement général de l'AMF, Oddo Corporate Finance garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

L'Offre porte sur la totalité des actions Docks Lyonnais non détenues directement par l'Initiateur à la date de dépôt de l'Offre, soit 237.846 actions Docks Lyonnais. Il est néanmoins précisé que la Société n'apportera pas ses 7.877 actions Docks Lyonnais auto-détenues à l'Offre.

La durée de l'Offre sera de 10 jours de négociation.

1.2 Intentions de l'initiateur pour les douze mois à venir

1.2.1 Intérêt de l'opération pour les actionnaires de la Société

L'Initiateur propose aux actionnaires de la Société qui apporteront leurs titres à l'Offre une liquidité immédiate sur l'intégralité de leur participation à un prix attractif au regard notamment du cours de bourse et de la faible liquidité du titre Docks Lyonnais. Le prix proposé aux actionnaires dans le cadre de l'Offre, égal à l'ANR par action au 30 juin 2011, fait apparaître une prime sur les valeurs issues des différentes méthodes de valorisation retenues (voir section 3 "Eléments d'appréciation du Prix de l'Offre" pour une présentation de chacune des méthodes).

1.2.2 Stratégie de la Société

L'Initiateur entend accompagner la Société dans la mise en œuvre, à moyen et long terme, de sa politique d'arbitrage et de valorisation de son patrimoine composé d'actifs immobiliers diversifiés et de grande qualité (bureaux et commerces) en fonction des opportunités qui pourront se présenter, notamment eu égard à la maturité et à la taille de certains actifs.

1.2.3 Statut juridique de la Société

L'Initiateur n'envisage, à ce stade, aucun changement dans le statut juridique de la Société.

1.2.4 Retrait obligatoire - Radiation de la cote - Fusion

Conformément aux articles L. 433-4 III du code monétaire et financier et 237-14 et suivants du règlement général de l'AMF, dans le cas où les actionnaires minoritaires de Docks Lyonnais ne représenteraient pas, à l'issue de l'Offre, plus de 5% du capital ou des droits de vote de Docks Lyonnais, l'Initiateur a l'intention de demander à l'AMF, dans les trois mois à l'issue de la clôture de l'Offre, la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire (le "**Retrait Obligatoire**") afin de se voir transférer les actions de Docks Lyonnais non apportées à l'Offre moyennant une indemnisation égale au Prix de l'Offre, soit 50,53 euros par action Docks Lyonnais, nette de tout frais.

Dans cette perspective, et conformément à l'article 237-16 I. 2° du règlement général de l'AMF, le Conseil d'administration de la Société a procédé, lors de sa séance du 27 mai 2011, à la désignation du cabinet Sorgem Evaluation, représenté par Monsieur Maurice Nussenbaum, en qualité d'expert indépendant, sur le fondement de l'article 261-1 I 1° et II du règlement général de l'AMF, afin d'établir un rapport sur les conditions financières de l'Offre et du Retrait Obligatoire.

L'Initiateur se réserve la possibilité, dans l'hypothèse où il viendrait à détenir, seul ou de concert, au moins 95% des droits de vote de la Société et où un Retrait Obligatoire n'aurait pas été mis en œuvre dans les conditions décrites ci-dessus, de déposer auprès de l'AMF une offre publique de retrait dans les conditions prévues aux articles 236-1 et suivants du règlement général de l'AMF, pouvant être suivie d'un retrait obligatoire, dès lors que les actionnaires minoritaires ne détiendraient pas plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société, conformément aux articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

L'Initiateur se réserve également la possibilité, dans l'hypothèse où il ne pourrait pas, à l'issue de l'Offre, mettre en œuvre un Retrait Obligatoire, de demander à NYSE Euronext la radiation des actions de la Société du marché Euronext Paris. NYSE Euronext ne pourrait accepter cette demande que si les résultats de l'Offre réduisent la liquidité des actions Docks Lyonnais de telle sorte que la radiation soit dans l'intérêt du marché, sous réserve des règles de marché de NYSE Euronext.

L'Initiateur n'envisage pas de procéder à une opération de fusion avec la Société à l'issue de l'Offre.

1.2.5 Intentions concernant l'emploi

Le projet d'Offre n'aura aucun impact sur l'emploi. Il est précisé que le Groupe emploie deux salariés uniquement.

1.2.6 Composition des organes sociaux et de direction de la Société

Le Conseil d'administration de la Société est actuellement composé de Madame Camille Gailey, Messieurs Roddy Sloan (Président), Miles d'Arcy-Irvine, Alain Juliard, Jacques de Peretti, Eric Pinon, et Pierre Verkhovskoy. Il n'est pas envisagé à ce jour de procéder à une modification de la composition du Conseil d'administration de la Société.

En outre, l'Offre n'aura pas d'impact sur le contrat de gestion patrimoniale conclu entre la Société et Shaftesbury Asset Management (France) SA ("**SAM**") qui restera en vigueur selon ses termes et continuera à être exercé jusqu'au 31 décembre 2013, date prévue d'expiration du contrat.

1.2.7 Distribution de dividendes par la Société

La politique de distribution de dividendes de Docks Lyonnais continuera d'être déterminée par ses organes sociaux en fonction des capacités distributives, de la situation financière et des besoins financiers de la Société.

1.2.8 Synergies

Hormis l'économie de coûts liés à la cotation en cas d'un retrait de la cote à l'issue d'un Retrait Obligatoire ou d'une radiation des actions Docks Lyonnais, l'Initiateur et la Société n'anticipent aucune synergie significative de coûts ni de revenus, dont la matérialisation serait identifiable ou chiffrable à la date du dépôt du projet de note d'information.

1.3 Accords pouvant avoir un impact significatif sur l'appréciation de l'Offre ou son issue

L'Initiateur n'a connaissance ou n'est partie à aucun accord susceptible d'avoir une influence sur l'appréciation de l'Offre ou son issue.

