

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE

VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE



LES DOCKS LYONNAIS

INITIÉE PAR LA SOCIÉTÉ

BOCA S.à r.l.

PRESENTEE PAR



CORPORATE FINANCE

**AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES, NOTAMMENT JURIDIQUES,
FINANCIERES ET COMPTABLES DE BOCA S.à r.l.**



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent document relatif aux autres informations de la société Boca S.à r.l. a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers ("AMF") le 1^{er} février 2012, conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et à l'instruction AMF n° 2006-07 du 25 juillet 2006 relative aux offres publiques d'acquisition. Ce document a été établi sous la responsabilité de la société Boca S.à r.l.

Le présent document est établi conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF, dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par la société Boca S.à r.l. et visant les actions de la société Docks Lyonnais. Il complète la note d'information de la société Boca S.à r.l., visée par l'AMF le 31 janvier 2012 sous le numéro 12-051.

Des exemplaires du présent document sont disponibles sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et peuvent être obtenus sans frais auprès de :

Oddo Corporate Finance
12 boulevard de la Madeleine
75440 Paris Cedex 09

TABLE DES MATIERES

1. PRESENTATION DE L'INITIATEUR.....	3
1.1 Renseignements de caractère général concernant l'Initiateur	3
1.1.1 Dénomination sociale	3
1.1.2 Forme juridique – Siège social	3
1.1.3 Registre du Commerce et des Sociétés	3
1.1.4 Durée	4
1.1.5 Objet social	4
1.1.6 Exercice social.....	4
1.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social de l'Initiateur	4
1.2.1 Capital social	4
1.2.2 Forme des parts sociales	4
1.2.3 Cession et transmission des actions.....	5
1.2.4 Droits et obligations attachés aux actions	5
1.2.5 Répartition du capital et des droits de vote	6
1.2.6 Instruments financiers non représentatifs du capital.....	6
1.2.7 Autres titres donnant accès au capital	7
1.2.8 Accord relatif à l'Offre ou susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation de l'Offre.....	7
1.3 Gérance, Présidence et Contrôle	7
1.3.1 Gérance	7
1.3.2 Présidence.....	8
1.3.3 Audit des comptes annuels	8
1.4 Description des activités de la Société.....	8
1.4.1 Principales activités.....	8
1.4.2 Faits exceptionnels et litiges	8
1.5 Patrimoine – Situation financière – Résultats	8
1.5.1 Informations complémentaires	8
1.5.2 Financement de l'Offre	9
1.5.3 Comptes annuels et Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2010).	9
2. RESTRICTION CONCERNANT L'OFFRE A L'ETRANGER.....	10
3. ATTESTATION DE L'INITIATEUR RELATIVE AU PRESENT DOCUMENT	10

1. PRESENTATION DE L'INITIATEUR

Le présent document d'information relatif à la société 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 B 106.220 (l'"**Initiateur**" ou la "**Société**"), est établi dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée (l'"**Offre**"), initiée par la Société sur les actions 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**"), dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C) sous le code ISIN FR0000060204, mnémonique DOLY.

La Société 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 Limited ("**CEPF**"), son capital étant cependant détenu indirectement à 99% par CEPF et pour le solde par SIH.

Ce contrôle conjoint résulte à la fois de dispositions légales de droit luxembourgeois, de dispositions 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.

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

Il est rappelé que la Société détient, à la date du présent document, 3.748.568 actions Docks Lyonnais, représentant environ 94,03% du capital et 93,56% des droits de vote théoriques de Docks Lyonnais.

1.1 Renseignements de caractère général concernant l'Initiateur

1.1.1 Dénomination sociale

Boca S.à r.l.

1.1.2 Forme juridique – Siège social

La Société est une société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois dont le siège social est situé 65 boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1331 Luxembourg.

1.1.3 Registre du Commerce et des Sociétés

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 106.220.

1.1.4 Durée

La Société a été constituée le 15 février 2005 pour une durée illimitée.

1.1.5 Objet social

La Société a pour objet d'investir directement ou indirectement dans l'immobilier au Luxembourg et à l'étranger et d'acquérir ou de vendre ou de disposer de quelque manière que ce soit et de détenir, directement ou indirectement, des intérêts, participations ou titres au Luxembourg ou dans des entités ou entreprises étrangères, par voie, entre autres, de souscription ou acquisition de toute valeur et droit via des participations, apport, garanties, engagement d'achat ou option ferme, négociation ou, de n'importe quelle autre manière, ou d'instruments financiers de dettes sous n'importe quelle forme, et pour administrer, développer et gérer cette détention d'intérêts.

La Société peut accorder toute assistance financière à des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ou qui font partie du même groupe de sociétés que la Société, notamment par l'octroi de prêts, garanties ou sûretés sous quelque forme que ce soit. La Société peut gager, transférer, grever ou autrement créer des garanties de tout ou partie de ses actifs.

La Société peut emprunter sous toute forme que ce soit et procéder à l'émission privée d'obligations et de titres de toute sorte.

La Société peut employer ses fonds pour investir dans l'immobilier, dans des droits de propriété intellectuelle ou dans tout autre actif mobilier ou immobilier et ce, sous quelque forme que ce soit. D'une manière générale, elle peut effectuer toutes opérations commerciales, industrielles ou financières qu'elle jugera utiles à l'accomplissement et au développement de son objet social.

1.1.6 Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le premier jour du mois de janvier et finit le dernier jour du mois de décembre.

1.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social de l'Initiateur

1.2.1 Capital social

A la date du présent document, le capital social de la Société s'élève à 25.350 euros. Il est divisé en 25.349 parts sociales de catégorie A et une part sociale de catégorie B d'un euro chacune, intégralement souscrites et libérées.

