

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE

VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE



LES DOCKS LYONNAIS

INITIEE PAR LA SOCIETE

BOCA S.à r.l.

AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES, NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIERES ET COMPTABLES DE LA SOCIETE DOCKS LYONNAIS



Le présent document relatif aux autres informations de la société Docks Lyonnais 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 Docks Lyonnais.

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 par la société BOCA S.à r.l. et visant les actions de la société Docks Lyonnais. Il complète la note en réponse de la société Docks Lyonnais, visée par l'AMF le 31 janvier 2012 sous le numéro 12-052.

Le présent document ainsi que la note d'information en réponse sont disponibles sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la société Les Docks Lyonnais (www.docks-lyonnais.com) et peuvent être obtenus sans frais auprès de :

Société Anonyme des Docks Lyonnais
14 rue Gorge de Loup
69009 Lyon

TABLE DES MATIERES

1. PRESENTATION DE L'OPERATION DONNANT LIEU A L'ETABLISSEMENT DU DOCUMENT D'INFORMATION RELATIF A DOCKS LYONNAIS	3
2. ADMINISTRATION, DIRECTION ET CONTRÔLE.....	4
3. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL DE DOCKS LYONNAIS.....	4
4. INFORMATIONS RELATIVES A L'ACTIONNARIAT DE DOCKS LYONNAIS DEPUIS LE 31 DECEMBRE 2010.....	4
5. INFORMATIONS RELATIVES AUX EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LE DEPOT DU DOCUMENT DE REFERENCE DE DOCKS LYONNAIS	5
6. PERSONNE QUI ASSUME LA RESPONSABILITE DU PRESENT DOCUMENT	49

1. PRESENTATION DE L'OPERATION DONNANT LIEU A L'ETABLISSEMENT DU DOCUMENT D'INFORMATION RELATIF A DOCKS LYONNAIS

Le présent document d'information relatif à 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, est établi dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée (l' "**Offre**"), initiée par 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 "**Boca**") sur les actions de Docks Lyonnais. Le présent document incorpore par référence le document de référence de Docks Lyonnais déposé auprès de l'AMF le 24 mai 2010 sous le numéro D.11-0498 (le "**Document de Référence**").

L'Initiateur est contrôlé 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.

Il est rappelé que Boca 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.

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de Docks Lyonnais au sens des dispositions de l'article 231-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (l' "**AMF**") figurent dans le Document de Référence, et sont complétées par les informations figurant dans le présent document (le "**Document d'Information**"). Ces documents sont disponibles sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la Société (www.docks-lyonnais.com). Ils peuvent être obtenus sans frais auprès de la Société, 14, rue Gorge de Loup - 69009 Lyon.

2. ADMINISTRATION, DIRECTION ET CONTRÔLE

A la date du Document d'Information, le Conseil d'Administration de Docks Lyonnais est composé comme suit :

Nom	Fonction chez Docks Lyonnais	Date de nomination / renouvellement	Année d'expiration du mandat
M. Roddy Sloan	Président-Directeur Général	21 mars 2010	2013
M. Alain Juliard	Administrateur indépendant*	20 juin 2007	2013
M. Miles d'Arcy-Irvine	Administrateur	29 mai 2008 / 30 juin 2010	2016
Mme Camille Gailey	Administrateur	19 avril 2011	2013
M. Eric Pinon	Administrateur Directeur Général Délégué	21 mai 2010	2012
M. Jacques de Peretti	Administrateur indépendant*	21 mai 2010	2015
M. Pierre Verkhovskoy	Administrateur indépendant*	16 mars 2011	2017

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

3. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL DE DOCKS LYONNAIS

A la date du présent Document d'Information, le capital de la Société est de 55.809.796 euros divisé en 3.986.414 actions de 14 euros de nominal chacune, toutes de même catégorie. Le capital social est intégralement libéré.

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

4. INFORMATIONS RELATIVES A L'ACTIONNARIAT DE DOCKS LYONNAIS DEPUIS LE 31 DECEMBRE 2010

Le 22 mars 2011, Shaftesbury Asset Management (France) SA ("SAM") a levé la promesse d'achat (*put option*), que la société SU European Properties Sàrl, actionnaire majoritaire de la société Boca, 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 été effectuée, à cette date, au prix unitaire de 37,01 euros par action et a porté la participation de Boca dans Docks Lyonnais à 94,03% du capital, Boca détenant directement 3.748.568 actions Docks Lyonnais.

5. INFORMATIONS RELATIVES AUX EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LE DEPOT DU DOCUMENT DE REFERENCE DE DOCKS LYONNAIS

5.1 Cession de "Cap Est"

Le 5 décembre 2011, la Société a cédé l'immeuble "Cap Est" situé à Fontenay Sous Bois pour un montant de 119,9 M€. Ce montant est inférieur de 6,9 M€ au montant retenu pour le calcul de son actif net réévalué au 30 juin 2011.

5.2 Communiqués de Docks Lyonnais

Depuis la publication de son Document de Référence, la Société a publié les communiqués de presse suivants :

1. Le 23 juin 2011 :

LES DOCKS LYONNAIS

RESULTATS DES VOTES

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 23 JUIN 2011

Les actionnaires de la société LES DOCKS LYONNAIS se sont réunis en assemblée Générale le 23 juin 2011 :

➤ Nombre d'actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance	9
➤ Nombre d'actions composant le capital social	3 986 414
➤ Actions propres détenues par la société	7 170
➤ Nombre d'actions ayant le droit de vote	3 979 244
➤ Droits de vote correspondant à ces actions	3 994 804
➤ Nombre d'actions participant à l'assemblée	3 759 292
➤ Droits de vote attachés à ces actions	3 766 145

Le résultat des votes aux résolutions est détaillé ci-après :

1°) de la compétence de l'Assemblée Générale ordinaire

	Total des voix exprimées	Nombre d'actions	Proportion du capital représenté	Nombre de voix favorables	%	Nombre de voix défavorables	%
1 ^{ère} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	3 766 145	100,00%	0	0,00%
2 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	3 766 145	100,00%	0	0,00%
3 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	3 766 145	100,00%	0	0,00%
4 ^{ème} résolution	3 766 125	3 759 282	94,31%	3 765 357	99,98%	768	0,02%
5 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	3 766 145	100,00%	0	0,00%
6 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	3 766 145	100,00%	0	0,00%
7 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	3 766 145	100,00%	0	0,00%
8 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	3 765 377	99,98%	768	0,02%
9 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	3 765 357	99,98%	768	0,02%
10 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	3 766 145	100,00%	0	0,00%

2°) de la compétence de l'Assemblée Générale extraordinaire

	Total des voix exprimées	Nombre d'actions	Proportion du capital représenté	Nombre de voix favorables	%	Nombre de voix défavorables	%
11 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	3 766 145	100,00%	0	0,00%
12 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	3 765 357	99,98%	768	0,02%
13 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	0	0,00%	3 766 145	100,00%
14 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	3 766 145	100,00%	0	0,00%
15 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	3 765 357	100,00%	768	0,02%
16 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	3 766 145	99,98%	0	0,00%
17 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	3 766 145	100,00%	0	0,00%
18 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	3 766 145	100,00%	0	0,00%
10 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%				

2°) de la compétence de l'Assemblée Générale mixte ordinaire et extraordinaire

	Total des voix exprimées	Nombre d'actions	Proportion du capital représenté	Nombre de voix favorables	%	Nombre de voix défavorables	%
19 ^{ème} résolution	3 766 145	3 759 292	94,31%	3 766 145	100,00%	0	0,00%

Il n'existe aucun autre événement significatif depuis le dépôt du document de référence.

2. Le 23 juin 2011 :

LES DOCKS LYONNAIS

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 23 JUIN 2011

L'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires réunie le 23 juin 2011 sous la présidence de Monsieur Miles d'ARCY-IRVINE a approuvé les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010, les rapports présentés et l'affectation du résultat.

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

Les nominations de Membres du Conseil d'Administration faites à titre provisoire par les Conseils d'Administration des 16 mars et 19 avril 2011 ont été ratifiées, et ainsi :

- celle de Monsieur Pierre VERKHOVSKOY dont le mandat arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée qui statuera en 2011 sur les comptes de l'exercice écoulé,
- celle de Madame Camille GAILEY dont le mandat arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée qui statuera en 2013 sur les comptes de l'exercice écoulé.