1.4 Intentions d'apport

Le 23 janvier 2012, la société Star Compass PLC a informé l'Initiateur détenir 187.362 actions de Docks Lyonnais, représentant 4,70% du capital et 4,68% des droits de vote théoriques de la Société, et a exprimé son intention d'apporter ses actions à l'Offre.

2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

2.1 Modalités de dépôt de l'Offre

En application des dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF et conformément à la décision du Conseil de gérance de Boca en date du 18 octobre 2011, Oddo Corporate Finance, agissant pour le compte de Boca, a déposé le projet d'Offre auprès de l'AMF sous la forme d'une offre publique d'achat simplifiée effectuée en vertu de l'article 233-1 1° du règlement général de l'AMF.

Conformément à l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, Oddo Corporate Finance garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par Boca dans le cadre de l'Offre.

2.2 Termes de l'Offre

Boca offre irrévocablement aux actionnaires de Docks Lyonnais la possibilité de céder leurs actions au prix de 50,53 euros par action Docks Lyonnais.

L'Offre porte sur l'ensemble des 237.846 actions Docks Lyonnais non détenues par Boca représentant environ 5,97% du capital et 6,44% des droits de vote théoriques de la Société. Les 7.877 actions autodétenues par la Société n'étant pas apportées à l'Offre, un total de 229.969 actions Docks Lyonnais seront susceptibles d'y être apportées.

Les actions Docks Lyonnais sont toutes de même catégorie et ont une valeur nominale de 14 euros chacune. Il n'existe aucun droit, titre de capital, ou autre instrument financier ou droit pouvant donnant accès au capital de Docks Lyonnais.

2.3 Mise à disposition des informations relatives à l'Offre

Le projet d'Offre a été déposé auprès de l'AMF le 6 janvier 2012 et mis en ligne sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org) le même jour.

Conformément à l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, un communiqué a été diffusé par l'Initiateur sous forme d'avis financier le 9 janvier 2012 dans le journal La Tribune.

L'AMF a publié sur son site Internet une déclaration de conformité motivée relative à l'Offre après s'être assurée de la conformité du projet d'Offre aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables. Cette déclaration de conformité a emporté visa sur la présente note d'information.

La présente note d'information visée par l'AMF et les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables, de l'Initiateur seront tenues gratuitement à la disposition du public auprès d'Oddo Corporate Finance, au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre. Un communiqué précisant les modalités de mise à disposition de ces documents sera publié dans le quotidien l'Agefi.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et NYSE Euronext publieront respectivement, le cas échéant, un avis d'ouverture et un avis annonçant les modalités et le calendrier de l'Offre.

2.4 Procédure d'apport à l'Offre

Les actionnaires de Docks Lyonnais qui souhaitent apporter leurs actions à l'Offre au prix unitaire de 50,53 euros dans les conditions précisées dans la présente note d'information, devront remettre à leurs intermédiaires financiers (établissements de crédit, entreprises d'investissement, etc.) un ordre de vente irrévocable en utilisant le modèle mis à leur disposition par cet intermédiaire.

Oddo Corporate Finance agissant en qualité de membre de marché acheteur, se portera acquéreur, pour le compte de l'Initiateur, de tous les titres apportés à l'Offre. Le règlement sera effectué au fur et à mesure de l'exécution des ordres, trois jours de négociation après chaque exécution, étant précisé que les frais de négociation (y compris les taxes et frais de courtage) resteront en totalité à la charge des actionnaires vendeurs.

Les actionnaires de Docks Lyonnais dont les actions sont inscrites en compte nominatif pur dans les registres de Docks Lyonnais et qui souhaitent présenter leurs actions à l'Offre devront demander à BNP PARIBAS – SECURITIES SERVICES leur conversion au nominatif administré, à moins qu'ils n'aient demandé au préalable la conversion au porteur à un intermédiaire financier habilité.

Les actions Docks Lyonnais apportées à l'Offre devront être librement négociables et libres de tout privilège, gage, nantissement, autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit restreignant le libre transfert de leur propriété. L'Initiateur se réserve le droit d'écarter toutes les actions Docks Lyonnais apportées qui ne répondraient pas à cette condition.

2.5 Calendrier indicatif de l'Offre

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et NYSE Euronext publieront des avis annonçant la date d'ouverture et le calendrier de l'Offre. Un calendrier est proposé ci-dessous, à titre purement indicatif :

6 janvier 2012	Dépôt du projet de note d'information de Boca auprès de l'AMF Mise à disposition du public et mise en ligne sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) du projet de note d'information
6 janvier 2012	Dépôt par Docks Lyonnais du projet de note en réponse Mise à disposition du public et mise en ligne sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Docks Lyonnais (www.docks-lyonnais.com) du projet de note en réponse.
31 janvier 2012	Déclaration de conformité de l'AMF emportant visa sur la présente note d'information et la note en réponse
1 ^{er} février 2012	Mise à disposition du public et mise en ligne sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) de la présente note d'information de Boca et de la note en réponse de Docks Lyonnais visées par l'AMF
2 février 2012	Mise à disposition du public et mise en ligne sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) des documents "Autres Informations" relatifs aux caractéristiques juridiques, comptables et financières de Boca et de Docks Lyonnais

Publication d'avis financiers précisant les modalités de mise à disposition des notes de Boca et de Docks Lyonnais et des documents "Autres Informations"

3 février 2012	Ouverture de l'Offre
16 février 2012	Clôture de l'Offre
17 février 2012	Publication par l'AMF de l'avis de résultat définitif de l'Offre

2.6 Financement de l'Offre

Le coût de l'acquisition (hors commissions et frais annexes) de 100% des titres susceptibles d'être apportés à l'Offre s'élève à un montant maximum de 11,7 M€.

En outre, le montant global de tous frais, coûts et dépenses supportés par Boca dans le cadre de l'Offre (y compris les honoraires et frais de ses conseillers financiers, conseils juridiques, commissaires aux comptes et autres consultants, ainsi que les honoraires relatifs aux relations publiques, à la communication et aux frais de courtage) est estimé à environ 345.000 €.