1.2.2 Forme des parts sociales

Les parts sociales sont divisées en catégorie A (les "**Parts Sociales de Catégorie A**") et en catégorie B (les "**Parts Sociales de Catégorie B**").

1.2.3 Cession et transmission des actions

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés. Les parts sociales ne peuvent être cédées entre vifs à des non associés que moyennant l'agrément des associés représentant au moins les trois quarts du capital social.

Sans préjudice de ce qui précède et de toute disposition pouvant être contenue dans un accord, qui peut être conclu à tout moment entre les associés et la Société, les Parts Sociales de Catégorie B ne seront pas transmissibles, si ce n'est (i) avec le consentement écrit préalable des associés de catégorie A (ne devant pas être déraisonnablement refusé ou retardé), ou (ii) à une société affiliée, ou (iii) conformément à tout accord qui peut être conclu à tout moment entre les associés et/ou la Société.

La cession de parts sociales doit être formalisée par acte notarié ou par acte sous seing privé. De telles cessions ne sont opposables à la Société et aux tiers qu'après qu'elles aient été signifiées à la Société ou acceptées par elle conformément à l'article 1690 du Code Civil luxembourgeois.

1.2.4 Droits et obligations attachés aux actions

Chaque part sociale confère à son propriétaire une voix à l'assemblée générale des associés. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'assemblée générale des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les propriétaires indivis de parts sociales sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire commun nommé ou non parmi eux.

Les Parts Sociales de Catégorie A et les Parts Sociales de Catégorie B confèrent à leur propriétaire le droit de recevoir des dividendes proportionnellement à leur capital investi dans la Société, sous réserve des conditions suivantes.

L'assemblée générale des associés doit décider de l'affectation du solde des bénéfices annuels nets (ainsi que des reports de profits sur les exercices suivants et de toute autre réserve disponible) à condition que (i) les paiements de dividendes aux associés soient attribués aux associés proportionnellement à leur capital investi et (ii) qu'une telle décision soit prise selon les dispositions de tout contrat qui pourra être conclu à tout moment entre les associés et/ou la Société.

L'assemblée générale des associés peut décider de verser des acomptes sur dividendes sur la base de comptes intermédiaires établis par le Conseil de Gérance (défini ci-dessous), faisant apparaître suffisamment de fonds disponibles pour une telle distribution, étant entendu que le montant à distribuer ne devra pas excéder les profits à reporter et les réserves distribuables, mais diminué des pertes reportables ainsi que des montants à allouer à une réserve à constituer conformément à la loi luxembourgeoise sur les sociétés commerciales du 10 août 1915, telle que modifiée (la "**Loi**") ou aux statuts et sous réserve des conditions prévues en matière de distribution de dividendes énoncées ci-dessus.

Chaque part sociale donne droit à une voix lors des assemblées générales des associés.

Sauf disposition contraire de la Loi ou des statuts, les décisions de l'assemblée générale des associés sont adoptées par les associés représentant plus de la moitié du capital social de la Société.

L'associé de catégorie B donnera un accord écrit préalable concernant les domaines suivants et aucune décision ou mesure ne sera prise par les associés et les associés obtiendront qu'aucune de ces décisions ou mesures ne sera prise par le Conseil de Gérance (défini ci-dessous), dans les limites applicables, de toutes les Sociétés JV en ce qui concerne ce qui suit:

- (a) tout changement ou modification des Affaires ou de n'importe lequel des Accords JV ;
- (b) la conclusion, la modification ou la fin de tout accord conclus par toute Société JV avec les Associés et/ou leurs Sociétés Affiliées ;
- (c) les arrangements de financement et refinancement conclus entre l'une des sociétés JV d'une part et avec CEPF ou les Sociétés Affiliées de CEPF d'autre part, à l'exception des décisions prises aux conditions de marché ;
- (d) la modification des Statuts ou d'autres documents constitutifs de la Société concernant les droits attachés aux Parts Sociales de Catégorie B ;
- (e) la liquidation ou dissolution de toute Société JV ;
- (f) la nomination, le renvoi ou le remplacement du Gérant d'Actifs (comme défini dans le Contrat de Gestion d'Actifs) et la fin ou la modification du Contrat de Gestion d'Actifs sauf si une telle résiliation a lieu en vertu et conformément aux dispositions applicables telles définies dans le Contrat de Gestion d'Actifs ;
- (g) l'exécution, le remboursement ou la modification de tout Prêt d'Associés autre qu'aux conditions de marché.

Sans préjudice du paragraphe précédent, toute décision de l'assemblée générale dont l'objet est de modifier les statuts de la Société ou dont l'adoption est soumise par les statuts ou par la Loi aux règles de quorum et de majorité fixée pour la modification des statuts, sera adoptée par une majorité des associés représentant les trois quarts du capital social de la Société.

1.2.5 Répartition du capital et des droits de vote

SU European Properties S.à r.l. détient 25.349 Parts Sociales de Catégorie A.

Kopetino Holdings Limited détient 1 Part Sociale de Catégorie B.

1.2.6 Instruments financiers non représentatifs du capital

A la date du présent document, la Société n'a émis aucun instrument financier non représentatif du capital.

1.2.7 Autres titres donnant accès au capital

A ce jour, il n'y a pas de titres donnant accès au capital émis par la Société, autres que les parts sociales de catégorie A et les parts sociales de catégorie B.

1.2.8 Accord relatif à l'Offre ou susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation de l'Offre

La Société n'est partie à aucun accord, ni n'a connaissance d'aucun accord relatif à l'Offre ou susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation de l'Offre ou son issue.