Le mandat de Membre du Conseil d'Administration de Monsieur Pierre VERKHOVSKOY qui arrivait à expiration avec l'Assemblée du 23 juin 2011 a été renouvelé pour une nouvelle durée de six années, jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera tenue en 2017.

L'Assemblée a ratifié et confirmé le transfert du siège social au 14 rue Gorge de Loup – Cap Vaise – 69009 LYON, dans les locaux historiques de la Société.

Des résolutions tendant à intégrer dans les statuts les dispositions des textes légaux et réglementaires les plus récents ont été adoptées.

AUTORISATIONS ET DÉLÉGATIONS CONFÉRÉES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'ensemble des autorisations et délégations de compétences financières au Conseil d'Administration, qui arrivaient à expiration, ont été renouvelées, et notamment :

L'Assemblée Générale du 23 juin 2011 a renouvelé l'autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société pour une durée de 18 mois.

L'Assemblée a également renouvelé l'autorisation donnée au Conseil d'Administration de réduire le capital de la Société, conformément aux dispositions de l'article L 225-209 du Code de Commerce.

Elle a délégué compétence pour 26 mois au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du capital social avec émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des Actionnaires pour un montant maximum de 250 millions d'Euros, et également avec suppression du droit préférentiel de souscription des Actionnaires pour un maximum de 250 millions d'Euros.

Elle a complété ces délégations d'une délégation spécifique pour décider l'augmentation du nombre des titres à émettre dans les deux cas.

Elle a également délégué ses compétences au Conseil d'Administration à l'effet de décider d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission, de fusion ou d'apport pendant une durée de 26 mois à concurrence d'un montant maximum de 200 millions d'Euros.

La résolution relative à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des Salariés adhérents à un Plan d'Épargne d'Entreprise a été repoussée.

3. *Le 30 juin 2011 :*

DOCKS LYONNAIS
1er SEMESTRE 2011
COMPTES SEMESTRIELS
CONSOLIDES
AU 30 JUIN 2011
NORMES IFRS

Société Anonyme au capital de 55.809.796 €
Siège social : 14 rue Gorge de Loup – Cap Vaise – 69009 Lyon
R.C.S. Lyon B 955 502 133
Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre

Etat de la Situation Financière au 30 juin 2011
(en milliers d'euros)

ACTIF (normes IFRS)	cf.	30.06.2011			31.12.2010
		Brut	Amort. ou Provisions	Net	Net
ACTIF NON COURANT					
Immobilisations Incorporelles	§ 4.1	916	508	408	400
Actifs corporels	§ 4.2	19	19	0	0
Immeubles de placement	§ 4.3	1 394 844	0	1 394 844	1 526 164
Autres actifs non courants	§ 4.4	25 932	0	25 932	10 194
Instruments de couverture	§ 4.4/4.12	1 736	0	1 736	2 339
TOTAL DE L'ACTIF NON COURANT		1 423 447	527	1 422 920	1 539 097
ACTIF COURANT					
Clients	§ 4.5/6	12 673	163	12 510	10 835
Autres créances	§ 4.5/6	4 726	0	4 726	11 239
Actifs d'impôt exigible	§ 4.5	52	0	52	0
Autres actifs destinés à la vente	§ 4.5	132 350	0	132 350	2 200
Actifs financiers à court terme	§ 4.7	353	0	353	400
Trésorerie et équivalent de Trésorerie	§ 4.8	71 630	0	71 630	111 079
TOTAL DE L'ACTIF COURANT		221 784	163	221 621	135 753
TOTAL ACTIF		1 645 231	690	1 644 541	1 674 850

Etat de la Situation Financière au 30 juin 2011

(en milliers d'euros)

PASSIF <i>(normes IFRS)</i>	cf.	30.06.2011	31.12.2010
Capital social	§ 4.9	55 810	55 810
Réserves consolidées		159 117	168 219
Résultat, part du Groupe		-13 858	-18 396
TOTAL CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		201 069	205 633
Intérêts minoritaires		0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES		201 069	205 633
PASSIF NON COURANT			
Impôt à payer	§ 4.16	0	0
Impôt différé passif	§ 4.15	412	1 282
Avances Associés	§ 4.12.1	446 879	436 480
Dettes financières long terme	§ 4.12.2	935 320	932 910
Instruments de couverture	§ 4.12.3	14 689	22 703
Autres dettes	§ 4.12.1	16 090	10 330
Subventions publiques		99	101
TOTAL PASSIF NON COURANT		1 413 489	1 403 806
PASSIF COURANT			
Provisions courantes	§ 4.10	4 344	4 144
Dettes financières court terme	§ 4.12.2	7 275	5 837
Dettes d'exploitation	§ 4.13	9 483	18 554
Autres Dettes	§ 4.14	8 881	16 503
Impôt à payer	§ 4.16	0	20 373
TOTAL PASSIF COURANT		29 983	65 411
TOTAL PASSIF		1 644 541	1 674 850

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Compte de résultat consolidé 30.06.2011 aux normes IFRS

en milliers d'Euros	cf	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
Revenus des immeubles	§ 5.1	34 251	29 601	69 481
Chiffre d'affaires hors taxes		34 251	29 601	69 481
Charges de personnel		-74	-150	-295
Charges externes	§ 5.2	-6 979	-6 147	-12 351
Impôts et taxes		-986	-482	-1 205
Dotations aux amortissements		0	0	-1
Variation nette des provisions		418	-1	-497
Juste valeur immeubles de placement	§ 5.3	-6 293	33 476	20 231
Autres produits et charges d'exploitation		589	-88	-3
Résultat opérationnel courant		20 926	56 209	75 360
Autres produits et charges opérationnels	§ 5.4	-6 291	-37 100	-27 942
Résultat opérationnel		14 635	19 109	47 418
Produits de trésorerie		508	178	615
Coût de l'endettement financier brut	§ 5.5	-29 749	-28 428	-54 796
Coût de l'endettement financier net		-29 241	-28 250	-54 181
Autres produits et charges financiers	§ 5.6	290	11 400	12 109
Résultat avant impôts		-14 316	2 259	5 346
Charge d'impôt	§ 5.7	707	-1 827	-24 007
Résultat sur actifs cédés ou en cours de cession		-249	200	265
RESULTAT NET CONSOLIDE		-13 858	632	-18 396
Dont part du Groupe		-13 858	632	-18 396
Résultat par action (en euros)		-3,49	0,16	-4,62
Résultat dilué par action (en euros)		-3,49	0,16	-4,62

Etat consolidé du résultat global

en milliers d'Euros	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
Résultat de la période	-13 858	632	-18 396
Produits et charges reconnus directement en capitaux propres	9 278	-5 832	653
<i>Paiement fondé sur les actions</i>	0	0	
<i>Juste valeur actif corporel</i>	0	0	
<i>Juste valeur sur les Instruments Financiers</i>	9 278	-5 832	653
Résultat Global	-4 580	-5 200	-17 743
Dont part du Groupe	-4 580	-5 200	-17 743
Résultat Global par action (en euros)	-1,15	-1,31	-4,45
Résultat Global dilué par action (en euros)	-1,15	-1,31	-4,45

Etat des Variations des Capitaux Propres Consolidés

(En Milliers d'euros)	Capital	Titres Auto contrôle	Juste valeur des instruments financiers	Paie ment fondé sur des actions	Réserves Consolidées	Part du Groupe	Part des Minoritaires
Au 01/01/2010	55 810	-398	-15 261	0	184 562	224 713	0
Résultat 1 ^{er} semestre 2010					^(c) 632		
Ajustement juste valeur instruments financiers *			^(c) -5 832				
Dividende versé – 0,33 € / action					-1 313		
Annulation Actions propres		-9					
Au 30/06/2010	55 810	^(b) -407	⁽¹⁾ -21 093	0	^(a) 183 881	^(b) 218 191	0
Résultat 2 ^{ème} semestre 2010					^(c) -19 028		
Ajustement juste valeur instruments financiers*			^(c) 6 485				
Annulation Actions propres		-16					
Divers							
Au 31/12/2010	55 810	-423	-14 608	0	164 853	205 633	0
Résultat 1 ^{er} semestre 2011					^(c) -13 858		
Ajustement juste valeur instruments financiers *			^(c) 9 278				
Dividende versé – 0,00€ / action							
Annulation Actions propres		16					
Au 30/06/2011	55 810	^(b) -407	⁽¹⁾ -5 330	0	^(a) 150 995	^(b) 201 069	0

* Aucun effet d'impôt n'est enregistré sur les produits et charges non constatés en résultat.