Le financement de l'Offre sera assuré par l'utilisation de la trésorerie de Boca.

2.7 Restrictions concernant l'Offre à l'étranger

L'Offre est faite exclusivement en France.

Le présent document n'est pas destiné à être diffusé dans les pays autres que la France.

L'Offre n'a fait l'objet d'aucun enregistrement ou visa en dehors de la France. Les titulaires d'actions Docks Lyonnais en dehors de la France ne peuvent pas participer à l'Offre sauf si le droit local auquel ils sont soumis le leur permet. En effet, la diffusion du présent document, l'Offre, l'acceptation de l'Offre ainsi que la livraison des actions Docks Lyonnais peuvent faire l'objet d'une réglementation spécifique ou de restrictions dans certains pays. L'Offre ne s'adresse pas aux personnes soumises à de telles restrictions, ni directement, ni indirectement, et n'est pas susceptible de faire l'objet d'une quelconque acceptation à partir d'un pays où l'Offre fait l'objet de restrictions. Les personnes disposant du présent document doivent respecter les restrictions en vigueur dans leur pays. Le non-respect de ces restrictions est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière dans l'un de ces pays. L'Initiateur décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des restrictions qui lui sont applicables.

Le présent document et les autres documents relatifs à l'Offre ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation ou une offre d'achat de valeurs mobilières dans tout autre pays dans lequel une telle offre ou sollicitation est illégale. L'Offre n'a fait l'objet d'aucune formalité, d'aucun enregistrement ou visa en dehors de la France.

Le présent document ne constitue pas une extension de l'Offre aux Etats-Unis et l'Offre n'est pas faite, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, à des personnes se trouvant aux Etats-Unis, par les moyens des services postaux ou par tout moyen de communications ou instrument de commerce (y compris, sans limitation, les transmissions par télécopie, télex, téléphone et courrier électronique) des Etats-Unis ou par l'intermédiaire des services d'une

bourse de valeurs des Etats-Unis. En conséquence, aucun exemplaire ou copie du présent document, et aucun autre document relatif à celui-ci ou à l'Offre, ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué, ni diffusé par un intermédiaire ou tout autre personne aux Etats-Unis de quelque manière que ce soit. Aucun actionnaire de Docks Lyonnais ne pourra apporter ses actions à l'Offre s'il n'est pas en mesure de déclarer (i) qu'il n'a pas reçu aux Etats-Unis de copie du présent document ou de tout autre document relatif à l'Offre, et qu'il n'a pas envoyé de tels documents aux Etats-Unis, (ii) qu'il n'a pas utilisé, directement ou indirectement, les services postaux, les moyens de télécommunications ou autres instruments de commerce ou les services d'une bourse de valeurs des Etats-Unis en relation avec l'Offre, (iii) qu'il n'était pas sur le territoire des Etats-Unis lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre ou, transmis son ordre d'apport de titres et (iv) qu'il n'est ni agent ni mandataire agissant pour un mandant autre qu'un mandant lui ayant communiqué ses instructions en dehors des Etats-Unis. Les intermédiaires habilités ne pourront pas accepter des ordres d'apport de titres qui n'auront pas été effectués en conformité avec les dispositions ci-dessus (à l'exception de toute autorisation ou instruction contraire de ou pour le compte de l'Initiateur, à la discrétion de ce dernier).

Pour les besoins du paragraphe qui précède, on entend par Etats-Unis, les Etats-Unis d'Amérique, leurs territoires et possessions, ou l'un quelconque de ces Etats, et le District de Columbia.

2.8 Régime fiscal de l'Offre

Les informations contenues dans la présente section résument les conséquences fiscales de l'Offre pour les actionnaires de la Société. Cet exposé est fondé sur les dispositions légales françaises actuellement en vigueur et est donc susceptible d'être affecté par toutes modifications ultérieures de ces dispositions ou de leur interprétation par l'administration fiscale française.

En tout état de cause, les informations contenues dans la présente section ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable à la date du présent document et les actionnaires de la Société devront étudier leur situation particulière avec leur conseiller fiscal habituel.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France devront par ailleurs se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence et, le cas échéant, aux dispositions de la convention fiscale applicable entre la France et cet Etat.

2.8.1 Gains ou pertes réalisés dans le cadre de l'Offre

2.8.1.1 *Actionnaires personnes physiques ayant leur résidence en France, agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations*

(a) Cas général

La cession d'actions dans le cadre de l'Offre peut avoir pour effet de mettre fin à d'éventuels reports ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les actionnaires au titre d'opérations antérieures.

En application des articles 150 0-A et suivants du code général des impôts ("**CGI**"), les plus-values nettes réalisées dans le cadre de l'Offre sont soumises, dès le premier euro, à l'impôt sur le revenu à un taux actuellement fixé à 19 %. Elles sont par ailleurs soumises à divers prélèvements sociaux dont le taux global est actuellement de 13,5 % et se décompose comme suit : 8,2 % au titre de la CSG ; 3,4 % au titre du prélèvement social ; 0,3 % et 1,1 % au titre des contributions additionnelles au prélèvement social ; et 0,5 % au titre de la CRDS (les "**Prélèvements Sociaux**"). Les montants versés au titre des Prélèvements Sociaux ne sont pas déductibles de la base de l'impôt sur le revenu.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D 11 du CGI, si l'opération génère des moins-values nettes, celles-ci sont imputables exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de la même année ou des dix années suivantes. S'agissant des Prélèvements Sociaux, les moins-values nettes sont également imputables sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année et des dix années suivantes.

(b) Plan d'épargne en actions ("**PEA**")

Les actions de la Société constituent des actifs éligibles au PEA.

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit (i) pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de Prélèvements Sociaux à raison des produits nets et des plus-values nettes générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition notamment que ces produits et plus-values soient maintenus dans le PEA, et (ii) au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA) ou lors d'un retrait partiel (s'il intervient plus de huit ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan (ces produits ou plus-values restant néanmoins soumis aux Prélèvements Sociaux).