1.3 Gérance, Présidence et Contrôle

1.3.1 Gérance

La Société est gérée et administrée par un conseil de gérance (le "**Conseil de Gérance**"), composée d'un minimum de cinq (5) gérants et d'un maximum de sept (7) gérants dont deux (2) gérants (les "**Gérants de Catégorie B**") devront être proposés par les associés de Catégorie B et les autres gérants (les "**Gérants de Catégorie A**") devront être proposés par les associés de Catégorie A et nommés par décision de l'assemblée générale des associés.

Chaque Gérant est nommé pour une durée de trois (3) ans par l'assemblée générale des associés.

Lors de la nomination des Gérants, l'assemblée générale des associés, fixe leur nombre, la durée de leur mandat et, le cas échéant, les pouvoirs et attributions des Gérants.

L'assemblée générale des associés pourra décider, sous réserve des dispositions d'un pacte tel qu'il a pu être conclu entre la Société et ses associés, de la révocation d'un Gérant, sans qu'il soit nécessaire d'en indiquer les motifs. Chaque Gérant peut également se démettre de ses fonctions. L'assemblée générale des associés décidera de la rémunération de chaque Gérant, si besoin.

En cas de vacance en raison du décès, de la révocation ou de la démission de tout gérant ou pour toute autre cause, les associés devront prendre, le cas échéant, les mesures nécessaires pour approuver et nommer une personne pour remplir une telle vacance, cette personne devra être proposée à l'élection en tant que Gérant par (i) les associés de catégorie A si la personne qui a cessé d'être membre était un Gérant de Catégorie A ou (ii) les associés de catégorie B si la personne qui a cessé d'être membre était un Gérant de Catégorie B.

Le Conseil de Gérance est composé comme suit:

- Gérard Birchen, Gérant de Catégorie A ;
- Jean-Luc Seidenberg, Gérant de Catégorie A ;
- Frank Pletsch, Gérant de Catégorie A ;

- Shaftesbury Corporate Management Services (Luxembourg) S.A., Gérant de Catégorie B; et
- Philippe Camus, Gérant de Catégorie B.

1.3.2 Présidence

Gérard Birchen est Président du Conseil de Gérance.

1.3.3 Audit des comptes annuels

Les comptes annuels de la Société sont audités par Ernst & Young S.A., une société anonyme de droit luxembourgeois dont le siège social est sis 7, rue Gabriel Lippmann, Parc d'Activité Syrdall 2, L-5365 Munsbach, Grand Duché de Luxembourg et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 47771.

1.4 Description des activités de la Société

1.4.1 Principales activités

La Société a pour seule activité la détention et la gestion de sa participation dans Docks Lyonnais.

Au 31 décembre 2010, l'Initiateur détenait 92,78% du capital de Docks Lyonnais. Le 22 mars 2011, Shaftesbury Asset Management (France) SA a levé la promesse d'achat (*put option*), que la société SU European Properties Sàrl, actionnaire majoritaire de l'Initiateur, lui avait consentie le 20 mai 2010, portant sur l'intégralité des actions Dock Lyonnais que celle-ci détenait au titre du contrat de gestion patrimoniale conclu avec Docks Lyonnais, soit 49.982 actions.

L'opération de cession a porté la participation de la Société dans Docks Lyonnais à 3.748.568 actions Docks Lyonnais (représentant à la date du présent document environ 94,03% du capital de Docks Lyonnais).

L'Initiateur n'exerce pas d'autres activités.

1.4.2 Faits exceptionnels et litiges

Néant.

1.5 Patrimoine – Situation financière – Résultats

1.5.1 Informations complémentaires

La situation comptable de l'Initiateur au 31 décembre 2010 est présentée au paragraphe 1.5.3 ci-dessous.

1.5.2 Financement de l'Offre

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

1.5.3 Comptes annuels et Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2010).

Une traduction en français des comptes annuels clos au 31 décembre 2010 et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels figure en Annexe 1 du présent document.

2. RESTRICTION CONCERNANT L'OFFRE A L'ETRANGER

L'Offre est faite exclusivement en France ainsi que cela est mentionné dans la section 2.5 intitulée "Restrictions concernant l'Offre à l'étranger" de la note d'information de l'Initiateur.

3. ATTESTATION DE L'INITIATEUR RELATIVE AU PRESENT DOCUMENT

"J'atteste que le présent document, qui a été déposé le 1^{er} février 2012 et sera diffusé le 2 février 2012, soit au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF et par l'instruction AMF n° 2006-07 du 25 juillet 2006 relative aux offres publiques d'acquisition dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par la société Boca S.à r.l et visant les actions de la société Les Docks Lyonnais. Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. "

Le 1^{er} février 2012

Boca S.à r.l.

Représentée par Jean-Luc Seidenberg, gérant

ANNEXE 1

Les comptes annuels clos au 31 décembre 2010 de Boca et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels présentés ci-après sont une traduction libre en français des comptes originaux établis en anglais.

MENTION

BOCA S.à r.l.

Société à responsabilité limitée

L-1331 Luxembourg, 65, boulevard Grande-Duchesse Charlotte

R.C.S. Luxembourg B 106220

CDO : 29

Les comptes annuels au 31 décembre 2010 ont été déposés au registre de commerce et des sociétés.

Pour mention aux fins de publication au Mémorial Recueil des Sociétés et Associations.

pour **BOCA S.à r.l.**

Intertrust (Luxembourg) S.A.

Boca S.à r.l.