(a) dont -13 383 K€ concernant les ajustements de juste valeur des instruments financiers enregistrés en résultat (dont -822 K€ en résultat 30 juin 2011). Impact total de l'ajustement de juste valeur des instruments financiers en capitaux propres : -5 330⁽¹⁾ – 13 383 = -18 713 K€

(b) valeur des actions propres détenues à la clôture -294 K€ et -113 K€ enregistrés en réserve cumulé (dont -61 K€ en réserve 30 juin 2011).

(c) Composant le résultat global consolidé soit -4 580 K€ au 30 juin 2011 contre -5 200 K€ au 30 juin 2010 et -12 543 K€ sur le deuxième semestre 2010.

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	30.06.2011	31.12.2010
aux normes IFRS (en milliers d'euros)		

FLUX DE TRESORERIE LIE A L'ACTIVITE

Résultat net consolidé		-13 858	-18 396
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		8 939	-12 256
-Subventions		-1	-3
-Amortissements		1	3
- Provisions (à l'exclusion des provisions sur actif circulant)			4 127
- Juste Valeur des Immeubles	§ 5.3	6 293	-20 231
- Variation des impôts différés		-707	-404
- Amortissements frais sur Instruments de couverture		1 183	2 374
- Juste valeur Instruments de couverture	§ 4.12.3	822	1 659
- Actualisation des créances		0	572
-Actualisation sur dettes restructuration SCI Tour Mozart		185	*-2 375
-Plus-values de cessions		13	224
-Résultat sur activités cédées		249	-133
-Juste Valeur des actifs financiers		-53	-46
-Amortissements frais sur emprunts		955	1 977
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées (*)		-4 918	-30 652
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		0	0
Variation du besoin de fonds de roulement lié à l'activité :		-21 698	68 508
- Créances d'exploitation		1 867	18 512
- Dettes d'exploitation		-9 183	4 728
- Dettes restructuration Sci Tour Mozart	§ 4.11.2	6 090	24 805
- Impôt à payer	§ 4.16	-20 425	20 452
- Variation actifs financiers court terme		-47	11

FLUX DE TRESORERIE NET GENERE PAR L'ACTIVITE	-26 616	37 856
---	----------------	---------------

FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT

Acquisition d'immobilisations corporelles	-11 700	-79 982
Acquisition d'immobilisations financières	-15 672	-8 419
Cessions d'immobilisations corporelles	1 303	3 391
Cessions d'immobilisations financières	20	45
Autres flux liés aux actifs destinés à la vente	-16	0
Incidence des variations de périmètre	0	-1

FLUX DE TRESORERIE NET LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-26 065	-84 966
---	----------------	----------------

FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT

Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0	-1 313
Augmentations de capital en numéraire	0	0
Autres flux liés aux actions propres	78	-25
Emission d'emprunts	§ 4.12.2	4 774
Remboursements d'emprunts	§ 4.12.2	-2 616
Emission Avances d'associés	§ 4.12.1	31 667
Remboursement Avances d'associés	§ 4.12.1	-21 268
Frais sur emprunts		0
Variation Intérêts courus non échus (y compris Instruments de couverture)		285

FLUX DE TRESORERIE NET LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	12 920	83 817
---	---------------	---------------

VARIATION DE TRESORERIE	-39 761	33 707
--------------------------------	----------------	---------------

Trésorerie d'ouverture	§ 4.8	111 079	77 372
Trésorerie de clôture	§ 4.8	71 318	111 079

(*) la marge brute retraitée de l'incidence des compléments de prix (cf § 4.11.2)
s'élèverait à 1 172 K€ au 30 juin 2011 et - 5 847 K€ au 31 décembre 2010

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

en milliers d'Euros	30.06.2011	31.12.2010	Note
Trésorerie de clôture	71 630	111 079	
<i>OPCVM – équivalents de trésorerie</i>	<i>61 836</i>	<i>101 621</i>	<i>4.8</i>
<i>Banques</i>	<i>9 794</i>	<i>9 458</i>	<i>4.8</i>
Total Trésorerie et équivalent trésorerie	71 630	111 079	
Dont indisponible	19 487	20 175	
Concours bancaires passifs	312	0	4.12.2
Endettement financier brut	942 595	938 747	4.12.2
Endettement financier net	870 965	827 668	

Annexe aux comptes consolidés condensés au 30.06.2011

PREAMBULE

Le Groupe des DOCKS LYONNAIS gère un patrimoine immobilier de plus de 260 000 m² concentré sur les bureaux à PARIS et en ILE DE FRANCE et, dans une moindre mesure, sur les commerces dans les principales rues commerçantes de LYON, outre les immeubles de LYON 9^{ème}.

Les comptes consolidés semestriels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 30 août 2011.

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

1 – EVENEMENTS DU SEMESTRE

1.1 Activité

Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 34 251 K€ contre 29 601 K€ au 1^{er} semestre 2010, soit une hausse de 15,71 % résultant essentiellement de la prise en compte, pour la première fois sur le semestre, des revenus de l'immeuble « Tour Mozart » livré en juillet 2010.

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 30 juin 2011 est en baisse à 86,91 %, cette baisse s'expliquant principalement par la libération d'une surface de 12.700 m² dans l'immeuble « 6/8 Boulevard Haussmann » à Paris. Des travaux de rénovation de ces locaux sont en cours avant remise sur le marché.

A Lyon, un permis de construire a été obtenu en vue de la création de 3 900 m² de surface de bureaux supplémentaires dans le Bâtiment D de l'immeuble « Cap Vaise ».

Le Groupe Docks Lyonnais a cédé, au cours du semestre, pour 1,3 millions d'Euros d'actifs non stratégiques.

Le Groupe a décidé l'arrêt de l'exploitation des Résidences Hôtelières « Les Palatines » et la mise en vente des actifs affectés à cette activité.

Le Groupe a décidé la mise en vente de l'immeuble CAP EST.

L'impôt dû par le Groupe au titre de la sortie du régime SIIC pour un montant de 20,18 M€ a été versé en avril 2011,

il avait été comptabilisé en totalité dans les comptes consolidés 2010 en charge d'impôt.

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

Le Groupe a renégocié les prêts consentis par ses actionnaires majoritaires, SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl et BOCA Sàrl, afin de repousser les échéances à moins d'un an et d'assurer ainsi sa continuité d'exploitation.

1.2 Administration de la Société

A la suite de la mise en location de l'immeuble CAP 9 dans lequel se trouvait le siège social au 2 rue de la Fraternelle à LYON (69009), le Conseil d'Administration a décidé de transférer le siège social au 14 rue Gorge de Loup – Cap Vaise – 69009 LYON, réintégrant le siège historique de la Société. Il y a été également domicilié le siège des filiales.

Le Conseil d'Administration a coopté Madame Camille Gailey, en qualité de membre du Conseil d'Administration, en remplacement de Monsieur Jean-Luc Seidenberg, démissionnaire, ainsi que Monsieur Pierre Verkhovskoy en qualité d'Administrateur Indépendant, en remplacement de Monsieur Arnaud de Ménibus, démissionnaire.

Les nominations de Membres du Conseil d'Administration faites à titre provisoire par les Conseils d'Administration des 16 mars et 19 avril 2011 ont été ratifiées par l'Assemblée Générale des actionnaires du 23 juin 2011 ainsi que le transfert du siège social.