Les moins-values réalisées à raison d'actions détenues dans le cadre du PEA ne sont en principe imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre (des règles spécifiques s'appliquant toutefois à certains cas de clôture du PEA).

Les actionnaires qui détiennent des actions de la Société dans le cadre d'un PEA sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel sur cette question.

2.8.1.2 Actionnaires personnes morales dont le siège social est en France et qui sont passibles de l'impôt sur les sociétés

La Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 219, I-a sexies-0 bis du CGI.

(a) Cas général

Les plus-values nettes réalisées dans le cadre de l'Offre sont généralement incluses dans le résultat de l'exercice concerné soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33 1/3 %, augmenté le cas échéant (i) d'une contribution sociale égale à 3,3 % du montant de l'impôt sur les sociétés dû après application d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 euros par période de douze mois (la "**Contribution Sociale**") et (ii) d'une contribution exceptionnelle égale à 5 % du montant de l'impôt sur les sociétés dû par les entreprises réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 250 millions d'euros (la "**Contribution Exceptionnelle**").

Les moins-values réalisées dans le cadre de l'Offre viennent, en principe, en déduction des résultats imposables à l'impôt sur les sociétés de la personne morale concernée.

(b) Régime spécial des plus-values à long terme

Conformément aux dispositions de l'article 219, I-a, 3^e alinéa du CGI, les plus-values nettes à long terme afférentes à des titres de participation détenus au sens de l'article 219-I a quinquies du CGI depuis au moins deux ans dans des sociétés à prépondérance immobilière cotées sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de 19% majoré, le cas échéant, de la Contribution Sociale et de la Contribution Exceptionnelle.

Constituent des titres de participation au sens de l'article 219, I-a quinquies du CGI certaines actions (autres que des actions ou parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées) qui revêtent ce caractère sur le plan comptable, certaines actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, ainsi que certains titres ouvrant droit au régime des sociétés mères visé aux articles 145 et 216 du CGI si ces actions ou titres sont inscrits en comptabilité au compte de titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable.

Les moins-values subies lors de la cession des actions de la Société et relevant du régime des plus et moins-values à long terme de l'article 219, I-a, 3^e alinéa du CGI sont imputables sur les plus-values à long terme du 2^e alinéa et du 3^e alinéa de l'article 219, I-a du CGI réalisées au cours du même exercice et des exercices suivants.

2.8.1.3 Actionnaires non-résidents

Les plus-values nettes réalisées dans le cadre de l'Offre par les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou les personnes morales dont le siège social est situé hors de France, sous réserve que ces plus-values ne soient pas rattachables à une entreprise exploitée en France au sens de l'article 209 I du CGI, ne sont pas soumises à l'impôt en France, sous réserve que la personne cédante :

- (i) ne soit pas domiciliée, établie ou constituée dans un Etat ou territoire non coopératif (au sens des dispositions de l'article 238-0A du CGI) ;
- (ii) ne détienne pas, directement ou indirectement, 10% ou plus du capital de la Société à la date de la cession ;
- (iii) n'ait à un moment quelconque au cours des cinq années précédant l'opération détenu directement ou indirectement une participation représentant plus de 25% dans les bénéfices sociaux de la Société (s'agissant d'un cédant personne physique, le seuil de détention s'apprécie au niveau du cédant, son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants).

Sous réserve des stipulations des conventions fiscales internationales plus favorables éventuellement applicables, lorsque les cédants sont domiciliés, établis ou constitués dans un Etat ou territoire non coopératif, les plus-values sont imposées en France à un taux forfaitaire actuellement fixé à 50 %.

Toute personne physique ou morale dont la résidence fiscale est située hors de France et qui détient des actions de la Société devra examiner sa situation fiscale personnelle dans son Etat de résidence fiscale avec son conseiller fiscal habituel.

2.8.1.4 *Autres actionnaires*

Les actionnaires autres que ceux visés aux paragraphes 2.8.1.1 à 2.8.1.3 ci-dessus sont invités à étudier leur situation particulière avec leur conseiller fiscal habituel.

2.8.2 *Droits d'enregistrement*

En principe, aucun droit d'enregistrement n'est exigible en France au titre de la cession d'actions d'une société dont les titres sont négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers ou sur un système multilatéral de négociation, à moins que la cession ne soit constatée par un acte. Dans ce cas, l'acte de cession doit être enregistré dans le délai d'un mois à compter de sa date et cet enregistrement donne lieu au paiement d'un droit de 3 % pour la fraction d'assiette inférieure à 200 000 euros, 0,5 % pour la fraction comprise entre 200 000 et 500 000 000 euros et 0,25% pour la fraction excédant 500 000 000 euros.

3. ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE

3.1 Méthodologie

Les éléments d'appréciation du Prix de l'Offre sont fondés sur une approche multicritères mettant en œuvre des méthodes et références d'évaluation usuelles et appropriées à Docks Lyonnais. Les principaux éléments de cette analyse, établie par Oddo Corporate Finance, sont reproduits ci-après.

3.1.1 Méthodes et références d'évaluation écartées

3.1.1.1 Actualisation des dividendes

Cette méthode a été écartée car la politique de distribution des Docks Lyonnais est difficilement appréhendable. En effet, depuis sa sortie du régime fiscal propre aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), la Société n'est plus tenue de distribuer notamment au moins 85% des revenus issus de ses activités locatives, et elle n'a de surcroît pas donné d'indication au marché sur le versement de dividendes futurs.

3.1.1.2 Actualisation des flux de trésorerie disponibles

Le patrimoine des Docks Lyonnais est évalué régulièrement par l'expert immobilier BNP Paribas Real Estate. Chacun des principaux biens immobiliers dont la Société est propriétaire fait ainsi l'objet d'un plan d'affaires établi par BNP Paribas Real Estate à partir des informations communiquées par le gestionnaire du patrimoine, Shaftesbury Asset Management (ci-après « SAM »).