**65, boulevard Grande-Duchesse Charlotte
L-1331 Luxembourg**

R.C.S. Luxembourg B 106.220

**Comptes annuels
et
Rapport du Reviseur d'entreprises agréé
au
31 décembre 2010**

Table des matières

	Pages
Rapport du Réviseur d'entreprises agréé	1- 2
États financiers	
- Bilan	3
- Compte de résultat	4
- Notes annexes aux comptes annuels	5 - 15

ERNST & YOUNG

Société anonyme
7 rue Gabriel Lippman
Parc d'Activité Syrdall 2
L-5365 Munsbach
B.P.780
L-2017 Luxembourg
Tél: +352 42 124 1
Fax: +352 42 124 5555
www.ey.com/luxembourg

Ernst & Young

R.C.S. Luxembourg B 47 771
TVA LU 16063074

Rapport du réviseur d'entreprises agréé

Aux Actionnaires de
Boca S.à r.l.
65, boulevard Grande-Duchesse Charlotte
L-1331 Luxembourg

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Boca S.à r.l. comprenant le bilan au 31 décembre 2010 ainsi que le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date, et un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.

Responsabilité du Conseil de Gérance dans l'établissement et la présentation des comptes annuels

Le Conseil de Gérance est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces comptes annuels, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg ainsi que d'un contrôle interne qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement et la présentation de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du réviseur d'entreprises agréé

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes Internationales d'Audit telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique ainsi que de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix des procédures relève du jugement du réviseur d'entreprises agréé, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. En procédant à cette évaluation, le réviseur d'entreprises agréé prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur le fonctionnement efficace du contrôle interne de l'entité.

ERNST & YOUNG

Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil de Gérance, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion

Opinion

À notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de Boca S.à r.l. au 31 décembre 2010 ainsi que des résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et à la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg.

Observations

Sans vouloir qualifier notre opinion, nous attirons l'attention sur le fait que, comme indiqué à la Note 3.2, les comptes annuels au 31 décembre 2010 comprennent un investissement dans des parts dans des entreprises liées comptabilisé au coût d'acquisition historique diminué d'une correction de valeur pour toute diminution de valeur ayant un caractère durable, pour une valeur nette comptable de EUR 190.7 millions, estimée sur la base de la quote-part des capitaux propres provenant des états financiers audités de la société sous-jacente au 31 décembre 2010, préparés conformément aux « International Financial Reporting Standards » tel qu'adoptées par l'Union Européenne. Toutefois, en raison de l'incertitude inhérente à toute évaluation, l'estimation de la valeur comptable faite par le Conseil de gérance peut différer de manière substantielle de la valeur de marché que Boca S.à r.l. pourrait obtenir si elle souhaitait céder sa participation à court-terme et ces différences pourraient être significatives, résultant ainsi dans une différence significative du montant de la correction de valeur qui devrait alors être comptabilisée.

Sans vouloir qualifier notre opinion, nous attirons l'attention sur la Note 1 qui indique que la Société a des capitaux propres négatifs de 69.198.932 EUR au 31 décembre 2010. La continuité d'exploitation de la Société dépend du soutien financier continu de son actionnaire. L'actionnaire a confirmé qu'il mettra à disposition les ressources financières nécessaires pour permettre à la Société de s'acquitter de ses obligations financières.

ERNST & YOUNG
Société Anonyme
Cabinet de révision agréé
[signature]

Bruno DI BARTOLOMEO

Luxembourg, le 13 juillet 2011

Boca S.à r.l.
Société à responsabilité limitée
Bilan

au 31 décembre 2010
(exprimé en EUR)

ACTIF	Notes	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
Immobilisations			
Immobilisations financières	3		
Parts dans des entreprises liées		190.785.838	282.728.425
Prêts consentis à des entreprises liées		29.446.858	28.196.581
		<u>220.232.696</u>	<u>310.925.006</u>
Actif circulant			
Créances			
Créances sur des entreprises liées			
Créances dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	4	699.577	843.041
Autres créances		134.470	-
Dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		<u>834.047</u>	<u>843.041</u>
Avoirs en banques		81.072	188.632
TOTAL ACTIF		<u>221.147.815</u>	<u>311.956.679</u>
PASSIF			
Capitaux propres			
Capital souscrit	5	25.350	25.350
Prime d'émission d'actions	6	17.610.250	17.610.250
Réserve légale		2.535	2.535
Résultats reportés	7	5.098.709	5.222.084
Profit/(perte) de l'exercice	7	(91.935.776)	(123.375)
		<u>(69.198.932)</u>	<u>22.736.844</u>
Provisions pour risques et charges	8		
Provision pour impôts		121.960	351.695
Autres provisions		24.725	24.725
		<u>146.685</u>	<u>376.420</u>
Dettes			
Dettes envers des entreprises liées			
Dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	9.1	3.072.948	5.593.184
Dont la durée résiduelle est supérieure à un an	9.2	286.965.072	283.089.459
		<u>290.038.020</u>	<u>288.682.643</u>
Dettes fiscales et dettes au titre de la sécurité sociale		343	702
Autres dettes	9.3		
Dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		161.699	160.069
		<u>290.200.062</u>	<u>288.843.415</u>
TOTAL PASSIF		<u>221.147.815</u>	<u>311.956.679</u>

Boca S.à r.l.
Société à responsabilité limitée

Compte de pertes et profits
de l'exercice clos le 31 décembre 2010
(exprimé en EUR)