2 – PRINCIPES COMPTABLES

Les comptes consolidés condensés semestriels sont établis sur la base des principes de comptabilisation et d'évaluation des normes IFRS adoptés par l'Union Européenne au 30 juin 2011.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne :

(http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2011 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2010 à l'exception des normes IFRS et interprétations suivantes adoptées par l'Union Européenne et applicables obligatoirement à compter du 1^{er} janvier 2011 qui n'ont pas d'effet sur les comptes du Groupe :

- IAS 24 révisée : Parties liées
- Amendement à IFRS 1
- Amendements à IAS 32
- Améliorations 2010 des normes IFRS :
 - Amendement IFRS 3 (regroupement d'entreprises)
 - Amendement IFRS 7 (Instruments financiers, informations à fournir)
 - Amendement IAS 34 (Information financière intermédiaire)

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes d'application facultative ou non encore adoptés par l'union européenne au 30 juin 2011 n'ont pas donné lieu à une application anticipée et ne devraient pas avoir d'incidence notable sur les comptes au 30 juin 2011 .

Les comptes consolidés condensés établis pour l'arrêté intermédiaire au 30 juin 2011 du Groupe ont été préparés conformément aux dispositions de la norme IAS 34 révisée – Information financière intermédiaire.

Ces comptes consolidés condensés n'incluent pas toutes les informations requises pour la clôture annuelle. Ils doivent être analysés en lien avec la présentation des comptes au 31 décembre 2010 figurant dans le document de référence déposé le 24 mai 2011.

Dans le cadre du reclassement sur le premier semestre 2011 de l'immeuble de placement CAP EST en actif destiné à la vente, le groupe précise la méthode comptable appliquée aux actifs destinés à être cédés :

Pour être classé en actif destiné à la vente, un actif doit satisfaire aux critères suivants :

- disponibilité de l'actif pour une cession immédiate dans son état actuel
- engagement de la direction sur un plan de vente de l'actif
- actif faisant l'objet d'un mandat de vente
- programme de recherche actif d'un acquéreur
- vente attendue dans les 12 mois.

Un actif destiné à la vente est évalué au plus faible entre sa valeur nette comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Conformément à la norme IFRS 5, s'agissant d'un immeuble de placement destiné à être cédé, il reste évalué en juste valeur selon la norme IAS 40.

Au 30 juin 2011, l'immeuble de placement CAP EST est concerné.

Le groupe reprecise également la méthode de détermination de la juste valeur des immeubles de placement (selon IAS 40) :

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières réalisées par des experts indépendants.

Dans le cadre d'un actif faisant l'objet d'un mandat de vente, cette juste valeur est ajustée :

- Soit au prix d'une offre d'achat ferme et acceptée,
- Soit au prix de la promesse de vente signée,

lorsque ces derniers sont inférieurs.

Pour préparer ses états financiers, Docks Lyonnais a recours à des estimations et des hypothèses pour évaluer certains de ses éléments d'actifs, de passifs, de produits, de charges et d'engagements (notamment concernant la juste valeur des immeubles de placement). Ses estimations et hypothèses sont revues périodiquement. Les montants figurant dans les futurs états financiers du Groupe pourront intégrer des changements d'estimations ou d'hypothèses en considération des retours d'expérience passée et de l'évolution des conditions économiques.

L'activité du Groupe est peu affectée par les variations saisonnières.

3 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1 Mouvement de périmètre

Néant.

3.2 Composition du périmètre

La Société mère est la Société Anonyme des DOCKS LYONNAIS

14 rue Gorge de Loup – Cap Vaise – 69009 Lyon

N° SIREN : 955 502 133

Les sociétés filiales consolidées, le pourcentage de participation et la méthode de consolidation sont indiqués ci-dessous :

En intégration globale	% au 30.06.2011	% au 31.12.2010
SNC IMMOBILIERE ET FINANCIERE DOCKS LYONNAIS 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 348 476 805	100,00 %	100,00 %
SARL H.D.I.S. – Hôtels Développements Investissements Services 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 390 915 304	100,00 %	100,00 %
SCI BOURG-VÉNISSIEUX 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 319 657 169	100,00 %	100,00 %
SCI IMMOSCIZE PREMIÈRE 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 378 198 717	100,00 %	100,00 %
SARL SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PRIVAT 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 971 500 467	100,00 %	100,00 %
SCI 12 RUE LOUIS LOUCHEUR 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 382 129 161	100,00 %	100,00 %
S.C.I.F.E.C. 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 779 930 643	100,00 %	100,00 %
SARL A.L.L.T.I. 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 310 719 265	100,00 %	100,00 %
SCI CAP WEST 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 489 982 371	100,00 %	100,00 %
MS CAPITOLE SCI 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 438 203 945	100,00 %	100,00 %

SCI COMMERCES GROLEE CARNOT 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 490 626 520	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 3 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 494 109 853	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 4 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 494 110 117	100,00 %	100,00 %
SARL ALTISUD 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 495 232 399	100,00 %	100,00 %
SCI FONTENAY LES 2 GARES 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 399 305 234	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 5 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 508 537 297	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 6 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 508 604 485	100,00 %	100,00 %
SCI SUPPORT D'INVESTISSEMENT CORE INVEST 7 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 508 605 060	100,00 %	100,00 %
SPPICAV CORE INVEST 2008 100 Esplanade du Général de Gaulle Cœur Défense Tour B Le Défense 4 92400 COURBEVOIE N° SIREN : 509 603 585	100,00 %	100,00 %
SARL FILIADOCKS 14, rue Gorge de Loup – 69009 Lyon N° SIREN : 520 716 838	100,00 %	100,00 %

4 - NOTES SUR LE BILAN

4.1 Immobilisations incorporelles

VALEURS BRUTES

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2010	Acquisitions	Cessions	30.06.2011
Fonds de commerce	900			900
Logiciels	8	8		16
TOTAL	908	8		916

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2010	Accrois.	Diminution	30.06.2011
Fonds de commerce	500			500
Logiciels	8			8
TOTAL	508			508

Sur la base des tests de dépréciation effectués sur le fonds commercial au 30 juin 2011, aucun indice de perte de valeur complémentaire n'a été relevé.

4.2 Immobilisations corporelles

VALEURS BRUTES

(en milliers d'euros)

Type	31.12.2010	Accrois.	Cession	30.06.2011
Autres immo corporelles	35		16	19
TOTAL	35		16	19

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2010	Accrois.	Diminution	30.06.2011
Autres immo. corporelles	35		16	19
TOTAL	35		16	19

4.3 Immeubles de placement

(en milliers d'euros)

Valeur brute	31.12.2010	Ecart de Juste Valeur	Acquisit et travaux	Cessions ou transfert	30.06.2011
CAP VAISE	39 660	542	98		40 300
ANTONY	79 000	-1 000			78 000
CAP WEST	112 500	990	10		113 500
CAPITOLE	277 000	-5 032	5 333		277 300
GROLEE	119 200	-506	1 206		119 900
CARNOT					
HAUSSMANN	347 000	-6 902	102		340 200
CAP EST	127 000	-200		-126 800	
CAP 9	19 000	55	45		19 100
MOZART	399 200	5 800			405 000
DIVERS	6 604	-40		-5 020*	1 544
TOTAL	1 526 164	-6 293	6 794	-131 820	1 394 844

*cession pour 1 300 K€ et transfert vers « actifs destinés à la vente » pour 3 720 K€ (actifs détenus par la Sarl en liquidation H.D.I.S.) et 126 800 K€ (actif CAP EST cf § 1.1)

4.4 Autres postes de l'Actif non courant

(en milliers d'euros)

Type	30.06.2011	31.12.2010
Immobilisations financières	142	128
Autres actifs non courants	16 457 ⁽¹⁾	316
Autres actifs non courants gagés	9 333 ⁽²⁾	9 750 ⁽²⁾
Instruments de couverture	1 736 ⁽³⁾	2 339 ⁽³⁾
TOTAL	27 668	12 533

(1) dont certificats de dépôts à échéance 2013 pour 16 074 K€

(2) Gage-espèces pour Antony, certificats de dépôts et compte de réserve dont le caractère liquide n'est pas rempli.