Etant précisé d'une part que la juste valeur des biens immobiliers est déterminée par BNP Paribas Real Estate via plusieurs méthodes dont une actualisation des flux de trésorerie, et d'autre part que l'actif net réévalué (ANR) de la Société est directement issu de cette même juste valeur, la méthode de l'actualisation des flux a été considérée comme déjà appréhendée à travers la référence à l'ANR (cf. infra) et dès lors écartée en tant que telle.

3.1.1.3 Objectif de cours des analystes de recherche

La Société n'est suivie par aucun analyste de recherche.

3.1.2 Méthodes et références d'évaluation retenues

Les méthodes et références suivantes ont été retenues dans le cadre de l'analyse du Prix de l'Offre :

- Actifs nets comptable et réévalué de la Société ;
- Transaction récente sur le capital de la Société ;
- Multiples des sociétés cotées comparables aux Docks Lyonnais ;
- Multiples de transactions récentes sur des sociétés comparables aux Docks Lyonnais ;
- Analyse du cours de bourse de la Société (à titre indicatif).

3.2 Application des méthodes retenues

3.2.1 Sources générales

Les présents travaux d'évaluation sont notamment fondés sur :

- le document de référence 2010 et les comptes semestriels au 30 juin 2011 de la Société ;
- les rapports d'expertise des actifs immobiliers de la Société établis par BNP Paribas Real Estate au cours de l'exercice 2011 ;
- plusieurs sessions de questions / réponses avec la Société et avec SAM.

3.2.2 Chiffres-clés historiques

La Société tire ses revenus des loyers perçus sur son patrimoine constitué de huit principaux ensembles immobiliers à usage de bureaux essentiellement, situés en région parisienne et à Lyon, et représentant une surface de l'ordre de 250.000 m².

Compte de résultat simplifié :

En Millions d'Euros	31/12/08 (FY)	30/06/09 (S1)	31/12/09 (FY)	30/06/10 (S1)	31/12/10 (FY)	30/06/11 (S1)
Chiffre d'affaires	62,4	31,7	63,6	29,6	69,5	34,3
Excédent brut d'exploitation	51,5	27,0	54,3	22,7	55,6	26,8
Marge	82,6%	85,2%	85,4%	76,8%	80,1%	78,2%
Résultat net	(144,2)	(53,5)	51,7	0,6	(18,4)	(13,9)

Source : Société

Bilan économique :

En Millions d'Euros	31/12/08	30/06/09	31/12/09	30/06/10	31/12/10	30/06/11
Immobilisations incorporelles	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Actifs corporels	277,9	-	-	-	-	-
Immeubles de placement	1.137,9	1.393,3	1.427,8	1.530,6	1.526,2	1.394,8
Immobilisations financières	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-
Autres actifs non courants	7,3	7,2	2,3	2,3	10,2	25,9
Autres actifs destinés à la vente	3,3	3,3	2,0	2,2	2,2	132,4
Immobilisations	1.427,1	1.404,3	1.432,6	1.535,6	1.539,0	1.553,5
Clients	5,7	7,2	9,0	13,7	10,8	12,5
Autres créances	38,1	20,3	31,5	38,9	11,2	4,7
Actifs d'impôt exigible	-	0,2	0,2	0,0	-	0,1
Impôt à payer	(3,6)	(3,3)	(0,1)	(2,1)	(20,4)	-
Impôt différé passif	(0,9)	(0,9)	(1,6)	(1,4)	(1,3)	(0,4)
Dettes d'exploitation	(16,8)	(14,5)	(12,9)	(36,9)	(18,6)	(9,5)
Autres dettes	(130,4)	(81,3)	(15,7)	(91,6)	(16,5)	(8,9)
Besoin en fonds de roulement (BFR)	(107,8)	(72,4)	10,4	(79,3)	(34,6)	(1,5)
Actif économique	1.319,3	1.331,9	1.443,0	1.456,3	1.504,3	1.552,0

En Millions d'Euros	31/12/08 (FY)	30/06/09 (S1)	31/12/09 (FY)	30/06/10 (S1)	31/12/10 (FY)	30/06/11 (S1)
Capital social	55,8	55,8	55,8	55,8	55,8	55,8
Réserves consolidées	266,8	119,9	117,2	161,7	168,2	159,1
Résultat (part du groupe)	(144,2)	(53,5)	51,7	0,6	(18,4)	(13,9)
Capitaux propres	178,5	122,1	224,7	218,2	205,6	201,1
Provisions	0,2	0,2	0,0	0,0	4,1	4,3
Avances Associés	423,9	506,8	403,2	413,4	436,5	446,9
Dettes financières	762,9	757,2	875,7	895,1	949,1	958,7
Instruments de couverture	13,3	19,8	17,0	27,2	20,4	13,0
Subventions publiques	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Actifs financiers à court terme	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)
Trésorerie et équivalent de trésorerie	(59,3)	(74,1)	(77,4)	(97,2)	(111,1)	(71,6)
Dettes financières nette	1.140,6	1.209,5	1.218,2	1.238,1	1.294,5	1.346,6
Passif économique	1.319,3	1.331,9	1.443,0	1.456,3	1.504,3	1.552,0

Source : Société

Après avoir tenté de se conformer aux contraintes actionnariales liées au régime de transparence fiscale des SIIC (notamment à la règle imposant que le capital, ou les droits de vote, de la Société ne soient pas détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert), la Société a dû sortir définitivement de ce régime. En conséquence, elle est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun depuis le 1er janvier 2010.