	Notes	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
CHARGES			
Frais de personnel		9.404	9.001
Corrections de valeur sur immobilisations	3.2	91.914.487	-
Autres charges d'exploitation	10	96.291	871.840
Intérêts et charges assimilées <i>concernant des entreprises liées</i>	11	2.442.798 2.441.764	1.334.836 1.333.396
<i>Autres</i>		1.034	1.440
Charges exceptionnelles	3	11.485	-
Impôts	12	122.363	134.470
TOTAL CHARGES		94.596.828	2.350.147
 PRODUITS			
Produits de participations	13	2.326.570	2.215.665
Autres intérêts et produits assimilés		1.109	11.107
Produits exceptionnels	14	333.373	-
Perte de l'exercice		91.935.776	123.375
TOTAL DES PRODUITS		94.596.828	2.350.147

Boca S.à r.l.
Société à responsabilité limitée

Annexes aux comptes annuels
au 31 décembre 2010
(exprimées en EUR)

Note 1 – Généralités

Boca S.à r.l. (la « Société ») est une société de droit luxembourgeois constituée le 15 février 2005 sous la forme d'une société à responsabilité limitée. Le siège social de la Société se situe au 65, Boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1331 Luxembourg.

L'exercice social de la Société commence le 1^{er} janvier pour se clôturer le 31 décembre.

L'objet de la société est d'effectuer toutes opérations commerciales, industrielles ou financières, toutes transactions sur biens immobiliers ou mobiliers, que la société peut juger utile à l'accomplissement de ses objectifs.

En outre, la Société peut effectuer toutes transactions se rapportant directement ou indirectement à la prise de participations dans toute entreprise, quelle qu'en soit la forme, ainsi qu'à l'administration, la gestion, le contrôle et le développement de ces participations.

La Société pourra notamment utiliser ses fonds à la création, la gestion, à la mise en valeur et à la cession d'un portefeuille constitué de tous titres et brevets, quelle qu'en soit l'origine et participer à la création, au développement et au contrôle de toute entreprise, à l'acquisition par voie d'apport, de souscription, prise ferme ou option d'achat sur titres et brevets, les réaliser par voie de vente, de cession, d'échange ou autrement, le développement de ces titres et brevets, l'octroi aux sociétés dans lesquelles elle détient des participations de tout soutien, prêt, avance ou garantie.

Évaluation de la continuité de l'exploitation

La Société a été affectée défavorablement par les évolutions qu'ont connues les marchés immobiliers et financiers sur lesquels elle opère. Le Conseil de gérance a procédé à une évaluation des perspectives de la Société, de sa situation financière, de sa performance et de ses flux de trésorerie et en a conclu que l'application du principe de la continuité de l'exploitation est appropriée.

La Société a des capitaux propres négatifs de 69.198.932 EUR au 31 décembre 2010. La continuité d'exploitation de la Société dépend du soutien financier de son Associé. L'Associé a confirmé qu'il mettra à disposition les ressources financières nécessaires pour permettre à la Société de poursuivre ses activités opérationnelles et satisfaire ses obligations financières à mesure qu'elles surviennent.

Note 2 – Principes comptables essentiels

2.1 Principes généraux

Les comptes annuels au 31 décembre 2010 ont été établis conformément aux dispositions légales et réglementaires de la loi sur les sociétés du Luxembourg du 19 décembre 2002, des principes comptables généralement admis au Luxembourg et suivant le format applicable aux sociétés commerciales luxembourgeoises.

En vertu de l'article 4 de la Loi du 10 décembre 2010, le Conseil de gérance a pris la décision de ne pas appliquer, pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, les modifications introduites par la loi précitée au contenu et à la présentation des états financiers, ainsi qu'aux principes comptables et règles d'évaluation qui s'y rapportent.

Boca S.à r.l.
Société à responsabilité limitée

Annexes aux comptes annuels (suite)
au 31 décembre 2010
(exprimées en EUR)

Note 2 – Principes comptables essentiels (suite)

2.2 Conversion des éléments exprimés en devises étrangères

La Société tient ses livres comptables en euros (EUR) et ses comptes annuels sont exprimés dans cette devise.

Les éléments d'actif et de passif libellés dans d'autres devises sont convertis en EUR aux taux qui prévalent à la date du bilan.

Les charges et produits en devises étrangères sont convertis en EUR au taux de change qui prévaut à la date de chaque transaction.

2.3 Conversion d'éléments exprimés en devises étrangères

Les gains et pertes de change réalisés, de même que les pertes de change latentes, sont directement inscrits au compte de pertes et profits.

2.4 Immobilisations financières

Le coût d'acquisition des participations comprend le prix d'achat et les charges liées.

Les parts dans les entreprises liées sont comptabilisées au coût d'acquisition diminué de correction de valeur pour toute diminution de valeur ayant de l'avis du Conseil de Gérance un caractère durable.

Les prêts consentis à des entreprises liées et les intérêts correspondants sont comptabilisés à leur valeur nominale diminuée de toutes corrections de valeur au titre des montants qui, selon l'opinion du Conseil de gérance, ne seront probablement pas recouvrés.

Les pertes de valeur font l'objet de reprises lorsque les conditions ayant amené à constater ces pertes de valeur cessent de s'appliquer.

2.5 Montants dus à des entreprises liées

Les montants dus à des établissements de crédit et des entreprises liées sont présentés à leur valeur nominale.

2.6 Produits et charges

Les produits et charges sont comptabilisés suivant le principe de la comptabilité d'exercice.