(3) Cf § 4.12.3 Instruments financiers

4.5 Actif courant

(Valeur brute en milliers d'euros)

Type	30.06.2011	31.12.2010
Clients	12 673	11 343
Impôt société	52	0
Etat T.V.A. (a)	1 157	2 515
Autres actifs destinés la vente (b)	132 350	2 200
Autres Créances (c)	3 569	8 799
TOTAL	149 801	24 857

(a) dont TVA sur fournisseurs non parvenues sur immos pour 1 167 K€ en 2010.

(b) dont 126 800 K€ pour l'actif CAP EST, 5 550 K€ pour les actifs détenus par la Sarl HDIS et la Sci 12 RUE LOUIS LOUCHEUR (dont 130 520 K€ transférés de Immeubles de Placement sur le semestre).

(c) Dont avances notaires (2 693 K€ au 30 juin 2011 et 4 985 K€ en 2010), et avances versées à des fournisseurs pour 2 883 K€ en 2010 concernant des travaux prévus en 2011.

4.6 Dépréciation

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

(en milliers d'euros)				
Type	31.12.2010	Dotations	Reprises	30.06.2011
Comptes clients	508	1	346	163
Autres créances	75		75	0
Total actif circulant	583	1	421	163

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

4.7 Valeurs mobilières de placement

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

(en milliers d'euros)		
	30.06.2011	31.12.2010
Actif financier court terme		
Titres de placement cotés	67	114
Titres de placement non cotés	286	286
Total	353	400
Dont ajustement juste valeur	30	46

4.8- Trésorerie et équivalent de trésorerie

(en milliers d'euros)		
	30.06.2011	31.12.2010
Trésorerie		
Comptes ordinaires	2 250	1 898
Comptes de réserves*	7 543	7 560
Sous Total	9 793	9 458
Equivalent de trésorerie		
Comptes ordinaires	49 892	89 006
Comptes de réserves*	11 944	12 615
Sous Total	61 836	101 621
Total	71 630	111 079
Dont ajustement juste valeur	139	26

* Dont trésorerie indisponible : 19 487 K€ contre 20 175 k€ au 31.12.2010. (Cf § 9.2 Engagements donnés)

Il est à noter que les comptes ordinaires des filiales du Groupe comprennent un montant de 45 436 K€, contre 60 368 K€ au 31.12.2010 dont Docks Lyonnais n'a pas la

libre disposition car soumis à l'accord préalable des établissements financiers prêteurs

4.9 Capitaux Propres (cf. Etat des variations des capitaux propres consolidés)

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

L'actionnaire majoritaire Boca Sarl détient 94,03 % du capital et 93,82 % des droits de vote.

Actions à vote double :

15 560 actions ont un droit de vote double au 30 juin 2011.

Actions propres :

La Société détient 6 647 de ses propres actions pour un montant de 293 728 € dans le cadre du contrat de liquidité signé avec NATIXIS.

4.10 Provisions courantes

- Evolution sur l'exercice (en milliers d'euros)				
Provisions	31.12.2010	Dotations	Reprises	30.06.2011
Avantages aux personnels (retraite)	18	1	8	11
Charges litiges Client	280	0	0	280
Provision pour charges	0	206	0	206
Provision pour risque	3 847	0	0	3 847
TOTAL	4 145	207	8	4 344

La provision pour charges correspond aux coûts de cessation d'activité de la Sarl H.D.I.S.

La provision pour risque correspond au montant de l'impôt qui aurait été dû par la Sci FONTENAY LES 2 GARES si le déficit reportable SIIC n'avait pas été pris en compte au 31 décembre 2010 (Cf § Note Comptes Consolidés 31/12/2010 § 1.1 et § 5.13).

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

4.11 Passifs éventuels

4.11.1 Cession de créance SI PRIVAT par l'actionnaire majoritaire en 2008.

Le 26 novembre 2008, la créance détenue par SU EUROPEAN PROPERTIES envers la SARL SI PRIVAT au titre du prêt subordonné de 179 000 K€, augmentée des intérêts de 9 073 K€, a été cédée à la SA DOCKS LYONNAIS pour un prix se décomposant en 135 500 K€ payable à la signature et un complément de prix, d'un montant maximum de 52 481 K€. Ce complément de prix sera égal au montant perçu par la SA DOCKS LYONNAIS et résultant de la différence entre la valeur de l'actif immobilier détenu par la SARL SI PRIVAT le 26 novembre

2008 et sa valeur de cession, en cas de cession avant le 31 décembre 2017. Si le bien n'est pas vendu avant le 31 décembre 2017, l'évaluation à cette date sera prise en compte pour la détermination du complément de prix. Ce passif a fait l'objet d'une estimation au 30 juin 2011. Sur la base des expertises immobilières du 30 juin 2011, l'actif détenu par SI PRIVAT n'a pas enregistré de variation positive de valeur. Docks Lyonnais n'a reçu aucun produit en 2011 relatif à un ajustement positif de valeur de l'immeuble. Donc aucun passif susceptible de générer une sortie de trésorerie au titre du complément de prix n'a été relevé au 30 juin 2011.

4.11.2 Cession de parts SCI TOUR MOZART par l'actionnaire majoritaire

En date du 17 décembre 2009, la Sci TOUR MOZART a procédé à la restructuration de son capital par une augmentation de capital de 129 millions d'euros souscrite en totalité par SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, société mère de l'actionnaire majoritaire de la SA DOCKS LYONNAIS, et libérée par compensation avec la créance détenue sur la société. En date du 22 décembre 2009, la SARL ALTISUD a acquis auprès de SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl les 129 000 000 de parts nouvellement créées. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de un euro, correspondant à la valeur vénale des parts cédées au jour de la cession déterminée sur la base de la valeur réelle de l'actif détenu par la Sci TOUR MOZART.

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

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

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

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

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

Cette dette a fait l'objet d'une estimation au 30 juin 2011. Sur la base des expertises immobilières à cette date, l'actif TOUR MOZART a enregistré une variation positive de valeur de 30 000 K€ par rapport à son prix de référence, soit

une variation positive de 5 800 K€ sur le semestre. L'incidence du complément de prix a été comptabilisé pour 5 905 K€ contre 23 035 K€ au 31 décembre 2010, y compris frais d'enregistrement et actualisation du passif à échéance au plus tard au 31 décembre 2017 (cf §4.12.1).

Il est présenté ainsi :

(CP = Complément de Prix / DE = Droits d'Enregistrement)

- au compte de résultat :

(en milliers d'euros)	30.06.2011			31.12.2010	
	Autres charges opérationnelles	Autres produits financiers	Coût endettement financier	Autres charges opérationnelles	Autres produits financiers
CP	-5 800		-235*	-24 200	
Actualisation CP		+ 176			+ 2 262
DE	-290			-1 210	
Actualisation DE		+9			+113
Total	-6 090	+185	-235	-25 410	+2 375

*intérêts sur CP viré en compte courant actionnaire majoritaire au 1^{er} janvier 2011

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

(en milliers d'euros)	30.06.2011			31.12.2010		
	Avances d'associés	Autres dettes non courantes	Dettes exploitation	Avances d'associés	Autres dettes non courantes	Dettes exploitation
CP	12 335	17 900		12 100	12 100	
Actuali. CP		- 2 438			- 2 262	
DE		750	145		605	605
Actuali. DE		-122			-113	
Total	12 335	16 090	145	12 100	10 330	605*

*Montant payé sur le semestre

4.12 Dettes financières

4.12.1 Dettes entreprises liées

Avances Associés :

Elles correspondent aux avances subordonnées consenties au Groupe par l'actionnaire majoritaire BOCA Sàrl et sa société mère SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl. Au 30 juin 2011 leur montant est de 446 879 K€ contre 436 480 K€ au 31 décembre 2010. Elles sont rémunérées au taux de l'article 39-1-3° du CGI pour 261 041 K€, au taux fixe de 8% pour 165 535 K€ et au taux fixe de 7% pour 20 303 K€.

Avances souscrites en cours du semestre : 31 669 K€ ;

- 20 000 K€ au taux fixe de 7% correspondant à l'avance consentie pour financer l'impôt de sortie du régime SIIC,
- rémunération du semestre : 11 669 K€ (dont intérêts versés 1 085 K€ et intérêts courus pour 10 584 K€),

Avances remboursées en cours d'exercice : 21 270 K€

Les prêts consentis par SU EUROPEAN PROPERTIES et BOCA à échéance initiale janvier 2012 ont été renégociés. Les nouvelles modalités portent les échéances six mois après celles des financements bancaires, soit un recul d'au moins 24 mois des échéances, et le taux d'intérêts à 6% contre le taux de l'article 39-1-3 du CGI des avances initiales à compter des périodes de report.