Dans un contexte de crise de l'immobilier, la Société a vu son ratio Loan-To-Value passer de 68,7% au 31 décembre 2007 à 83,9% au 31 décembre 2008 et à 89,6% au 31 décembre 2009, et ce malgré deux opérations de restructuration financière :

- En novembre 2008, la Société a acquis auprès de SU European Properties, actionnaire majoritaire de Boca, une créance de 188,1 M€ contre la SARL SI Privat, filiale à 100% de la Société qui détient l'immeuble du 6-8 bd Haussmann à Paris, pour un prix de 135,5 M€ assorti d'un complément de prix de 52,5 M€. Préalablement à l'apport par la Société des titres SI Privat à l'OPCI Core Invest 2008, SI Privat a procédé à une augmentation de capital de 188,1 M€ souscrite par la Société et libérée par compensation de la créance, ce qui a généré un résultat exceptionnel de 52,5 M€ pour la Société.
- En décembre 2009, la SCI Tour Mozart, filiale à 100% de la Société, a procédé à une augmentation de capital de 129,0 M€ souscrite par SU European Properties et libérée par compensation de créance. SU European Properties a alors cédé au prix de 1 €, pouvant faire l'objet d'un complément de prix de 129,0 M€, la totalité des parts de la SCI Tour Mozart souscrites, à une filiale de la Société dénommée Altisud SARL qui détient depuis lors plus de 99,99% de la SCI Tour Mozart. Cette opération a été qualifiée en normes IFRS d'abandon de créance pour un montant de 129,0 M€ et comptabilisée en produit opérationnel.

3.2.3 Actifs nets comptable et réévalué de la Société

La Société a opté pour la norme IAS 40 et enregistre donc en résultat, à chaque date de clôture, une perte ou un profit résultant de la variation de la juste valeur de ses immeubles de placement sur la période. La juste valeur d'un immeuble de placement, déterminée hors droits de mutation par BNP Paribas Real Estate, est le prix de marché auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. En supposant que les autres actifs et passifs de la Société sont correctement évalués à leur valeur comptable, l'ANR hors droits (ou ANR de liquidation) de la Société est donc égal à son actif net comptable.

L'ANR de liquidation correspond à la valeur théorique de la Société dans le cas d'une cession directe de ses immeubles. C'est une référence généralement retenue en matière d'évaluation de sociétés foncières, à la différence de l'ANR de remplacement (ou de reconstitution), plus élevé mais non recommandé notamment par l'EPRA (European Public Real Estate Association). Pour mémoire, l'ANR de remplacement correspond au prix que devrait déboursier une foncière si elle était en position de racheter la totalité de ses immeubles, ou bien encore à la valeur qui pourrait être retenue dans le cas d'une cession des titres d'une foncière et non de ses immeubles. Selon ce raisonnement, les droits de mutation sur les immeubles, non payés par l'acquéreur des titres de la foncière, sont réintégrés au prix de vente, ce qui conduit à surévaluer l'ANR.

Par ailleurs, il existe plusieurs « niveaux » d'ANR de liquidation, jusqu'à l'ANR dit « triple net » (corrigé de la juste valeur des instruments financiers, de la juste valeur de la dette financière, et de l'imposition sur les plus-values latentes). L'ANR de liquidation retenu ici, qui correspond aux capitaux propres en normes IFRS, tient déjà compte de la juste valeur des instruments financiers mais n'a été corrigé ni de la juste valeur de la dette à taux fixe, ni de l'imposition sur les plus-values latentes. De tels retraitements, négligeables dans le cas des Docks Lyonnais, auraient en tout état de cause extériorisé un ANR de liquidation plus faible que celui retenu.

La juste valeur des immeubles établie par BNP Paribas Real Estate s'appuie sur trois méthodes : capitalisation des revenus, comparaison des valeurs au m² des différents types de surfaces et actualisation des flux futurs.

Nom de l'immeuble	Localisation	Usage	Surface louable (m²)	Taux d'occupation ⁽¹⁾	Juste valeur hors droits (M€)	Date d'expertise retenue
Tour Mozart⁽²⁾	Issy-les-Moulineaux (92)	Bureaux	43,027	100%	405.0	30 juin 2011
Haussmann⁽³⁾	Paris (75)	Bureaux	24,833	45%	340.2	27 mai 2011
Le Capitole	Nanterre (92)	Bureaux	64,915	91%	277.3	30 juin 2011
Cap Est⁽⁴⁾	Fontenay-sous-Bois (94)	Bureaux	29,553	100%	126.8	30 juin 2011
Cap West	Clichy (92)	Bureaux	23,411	100%	113.5	30 juin 2011
Antony Parc	Antony (92)	Bureaux	18,835	92%	78.0	30 juin 2011
Grôlée-Carnot / Hermès⁽⁵⁾	Lyon (69)	Commerces	10,824	34%	119.9	30 juin 2011
Cap Vaise / Cap Neuf / Actifs non stratégiques⁽⁶⁾	Lyon / Vénissieux (69)	Mixte	34,174	67%	60.9	30 juin 2011
TOTAL			249,572	84%	1,521.6	

(1) Rapport entre la surface louée et la surface louable

(2) Dernière mise à jour de la valeur d'expertise le 31 août 2011 pour un montant inchangé de 405,0 M€

(3) Dernière mise à jour de la valeur d'expertise le 25 novembre 2011 pour un montant de 339,6 M€, confirmé par une seconde expertise de Cushman & Wakefield à la même date

(4) Actif destiné à la vente dans les comptes au 30 juin 2011 et effectivement cédé le 5 décembre 2011 pour un montant de 119,9 M€

(5) Dernière mise à jour de la valeur d'expertise le 31 octobre 2011 pour un montant de 116,9 M€

(6) Hors actifs situés au 19-21 et au 22 rue de la Fraternité à Lyon dont la cession a été signée le 29 juillet 2011 pour un montant de 5,6 M€

Source : Société

Après ajout de la valeur comptable des autres actifs et déduction de la valeur comptable des passifs inscrits au bilan IFRS de la Société audité au 30 juin 2011, l'ANR de liquidation de Docks Lyonnais ressort à 201.069 K€.

Le capital de la Société au 30 juin 2011 étant composé de 3.986.414 actions, soit 3.979.767 actions après déduction de l'auto-détention à cette même date (6.647 actions), l'ANR de liquidation ressort à 50,53 € par action (arrondi au centime supérieur). Le Prix de l'Offre est égal à l'ANR de liquidation par action.