Boca S.à r.l.
Société à responsabilité limitée

Annexes aux comptes annuels (suite)
au 31 décembre 2010
(exprimées en EUR)

Note 3 – Immobilisations financières

3.1 Prêts consentis à des entreprises liées

Les mouvements de l'exercice sont les suivants :

	2010 EUR	2009 EUR
	Prêts consentis à des entreprises liées	Prêts consentis à des entreprises liées
Valeur comptable brute – solde d'ouverture	28.196.581	26.688.763
Augmentation de l'exercice	1.250.277	1.515.813
Diminution de l'exercice	-	(7.993)
Valeur comptable brute – solde de clôture	29.446.858	28.196.581
Correction de valeur – solde d'ouverture	-	-
Correction de valeur de l'exercice	-	-
Correction de valeur – solde de clôture	-	-
Valeur comptable nette – solde de clôture	29.446.858	28.196.581
Valeur comptable nette – solde d'ouverture	28.196.581	26.688.763

Le 18 mai 2007, Boca S.à r.l. a consenti à la Société Anonyme Les Docks Lyonnais S.A. (« Doly ») un prêt de 25. 300. 000 EUR. Ce prêt porte intérêt à un taux variable défini comme « les taux réels moyens pratiqués par les établissements de crédit pour des prêts à taux variables consentis à des sociétés ». La charge d'intérêts de la période allant du 18 mai 2009 au 18 mai 2010, pour un montant de 1. 250. 277 EUR a été capitalisé au principal, ce qui porte le principal de 28. 196. 581 EUR à 29. 446. 858 EUR. Les intérêts à recevoir au 31 décembre 2010 s'élèvent à 699.577 EUR (2009 : 843. 041 EUR) (Note 4) et le produit des intérêts au 31 décembre 2010 s'élève à 1.106.813 EUR (2009 : 1.327.999 EUR) (Note 14).

Boca S.à r.l.
Société à responsabilité limitée

Annexes aux comptes annuels (suite)
au 31 décembre 2010
(exprimées en EUR)

Note 3 – Immobilisations financières (suite)

3.2 Parts dans des entreprises liées

Les mouvements de l'exercice sont les suivants :

	2010 EUR	2009 EUR
	<u>Parts dans des entreprises liées</u>	<u>Parts dans des entreprises liées</u>
Valeur comptable brute – solde d'ouverture	282.728.4251	282.728.4251
Augmentation de l'exercice	-	-
Diminution de l'exercice	(28.100)	-
Valeur comptable brute – solde de clôture	282.700.325	282.728.425
Corrections de valeur – solde d'ouverture	-	-
Corrections de valeur de l'exercice	(91.914.487)	-
Corrections de valeur – solde de clôture	(91.914.487)	-
Valeur comptable nette – solde de clôture	190.785.838	282.728.425
Valeur comptable nette – solde d'ouverture	282.728.425	282.728.425

Boca S.à r.l.

Société à responsabilité limitée

Annexes aux comptes annuels (suite)
au 31 décembre 2010
(exprimées en EUR)

Note 3 – Immobilisations financières (suite)

3.2 Parts dans des entreprises liées (suite)

Au 31 décembre 2010, la Société détenait les participations suivantes (tous les montants sont exprimés en milliers d'euros) :

Nom de l'entreprise	Siège social	Pourcentage de participation	Valeur comptable au 31.12.10 '000 EUR	Avoir net au 31.12.10 '000 EUR	Résultat de l'exercice '000 EUR	Ajustement de valeur au 31.12.10 '000 EUR	Valeur comptable au 31.12.10 '000 EUR
Les Docks Lyonnais S.A. (« Doly »))	Cap Vaise 14, rue Gorge de Loup F-69009 Lyon	92,78%	282.700	205.633	(18.396)	(91.914)	190.786
Total			282.700	205.633	(18.396)	(91.914)	190.786

Les montants indiqués pour Doly représentent 100 % de l'actif net et du résultat tels qu'indiqués dans les états financiers consolidés audités, préparés conformément aux « International Financial Reporting Standards » tel qu'adoptées par l'Union Européenne.

Au 31 décembre 2007, la Société détenait 3.876.460 actions, pour un montant total de 296.188.144 EUR dans la Société Anonyme Les Docks Lyonnais (« Doly »). Le 29 août 2008, la Société a cédé 187.362 actions, pour un montant total de 12.378.876 EUR et a réalisé une perte de 1.936.866 EUR. Le 1^{er} septembre 2008, la Société a acquis 9.488 nouvelles actions pour un montant total de 827.923 EUR. Au 31 décembre 2009 et 2010, la Société détenait 3.698.586 actions, pour un montant total de 282.700.325 EUR, représentant 92,78 % du capital social de Doly.

La valeur comptable (282.700 milliers d'EUR) est supérieure à l'actif net (190.786 milliers d'EUR) de Doly au 31 décembre 2010 (2009 : 208.080 milliers d'EUR). Le Conseil de gérance a conclu que cette différence représente un indicateur de perte de valeur durable et, en conséquence, une correction de valeur a été comptabilisé, pour un montant de 91.914.487 EUR au 31 décembre 2010 (2009 : zéro).

Le capital social de Doly est divisé en 3.986.414 actions, cotées sur le marché EURONEXT PARIS. Le cours de marché de l'action était de 33,50 EUR au 31 décembre 2010 (31 décembre 2009 : 39,98 EUR).

La procédure de dissolution de Boca Pythia 13 a été achevée le 16 septembre 2010 et a généré une perte de 11.485 EUR pour la Société.

Boca S.à r.l.

Société à responsabilité limitée

Annexes aux comptes annuels (suite)
au 31 décembre 2010
(exprimées en EUR)

Note 4 – Créances dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an

Au 31 décembre 2010, les montants exigibles et payables au titre des comptes figurant à la rubrique « Créances » sont les suivants :

	2010 EUR	2009 EUR
Intérêts à recevoir sur des prêts (Note 3.1)	699.577	843.041
Total	699.577	843.041

Note 5 – Capital souscrit

Au 31 décembre 2009 et 2010, le capital souscrit s'élève à 25.350 EUR, représenté par 25.349 actions de catégorie A et 1 action de catégorie B d'une valeur nominale de 1 EUR, entièrement libérées.