Autres dettes :

Elles correspondent à l'estimation du complément de prix dû à SU EUROPEAN PROPERTIES Sarl dans le cadre de la cession de parts SCI TOUR MOZART, déterminé selon les modalités décrites au paragraphe 4.11.2, et qui a été comptabilisé dans le poste « Autres dettes » du passif non courant pour un montant actualisé (y compris les droits d'enregistrements) de 16 090 K€.

La répartition des dettes selon leur échéance est la suivante :

(en milliers d'euros)

	Total	Moins de un an	un an à cinq ans	Plus de cinq ans
Avances associés ⁽¹⁾	446 879	0	269 009	177 870
Autres dettes	16 090	0	0	16 090
Total	462 969	0	269 009	193 960

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

4.12.2 Dettes auprès des Etablissements de crédit

La répartition des dettes selon leur échéance est la suivante :

(en milliers d'euros)

	Total	Moins de un an	un an à cinq ans	Plus de cinq ans
Emp. Ets de crédit ⁽¹⁾	942 595	7 275	935 320	0

⁽¹⁾ dont 312 K€ de concours courants

Emprunts souscrits en cours d'exercice : 4 774 K€

Emprunts remboursés en cours d'exercice : 2 616 K€

4.12.3 Instruments financiers (en milliers d'euros)

Société Immeuble Banque	Emprunt initial objet de couverture	Date émission emprunt	Date échéance emprunt	Nature du contrat de couverture	Valeur de marché de l'instrument	Impact total de la Juste Valeur	Impact Capitaux propres	Impact Compte de résultat ⁽³⁾	Recyclage en résultat ⁽³⁾
Sa Docks Lyonnais Antony Parc Morgan Stanley	59 430	07/08/06	07/08/13	Cap à 4,20 %	27	-353	-9	-344	0
Sa Docks Lyonnais CAP 9 Cic – Sib	3 200	21/07/09	21/07/15	Cap à 4,00 %	10	-18	-6	-12	0
Sa Docks Lyonnais CAP 9 Cic – Sib	3 200	21/07/09	21/07/15	Cap à 5,50 %	9	-21	0	-21	0
Sa Docks Lyonnais CAP 9 Cic – Sib	6 200	21/07/09	21/07/15	Cap à 5,50 %	18	-42	0	-42	0
Sci Cap West Cap West Hypo Real Estate B.I.	78 750	11/05/06	11/05/13	Collar Cap à 4,20% Floor à 4% ⁽¹⁾	-3 099	-3 043	-3 022	-21	-1 067
Sci Ms Capitole Le Capitole Hypo Real Estate B.I.	199 000	30/06/06	30/06/13	Collar Cap à 4,20% Floor à 4% ⁽¹⁾	-8 028	-8 581	-8 414	-166	-2 887
Sci Commerces Grolée Camot Carnot-Grolée Société Générale	70 100	19/12/06	19/12/13	Cap à 4,50 %	52	-298	0	-298	0
Sci Fontenay les 2 Gares Cap Est Bayern Lb Dekabank	100 000	23/07/09	15/07/13	Collar Cap à 5,00 % Floor à 3,50%	-3 563	-3 952	-3 342	-610	-1 177
Sarl Altisud Tour Mozart Dekabank	114 607	17/09/09	17/09/14	Cap à 2,75 %	1 621	-2 405	-3 097	692	0
TOTAL					-12 953⁽²⁾	-18 713	-17 890	-822	-5 131

(1) Floor à 2,85% la 1ère année puis 3,50% et 4%. (2) Dont à l'actif 1 736 K€ et 14 689 K€ au passif (3) Présenté en coût de l'endettement financier brut

4.13 Dettes d'exploitation

(en milliers d'euros)	30.06.2011	31.12.2010
Fournisseurs	(1) 2 332	(1) 3 753
Dettes fiscales et sociales	3 669	2 348
Clients avoirs à émettre	0	763
Loyers constatés d'avance	3 481	11 690
TOTAL	9 483	18 554

(1) Dont envers la société SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) gestionnaire des actifs : 718 K€ contre 1 931 K€ en 2010.

Les dettes fournisseurs sont à moins d'un an.

4.14 Autres Dettes

(en milliers d'euros)	30.06.2011	31.12.2010
Dépôts de Garantie locataires	6 680	6 738
Fournisseurs d'Immobilisations	(1) 1 870	(1) 9 628
Divers	331	137
TOTAL	8 881	16 503

(1) Dont solde sur les acquisitions en VEFA

- Tour Mozart = 83 K€ contre 5 793 K€ en 2010.

4.15 Impôt différé Passif

(en milliers d'euros)	PASSIF non courant
Montant au 31.12.2010	1 282
Ecart évaluation d'actifs imposables	22
Produit d'impôt différé	-892
Montant au 30.06.2011	412

4.16 Impôt à payer au 30 juin 2011

(en milliers d'euros)	PASSIF non courant	PASSIF courant
Impôt société à payer	0	0
TOTAL	0	0

L'impôt dû par le Groupe au titre de la sortie du régime SIIC pour un montant de 20,18 M€ a été versé en avril 2011, il avait été comptabilisé en totalité dans les comptes consolidés 2010 en charge d'impôt.

5 - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1 Revenus des immeubles

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

(en milliers d'euros)

Immeuble	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010	Remarques
Hausmann	4 327	10 069	20 134	Départ d'un locataire
Le Capitole	7 969	7 933	15 609	
Cap West	3 196	2 966	6 187	
Antony Parc	2 224	2 134	4 350	
Cap Est	3 617	3 564	7 218	
Commerces Grolée Carnot	358	743	1 522	La société ne perçoit plus de garantie locative
Cap-Vaise Lyon	1 059	1 145	2 338	
Cap-9 Lyon	617	304	695	
Tour Mozart	10 832	0	10 185	Livré 07/10
Autres	52	743	1 243	Baisse liée aux cessions
TOTAL	34 251	29 601	69 481	

Au 30 juin 2011 le taux d'occupation des surfaces disponibles à la location est de 86,91%.

5.2 Charges externes

(en milliers d'euros)	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
Charges nettes d'exploitation liées aux immeubles (a)	1 874	271	879
Autres charges d'exploitation	454	506	990
Honoraires gestion actifs	3 003	1 818	5 570
Honoraires gestion SPICAV	287	287	545
Honoraires juridiques	480	561	1 463
Honoraires de conseils (b)	0	1 500	273
Honoraires expertises	116	123	212
Honoraires de commercialisation	215	439	555
Honoraires commissaires aux comptes	139	143	299
Honoraires divers	194	301	280
Frais bancaires	142	138	227
Frais restructuration Altisud	0	0	938
Autres charges diverses	75	60	120
TOTAL	6 979	6 147	12 351

(a) Les charges d'exploitation faisant, par contrat, l'objet d'une refacturation totale ou partielle aux locataires, sont inscrites au compte de résultat pour leur valeur nette. Les postes concernés sont notamment les assurances, les travaux d'entretien et les charges locatives. La hausse provient de la progression du taux de vacance de certains immeubles.

(b) dans le cadre de la recherche de solutions en vue de pérenniser le statut SIIC de la société en 2010. La charge à payer constituée au 30 juin 2010 a été reprise pour 1 227 K€ au 31.12.2010.