3.2.4 Transaction récente sur le capital de la Société

Le 20 mai 2010, SU European Properties, actionnaire majoritaire de Boca, a consenti à SAM une promesse d'achat portant sur l'intégralité de ses 49.982 actions Docks Lyonnais, représentant 1,25% du capital de la Société, au prix de 1.850.000 € soit 37,01 € par action. Le 22 mars 2011, SAM a exercé cette option, ce qui a porté la participation de Boca dans la Société à 94,03% du capital et 93,85% des droits de vote. Le Prix de l'Offre fait ressortir une prime de 36,5% sur ce critère.

3.2.5 Multiples des sociétés cotées comparables aux Docks Lyonnais

Cette méthode consiste à évaluer la Société par analogie, à partir de multiples de valorisation de sociétés comparables cotées, tels qu'ils ressortent d'une part de leurs cours de bourse, et d'autre part de leurs derniers ANR de liquidation publiés.

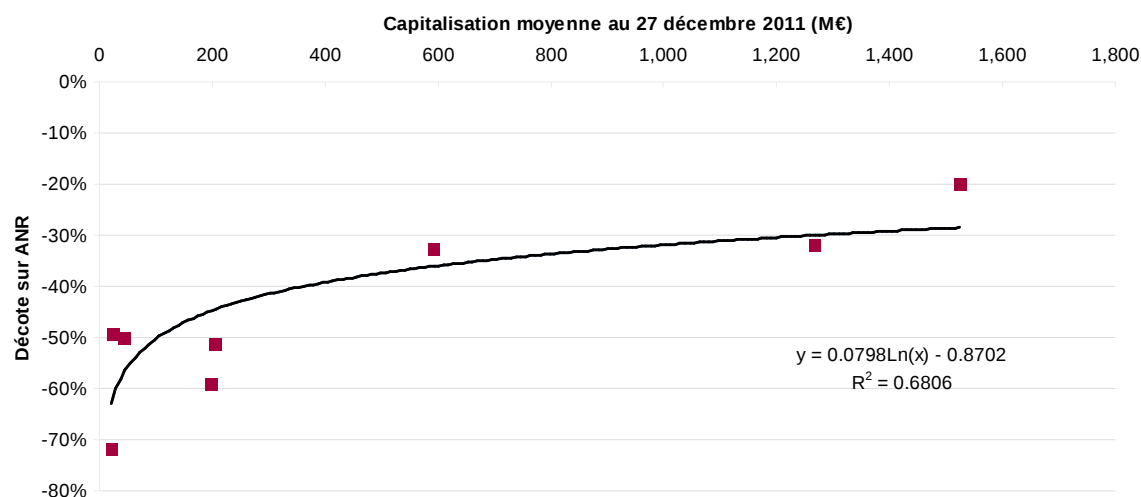
L'échantillon est constitué de sociétés foncières bénéficiant du régime fiscal des SIIC. A l'instar de Docks Lyonnais, ces sociétés exploitent un patrimoine immobilier essentiellement situé en Ile-de-France, et dans une moindre mesure en province.

Dans le cadre de la présente évaluation ont été écartés les multiples issus d'agrégats du compte de résultat et du tableau de flux de trésorerie. En effet, l'application de tels multiples ne valoriserait pas, voire pénaliserait, la vacance locative relativement élevée de Docks Lyonnais (alors que ce biais est corrigé dans l'ANR). En outre, la structure financière lourdement endettée des Docks Lyonnais par rapport à ses comparables irait jusqu'à rendre négative et donc non significative la valeur par action de la Société induite par l'application du multiple moyen VE/EBITDA du secteur.

	CMP 20 jours au 27/12/2011 (€)	Capitalisation moyenne au 27/12/2011 (M€)	ANR IFRS de liquidation (€/action)	Prime / (décote) sur ANR	Date de publication de l'ANR
Affiparis	8.22	23.7	16.16	-49.2%	30 juin 2011
CégéREAL	14.77	197.0	36.06	-59.0%	30 juin 2011
Foncière Lyonnaise (SFL)	33.09	1,524.0	41.40	-20.1%	30 juin 2011
Paraf	42.49	42.0	85.19	-50.1%	30 juin 2011
SIIC de Paris	13.92	592.4	20.66	-32.6%	30 juin 2011
Silic	72.66	1,266.1	106.50	-31.8%	30 juin 2011
Société de la Tour Eiffel	36.20	204.2	74.30	-51.3%	30 juin 2011
Züblin	2.12	20.6	7.49	-71.8%	30 septembre 2011

Sources : Datastream, sociétés

Une analyse de régression entre les décotes sur ANR et les leviers des sociétés n'a pas été conclusive. Il apparaît en revanche une corrélation logarithmique satisfaisante entre les décotes sur ANR et la capitalisation boursière des comparables.



Sources : Datastream, sociétés

En appliquant à l'ANR de liquidation de Docks Lyonnais au 30 juin 2011 la décote de 48,6% calculée à partir de l'équation logarithmique de la régression d'une part et de la capitalisation boursière moyenne (CMP 20 jours au 27 décembre 2011) de Docks Lyonnais d'autre part, il ressort une valeur de 25,96 € par action. Le Prix de l'Offre fait ainsi ressortir une prime de 94,6% sur ce critère.

3.2.6 Multiples des transactions récentes sur des sociétés comparables à Docks Lyonnais

Cette méthode consiste à évaluer la Société par analogie, à partir de multiples de valorisation de transactions récentes sur des sociétés comparables, tels qu'ils ressortent d'une part des conditions financières de ces transactions, et d'autre part des derniers ANR de liquidation publiés ou estimés. Les transactions relevées ne portent ici que sur des cibles cotées.