Les mouvements du poste Capital souscrit au cours de l'exercice sont les suivants :

	2010 EUR	Actions de catégorie A	Actions de catégorie B	Total des actions
Capital souscrit – solde d'ouverture	25.350	25.349	1	25.350
Souscriptions de l'exercice	-	-	-	-
Rachat de l'exercice	-	-	-	-
Capital souscrit – solde de clôture	25.350	25.349	1	25.350

Boca S.à r.l.
Société à responsabilité limitée

Annexes aux comptes annuels (suite)
au 31 décembre 2010
(exprimées en EUR)

Note 6 – Primes d’émission

Les mouvements du poste primes d’émission au cours de l’exercice sont les suivants :

	2010 EUR Primes d’émission d’actions de catégorie A	2010 EUR Primes d’émission d’actions de catégorie B	2009 EUR Total du poste primes d’émission d’actions
Primes d’émission – solde d’ouverture	16.410.550	1.199.700	17.610.250
Mouvements de l’exercice	-	-	-
Cessions de l’exercice	-	-	-
Primes d’émission – solde de clôture	16.410.550	1.199.700	17.610.250

Note 7 – Résultats reportés

	Résultat reporté	Bénéfice / (Perte) de l’exercice
Solde au 31 décembre 2009	5.222.084	(123.375)
Résultat reporté	(123.375)	123.375
Bénéfice / (Perte) de l’exercice	-	(91.935.776)
Solde au 31 décembre 2010	5.098.709	(91.395.776)

Boca S.à r.l.
Société à responsabilité limitée

Annexes aux comptes annuels (suite)
au 31 décembre 2010
(exprimées en EUR)

Note 8 – Provision pour risques et charges

Les provisions pour charge fiscale correspondent à l'estimation de la charge fiscale due par la Société pour les exercices pour lesquels l'avis d'imposition définitif n'a pas encore été reçu.

Note 9 – Dettes envers des entreprises liées

9.1 Dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an

Le poste dettes se compose principalement des éléments suivants :

	2010 EUR	2009 EUR
Prime due à SU European Properties S.à r.l.	-	2.078.556
Bons de souscription d'actions à dividende prioritaire à payer à Kopetino	-	1.683.444
Intérêts à payer sur contrat d'emprunt SU European Properties S.à r.l.	3.072.948	1.831.184
Total	3.072.948	5.593.184

Conformément au Pacte d'actionnaires relatif à Boca S.à r.l. en date du 25 août 2006, tel que modifié le 9 janvier 2008, lors de chaque exercice clos le 31 décembre, Kopetino Holdings Limited a droit à un bon de souscription d'actions à dividende prioritaire (les « Bons de souscription d'actions à dividende prioritaire »).

Le 28 août 2008, les Actionnaires de la Société ont approuvé la distribution de 4.062.000 EUR en faveur de Kopetino Holdings Limited, payables sous la forme de bons de souscription d'actions ou en numéraire.

Aux termes de deux Contrats de cession de bons de souscription d'actions conclus en mars et en octobre 2009, Kopetino Holdings Limited a cédé 7,752 et 2,6959 bons de souscription d'actions à dividende prioritaire à SU European Properties S.à r.l.. Le montant total de la prime due s'élevait à 2.378.556 EUR.

Conformément aux termes de l'instrument constitutif des bons de souscription d'actions, SU European Properties S.à r.l. a demandé le paiement en numéraire des bons de souscription d'actions à dividende prioritaire.

En conséquence, la Société a payé un montant partiel de 300.000 EUR à SU European Properties S.à r.l. à fin décembre 2009, le solde de 2.078.556 EUR a été considéré comme une avance, avec effet au 8 février 2010, et est régi par les modalités et conditions du Contrat de facilité de crédit en date du 14 décembre 2007 (Note 9.2).

Boca S.à r.l.
Société à responsabilité limitée

Annexes aux comptes annuels (suite)
au 31 décembre 2010
(exprimées en EUR)

Note 9 – Dettes envers des entreprises liées (suite)

9.1 Dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an (suite)

Aux termes de trois contrats de cession de bons de souscription d’actions conclus le 31 mars 2010, le 20 mai 2010 et le 16 août 2010, Kopetino Holdings Limited a cédé 6,2684, 0,02 et 1,10619 Bons de souscription d’actions à dividende prioritaire à SU European Properties S.à r.l. Le total des primes s’élève à 1.683.444 EUR.

Un montant de 300.000 EUR et de 4.553 EUR a été payé en numéraire. Le solde, soit un montant de 1.127.056 EUR et de 251.834 EUR a été considéré comme une avance en mai 2010 et août 2010. Ces avances sont régies par les modalités et conditions du Contrat de facilité de crédit daté du 14 décembre 2007 (voir Note 9.2). Au 31 décembre 2010, il ne reste aucun bon de souscription d’actions.

9.2 Dont la durée résiduelle est supérieure à un an

En 2007, SU European Properties S.A. a accordé à Boca S.à r.l. une facilité de crédit d’un montant maximum de 500.000.000 EUR, qui peut être tirée en une ou plusieurs fois. En conséquence, en 2007, les prêts existants accordés par SU European Properties S.A. à Boca S.à r.l. ont été convertis en cette facilité de crédit. La facilité de crédit porte intérêt au taux fixe de 5,2 % et viendra à échéance le 31 décembre 2030.

Selon les termes et conditions du contrat de facilité de crédit, l’intérêt n’est exigible entre les entités que si Boca a suffisamment de fonds pour payer cet intérêt. La portion de l’intérêt non exigible peut être reportée et payée lorsque des fonds suffisants sont disponibles.