5.3 Juste valeur des immeubles de placement

Selon expertises immobilières réalisées au cours du deuxième trimestre 2011 par un expert indépendant, BNP PARIBAS REAL ESTATE, 32 rue Jacques Ibert 92309 LEVALLOIS, les immeubles de placement ont été ajustés de l'écart entre leur juste valeur au 31 décembre 2010 et celle au 30 juin 2011. Il en résulte des pertes de valeur de 6 293 K€ détaillées ci-après :

(en milliers d'euros)	Incidence de la variation de juste valeur
Immeuble Cap Vaise	542
Immeuble Antony Parc	-1 000
Immeuble Cap West	990
Immeuble Le Capitole	-5 032
Immeuble Commerces Grolée Carnot	-506
Immeuble Haussmann	-6 902
Immeuble Cap Est	- 200
Immeuble Cap 9	55
Immeuble Tour Mozart	5 800
Autres Immeubles	-40
TOTAL	-6 293

5.4 Autres produits et charges opérationnels

Les autres charges opérationnelles sont constituées,

- d'une part, du montant appelé en couverture des coûts de rupture anticipée du contrat de gestion d'actifs avec la société Shaftesbury Asset Management (France) SA pour 201 K€ (d'un montant maximum de 6 100 K€, dont 2 532 K€ appelés au 31 décembre 2010).

Au 30 juin 2010, ce poste comprenait l'indemnité de 16 100 K€ prévue pour la rupture au 31 décembre 2010 du contrat avec l'Asset Manager en cas de retour dans le régime SIIC à cette même date.

- d'autre part, du complément de prix de 5 800 K€ dû par la société ALTISUD à SU EUROPEAN PROPERTIES Sarl à la suite de la variation positive de valeur de même montant de l'actif détenu par la SARL ALTISUD au 30 juin 2011 (cf § 4.11.2) et les droits d'enregistrement afférents pour 290 K€.

Au 30 juin 2010 ce complément de prix représentait 20 000 K€ plus les droits d'enregistrement afférents pour 1 000 K€.

5.5 Coût de l'endettement financier brut

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

(en milliers d'euros)

Immeuble	30.06.2011		Total 30.06.2010	Total 31.12.2010
	Intérêts de la dette bancaire	Intérêts d'avances d'associés		
Haussmann	2 273	6 264	7 480	15 459
Le Capitole	5 244		5 017	10 027
Cap West	2 003		2 009	3 975
Antony Parc	997		1 009	1 492
Commerces Grolée Carnot	1 059		997	1 535
Cap Est	3 165	726	4 344	7 460
Tour Mozart	3 091	4 376	7 342	14 506
Cap 9	246		228	338
Autres	2	303 ⁽¹⁾	2	4
TOTAL	18 080	11 669	28 428⁽²⁾	54 796⁽²⁾

⁽¹⁾ intérêts du prêt de 20 000 K€ relatif au paiement de l'impôt de sortie du régime SIIC consenti en avril 2011.

⁽²⁾ dont 17 877 K€ d'intérêts de la dette bancaire 30.06.2010 et 33 229 K€ au 31.12.2010.

5.6 Autres produits et charges financiers

Ce poste comprend un produit de 21 K€ contre 10 283 K€ au 31 décembre 2010 et 9 426 K€ au 30 juin 2010, correspondant à la facturation d'intérêts calculés sur les versements effectués au vendeur de l'immeuble « Tour Mozart » en application du contrat VEFA. Il inclut aussi le produit résultant de l'actualisation d'un passif non courant pour 185 K€ (cf. § 4.11.3).

5.7 Impôt sur les bénéfices

Au 1er janvier 2011, la Société DOCKS LYONNAIS a opté pour le régime de Groupe prévu à l'article 223 A du CGI. L'intégration fiscale concerne les filiales Filiadocks, Altisud, Fontenay les 2 Gares et Allti.

Du fait de ce régime, la charge d'impôt courante est nulle au 30 juin 2011. L'impôt différé passif déjà constaté au titre des filiales a été imputé sur les déficits du Groupe fiscal à hauteur de 892 K€ (dont 185 K€ sur activité disponible à la vente).

Le Groupe dispose de déficits reportables non activés d'un montant de 66 519 K€ au 30.06.2011 pour une durée illimitée, dont 22 923 K€ concernent ceux générés pendant la période soumise au statut SIIC, du fait de l'option fiscale prise de les inclure dans les déficits reportables.

6 – INFORMATION IFRS 7 SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1 Classement des instruments financiers

(en milliers d'euros) AU 30 JUIN 2011	Classements Instruments Financiers	Valeur nette comptable	Juste Valeur
ACTIF			
Immo Financières***	D	142	142
Autres Actifs non courants	B	25 790	25 790
Instruments de couverture**	E	1 736	1 736
Clients	D	12 510	12 510
Autres Créances	D	3 569	3 569
Actifs Financiers à court terme	B	353	353
Autres Actifs destinés à la vente	A	132 350	132 350
Trésorerie et équivalent de Trésorerie*	B	71 630	71 630
PASSIF			
Avances Associés	D	446 879	446 879
Dettes financières long terme	C	935 320	935 320
Instruments de couverture**	E	14 689	14 689
Dettes financières court terme	C	7 275	7 275
Dettes d'exploitation	D	5 814	5 814
Autres dettes	D	8 881	8 881

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

A : Actifs disponibles à la vente

B : Juste Valeur par résultat

C : Evaluation au coût amorti

D : Evaluation au coût

E : Juste Valeur par Capitaux Propres ou Résultat.

Aucun reclassement entre les différentes catégories d'instruments financiers n'a été fait au 30 juin 2011.

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

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

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

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

6.2 Risques relatifs aux instruments financiers

6.2.1 Risque de taux d'intérêt

A – Sur les dettes financières

Au 30 juin 2011, la dette financière nette du Groupe s'élève à 870,966 millions d'euros, hors comptes courants d'associés, et après prise en compte des excédents de trésorerie. La totalité de la dette financière nette est à taux variable.

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

Au 30 juin 2011, la majorité des dettes financières nettes hors comptes courants d'associés est protégée du risque de variation des taux directeurs par des instruments de couverture:

-Collars (Cap 4,20% + Floor 4%) pour Cap West sur un montant de 78 750 K€,

-Collars (Cap 4,20% + Floor 4%) pour Capitole sur un montant de 199 000 K€,

-Cap 4,20% pour Antony sur un montant de 59 430 K€,

-Cap 4,50% pour Commerces Grölée Carnot sur un montant de 70 100 K€.

-Collar (Cap 5% + Floor 3,5%) pour Cap Est sur un montant de 100 000 K€,

-Cap 4% pour Cap 9 sur un montant de 3 200 K€.

-Cap 5,5 % pour Cap 9 sur un montant de 3 200 K€.

-Cap 5,5 % pour Cap 9 sur un montant de 6 200 K€.

-Cap 2,75 % pour Tour Mozart sur un montant de 179 930 K€.

Depuis la défaillance de l'émetteur Lehman Brothers en 2008, la société SI PRIVAT n'a pas souscrit de nouveau contrat de couverture de taux.

Sensibilité au risque de Taux (emprunts bancaires)

Sur la base de la situation des taux au 30 juin 2011 (taux de l'Euribor 3 mois au 30 juin 2011 = 1,547%) et des couvertures en place :

- une hausse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une augmentation annuelle des frais financiers de 8,86 % estimée à 2 871 K€ pour une augmentation des taux de 32,32 %,

- une hausse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation annuelle des frais financiers de 17,73% estimée à 5 742 K€ pour une augmentation des taux de 64,64 %,

- une hausse complémentaire de 100 points de base, aurait pour conséquence une augmentation annuelle des frais financiers de 11,34% estimée à 4 324 K€ pour une augmentation des taux de 39,26%.

Au total, l'impact négatif annuel sur le résultat d'une hausse des taux de 200 points de base serait de l'ordre de 10 066 K€ pour une augmentation des taux de 129,28 %

- une baisse des taux d'intérêts de 50 points de base aurait pour conséquence une diminution annuelle des frais financiers de 8,86% estimée à 2 871 K€ pour une diminution des taux de 32,32 %,

- une baisse des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution annuelle des frais financiers de 17,73% estimée à 5 742 K€ pour une baisse des taux de 64,64 %.

B – Sur les avances d'associés

Au 30 juin 2011, les avances financières du groupe de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais, et de sa société mère, SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, s'élèvent à 446 879 K€. Elles sont rémunérées au taux de l'article 39-1-3° du CGI pour 261 041 K€, au taux fixe de 8% pour 165 535 K€ et au taux fixe de 7% pour 20 303 K€.