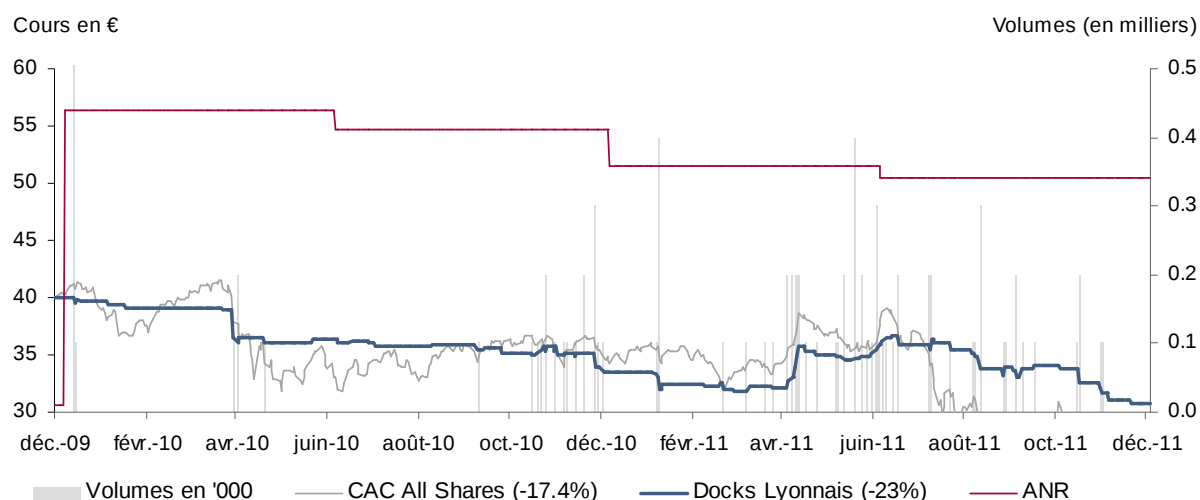
Date	Initiateur / Apporteur	Cible / Bénéficiaire des apports	Patrimoine immobilier de la cible	Opération	Prix d'offre / d'émission (€/action)	ANR de liquidation (€/action)	Prime / (décote) sur ANR
Juin 2011	Batipart	Eurosic	Bureaux à Paris et en proche couronne + actifs de loisirs et logistique	Offre publique d'achat	36,10	36,10	-
Mai 2011	Testa	Tesfran	Tour Adria à Paris La Défense	Offre publique de retrait	20,33	20,10	1,1%
Décembre 2010	Foncière Lyonnaise (SFL)	SIIC de Paris	Immobilier de prestige principalement à Paris	Apport	18,48	20,70	(10,7%)
Mars 2010	Icade	Cie La Lucette	Immeubles de bureaux et entrepôts	Offre publique alternative simplifiée	10,08	10,08	-
Moyenne							(2,4%)

Sources : sociétés

En appliquant la décote moyenne de 2,4% à l'ANR de liquidation de Docks Lyonnais au 30 juin 2011, il ressort une valeur de 49,31 € par action. Le Prix de l'Offre fait ainsi ressortir une prime de 2,5% sur ce critère.

3.2.7 Analyse du cours de bourse de la Société (à titre indicatif)

La Société est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris.



Source : Datastream

La référence au cours de bourse a été retenue à titre indicatif du fait de la très faible liquidité du titre Docks Lyonnais, qui s'explique par un flottant limité. Au cours des 250 jours de négociation précédant le 27 décembre 2011, une vingtaine d'actions Docks Lyonnais a été échangée en moyenne par séance sur le marché Euronext Paris, avec cependant des écarts significatifs de volumes quotidiens.

Au 27 décembre 2011	Clôture	20j	60j	120j	250j
Cours moyen pondéré par les volumes (€)	30.80	30.91	32.79	34.01	34.25
<i>Prime induite par le Prix de l'Offre</i>	<i>64.1%</i>	<i>63.5%</i>	<i>54.1%</i>	<i>48.6%</i>	<i>47.6%</i>
Cours le plus haut (€)		31.01	34.15	36.32	36.70
<i>Prime induite par le Prix de l'Offre</i>		<i>62.9%</i>	<i>48.0%</i>	<i>39.1%</i>	<i>37.7%</i>
Cours le plus bas (€)		30.80	30.80	30.80	30.80
<i>Prime induite par le Prix de l'Offre</i>		<i>64.1%</i>	<i>64.1%</i>	<i>64.1%</i>	<i>64.1%</i>
Volumes cumulés sur la période ('000 titres)		0.0	0.6	2.1	6.4
<i>% du flottant</i>		<i>0.0%</i>	<i>0.3%</i>	<i>0.9%</i>	<i>2.8%</i>

Source : Datastream

3.3 Synthèse des éléments d'appréciation du Prix de l'Offre

Méthodes et références retenues	Valeur par action (€)	Prime induite par le Prix de l'Offre
ANR de liquidation au 30 juin 2011	50.53	0.0%
Transaction récente sur le capital	37.01	36.5%
Multiples de comparables cotés	25.96	94.6%
Multiples de transactions comparables	49.31	2.5%
Cours de bourse (à titre indicatif)		
Cours de clôture du 27 décembre 2011	30.80	64.1%
Cours moyen 20 jours	30.91	63.5%
Cours moyen 60 jours	32.79	54.1%
Cours moyen 120 jours	34.01	48.6%
Cours moyen 250 jours	34.25	47.6%

4. PERSONNES RESPONSABLES DE LA NOTE D'INFORMATION

4.1 Pour Oddo Corporate Finance

"Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'AMF, Oddo Corporate Finance, établissement présentateur de l'Offre, atteste qu'à sa connaissance, la présentation de l'Offre qu'il a examinée sur la base des informations communiquées par l'Initiateur, et les éléments d'appréciation du prix proposé, sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée."

Oddo Corporate Finance

4.2 Pour Boca

"A notre connaissance, les données de la présente note d'information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée."

Le 31 janvier 2012

Boca S.à r.l.

Représentée par Monsieur Jean-Luc Seidenberg, gérant