Le solde des prêts d’actionnaires à payer s’élève à 286.965.072 EUR au 31 décembre 2010 (2009 : 283.089.459 EUR).

Solde de l’intérêt sur le prêt consenti par SU European Properties S.à r.l. reporté et non comptabilisé conformément aux modalités et conditions du contrat de facilité de crédit :

Intérêts à payer à SU European Properties S.à r.l. reporté au 31 décembre 2009 :	30.036.018
Intérêt à payer à SU European Properties S.à r.l. à 5,2 %	14.875.817
Intérêt comptabilisé au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2010 (Note 11)	(2.441.764)
Intérêt à payer reporté à la clôture de l’exercice se terminant le 31 décembre 2010 (hors bilan)	42.470.071

Boca S.à r.l.
Société à responsabilité limitée

Annexes aux comptes annuels (suite)
au 31 décembre 2010
(exprimées en EUR)

Note 9 – Dettes envers des entreprises liées (suite)

9.3 Autres dettes dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an

Le poste autres dettes est constitué des éléments suivants :

	2010	2009
	EUR	EUR
Factures à payer	16.699	15.069
Avance consentie par Aferina	25.000	25.000
Avance consentie par CEPF	120.000	120.000
Total	161.699	160.069

Note 10 – Autres charges d’exploitation

Le poste autres charges d’exploitation se compose principalement des éléments suivants :

	2010	2009
	EUR	EUR
Frais de domiciliation et de gestion	9.488	12.363
Honoraires comptables et frais administratifs	59.675	60.319
Honoraires d’audit	24.725	46.575
Honoraires de notaire	1.552	1.070
Honoraires des consultants	-	750.720
Autres	851	793
Total	96.291	871.840

Note 11 – Intérêts et charges assimilées

Les intérêts et charges assimilées se rapportent principalement à des charges d’intérêt (2010 : 2.441.764 EUR) (2009 : 1.333.396 EUR) relatives au contrat de facilité de crédit conclu avec SU European Properties S.A. (Note 9.2).

Note 12 – Impôts

Le poste impôts se compose des éléments suivants

	2010	2009
	EUR	EUR
Provision pour impôt sur la fortune	121.960	134.470
Autres intérêts	403	-

Total	122.363	134.470
--------------	----------------	----------------

Boca S.à r.l.

Société à responsabilité limitée

Annexes aux comptes annuels (suite)
au 31 décembre 2010
(exprimées en EUR)

Note 13 – Produit des participations

Le poste produit des participations se compose principalement des éléments suivants

	2010	2009
	EUR	EUR
Intérêts reçus sur prêt Doly (Note 3.1)	1.106.813	1.327.999
Dividendes provenant de l'investissement dans Doly	1.219.757	887.666
Total	2.326.570	2.215.665

Le 30 juin 2010, l'Assemblée générale annuelle des actionnaires de la Société Anonyme Des Docks Lyonnais a pris la décision de distribuer un dividende par action brut de 0,33 EUR.

Note 14 – Produits exceptionnels

Le poste produits exceptionnels se compose principalement d des éléments suivants
e ce qui suit :

	2010	2009
	EUR	EUR
Ajustement sur vente d'actions Artemis en 2007	111.457	-
Remboursement de la retenue d'impôt à la source de 2009	221.916	-
Total	333.373	-

Le prix d'achat d'Artemis Beteiligungs GmbH, cédée en décembre 2007, a fait l'objet d'un ajustement le 17 mars 2010. En conséquence, la Société a reçu un montant de 111.457 EUR le 26 avril 2010.

Un montant de 221.916 EUR a été payé par Doly en remboursement de la retenue d'impôt à la source sur le dividende versé au cours de l'exercice 2009.

Note 15 – Événements postérieurs à la clôture

Le 22 mars 2011, la Société a acquis 49.982 actions supplémentaires de Doly, moyennant une contrepartie de 1.850.000 EUR. Ces actions supplémentaires ont été payées en numéraire.

REPARTITION DES RESULTATS

perte au 31 décembre 2010	EUR	(91 935 776)
bénéfice reporté au 31 décembre 2009	EUR	5 098 709
report à nouveau	EUR	(86 837 067)

Cette décision est conforme à la proposition du conseil de gérance.

CONSEIL DE GERANCE

Monsieur Gérard BIRCHEN, administrateur de sociétés, né à Esch-sur-Alzette (Grand-Duché de Luxembourg), le 13 décembre 1961, demeurant professionnellement à L-1331 Luxembourg, 65, boulevard Grande-Duchesse Charlotte, gérant A, président du conseil de gérance.

Monsieur Frank PLETSCHE, administrateur de sociétés, né à Trèves (Allemagne), le 15 juillet 1974, demeurant professionnellement à L-1331 Luxembourg, 65, boulevard Grande-Duchesse Charlotte, gérant A.

Monsieur Philippe CAMUS, administrateur de sociétés, né à Choisy-Le-Roi (France), le 8 septembre 1958, demeurant professionnellement à CH-1223 Cologne (Suisse), 84, Chemin de Ruth, gérant B.

Monsieur Jean-Luc SEIDENBERG, administrateur de sociétés, né à Wilrijk (Belgique) le 3 novembre 1973, demeurant professionnellement à EC3V9AH Londres (Royaume-Uni), 21 Lombard Street, gérant A.

Shaftesbury Corporate Management Services (Luxembourg) S.A., R.C.S. Luxembourg B 133375, ayant son siège social à L-1331 Luxembourg, 23, boulevard Grande-Duchesse Charlotte, gérante B.