Sensibilité au risque de Taux (avances d'associés)

Sur la base de la situation des taux au 30 juin 2011 (taux moyen maximum des intérêts déductibles sur les comptes courants d'associés 2011 = 3,87%) :

- une hausse de 50 points de base aurait pour conséquence une augmentation annuelle des frais financiers estimée à 1 305 K€,

- une hausse de 100 points de base aurait pour conséquence une augmentation annuelle des frais financiers estimée à 2 610 K€,

- une hausse complémentaire de 100 points de base, aurait pour conséquence une augmentation annuelle des frais financiers estimée à 2 610 K€.

Au total, l'impact négatif annuel sur le résultat d'une hausse des taux de 200 points de base serait de l'ordre de 5 220 K€.

- une baisse de 50 points de base aurait pour conséquence une diminution annuelle des frais financiers estimée à 1 305 K€

- une baisse de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution annuelle des frais financiers estimée à 2 610 K€,

- une baisse complémentaire des taux d'intérêts de 100 points de base aurait pour conséquence une diminution des frais financiers estimée à 2 610 K€.

Au total, l'impact positif annuel sur le résultat d'une baisse des taux de 200 points de base serait de l'ordre de 5 220 K€.

C – Sur les instruments de couverture

Sensibilité au risque de Taux (instruments de couverture)

Sur la base de la situation des taux au 30 juin 2011 et des couvertures en place :

- une hausse des taux de 0,5% aurait un impact positif de 4 383 K€ dont 4 012 K€ sur les capitaux propres et 371 K€ sur le résultat annuel.

-une baisse des taux de 0,5% aurait un impact négatif de -4 100 K€ dont -3 535K€ sur les capitaux propres et -565 K€ sur le résultat annuel.

6.2.2 Risque de liquidité

La rentabilité locative des actifs détenus par le Groupe permet à celui-ci d'assurer le service de la dette qu'il a levée. Les emprunts comportent des ratios financiers qui, en cas de non respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de l'endettement ou la constitution de comptes de réserves ou le remboursement anticipé partiel afin de les mettre en conformité avec les engagements pris.

Il s'agit des ratios suivants :

- Ratio ICR : Ce ratio, calculé par actif financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges (augmenté des comptes de réserve ou des montants gagés pour certains contrats) et le montant des intérêts. Il est prévu que le ratio ICR minimum se situe dans une fourchette comprise entre 1,05 et 1,35 selon les contrats.

- Ratio DSCR : Ce ratio, calculé par actif financé, mesure le rapport entre les loyers nets de charges (augmenté des comptes de réserve ou des montants gagés pour certains contrats) et le coût total du service de la dette. Il est prévu que ce ratio soit égal ou supérieur à 1,05, 1,15 ou 1,45 selon les contrats.

- Ratio DSCR Réserve (concerne uniquement l'immeuble « Grolée Carnot ») : Ce ratio mesure le rapport entre les loyers nets de charges et hors garantie locative et le coût total du service de la dette. Il est prévu que ce ratio soit supérieur à 1,20.

- Ratio LTV : Ce ratio mesure le rapport entre l'encours de crédit (diminué des montants gagés pour certains contrats) et la valeur du marché de l'immeuble. Il est prévu que le ratio LTV maximum se situe dans une fourchette comprise entre 60% et 85% selon les contrats.

- Ratio d'endettement maximal : Ce ratio, concernant uniquement l'immeuble « Antony Parc », mesure le rapport entre la valeur réévaluée des actifs et l'endettement net, il ne doit pas excéder 80%.

-Ratio d'endettement maximal consolidé : (Concerne uniquement les immeubles « Antony Parc » et « Cap 9 ») Ce ratio mesure le rapport entre la valeur réévaluée des actifs consolidés et l'endettement net consolidé, il ne doit pas excéder 80%.

Le tableau suivant décrit les principaux covenants des contrats bancaires existants au 30 juin 2011 :

(Périodicité de calcul trimestrielle)

IMMEUBLE	RATIO DERNIER TRIMESTRE 2011	RESPECT
CAP WEST		
Ratio ICR $\geq 1,35$	1,43	OUI
Ratio DSCR $\geq 1,15$	1,18	OUI
Ratio LTV $< 65\%$	64,00%	OUI
LE CAPITOLE		
Ratio ICR $\geq 1,30$	1,51	OUI
ANTONY PARC		
Ratio RCI Trimestriel $> 105\%$	664,00%	OUI
Ratio RCI Annuel $> 105\%$	207,00%	OUI
Ratio d'Endettement Maximal $< 80\%$	49,94%	OUI
Ratio d'Endettement Maximal consolidé $< 80\%$	62,05%	OUI
COMMERCES GROLEE CARNOT		
Ratio DSCR $> 1,05$	1,05	OUI
Ratio DSCR Réserve $> 1,20$	- 1,24	*NON
Ratio LTV $< 75\%$ et 85%	58,81%	OUI
6/8 HAUSSMANN		
Ratio RCI $> 1,15$	1,39	OUI
Ratio DSCR $> 1,05$	1,39	OUI
CAP 9		
Ratio R1 RCI annuel $> 105\%$ (31-12-2010)	254,50%	OUI
Ratio R2 Endettement Maximal Consolidé $\leq 80\%$	62,05%	OUI
CAP EST		
Ratio ICR $\geq 120\%$	194,00%	OUI
Ratio DSCR $\geq 105\%$	170,00%	OUI
Ratio LTV $\leq 75\%$	74,85%	OUI
TOUR MOZART		
Ratio DSCR $\geq 145\%$	193,00%	OUI
Ratio LTV $\leq 60\%$	45,21%	OUI

* En conséquence, les excédents de trésorerie ont été bloqués à hauteur de 33 K€.

Au 30 juin 2011 les ratios sont respectés à l'exception de l'immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT dont le ratio DSCR Réserve n'est pas respecté. Le non respect de ce ratio, dans l'attente de la commercialisation de l'ensemble immobilier après restructuration, est prévu dans la convention et a pour seule incidence le versement de l'excédent de trésorerie disponible (égal à la somme des loyers et garantie locative encaissés diminuée des charges d'exploitation et intérêts d'emprunts payés) sur un compte de réserve. Au cours du premier semestre 2011, le ratio n'étant pas respecté, les excédents de trésorerie ont été bloqués à hauteur de 33 K€.

Analyse des échéances contractuelles à court terme

(en milliers d'euros)	Moins de 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 12 mois
ACTIF COURANT			
Clients	2 561	3 125	6 987
Autres créances	1 284	292	3 150
Actifs d'impôt exigible			52
Actifs financiers à court terme	353		
Autres actifs destinés à la vente	5 212	127 138	
Trésorerie et équivalent de trésorerie	71 630		
Total	81 040	130 555	10 189
PASSIF COURANT			
Provisions courantes			4 344
Dettes financières à court terme	4 159	754	2 362
Dettes d'exploitation	5 920	3 297	266
Autres dettes	800	75	8 006
Total	10 879	4 126	14 978

6.2.3 Risque de contrepartie

Le Groupe effectue des transactions financières avec des banques de 1er rang, tant au niveau des emprunts que des sommes placées.

La seule exposition au risque sur actions porte sur la détention de titres de placement pour un montant de 353 K€ au 30 juin 2011. S'agissant d'actions de sociétés non cotées, la Société est moins exposée à un risque de variation de cours.

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

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

Les 3 principaux locataires représentent environ 55% du total des revenus des immeubles au premier semestre 2011.

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

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

La Société et Shaftesbury Asset Management (France) SA peuvent, sous certaines conditions, résilier le contrat en respectant un simple préavis.

Le cas échéant, un remplacement de SAM pourrait, du fait de la connaissance privilégiée du patrimoine de la Société et de ses locataires par SAM, entraîner une période d'adaptation de son remplaçant à la spécificité des actifs immobiliers donnés en gestion. Un tel remplacement pourrait entraîner une diminution temporaire de l'efficacité de recouvrement des loyers, et plus généralement, de la qualité des prestations fournies. En tout état de cause, le contrat se termine au 31 décembre 2013.

6.2.4 Risque lié à l'évolution du marché immobilier

Le patrimoine du Groupe étant constitué majoritairement d'actifs d'immobiliers à usage de bureaux, le Groupe est exposé à l'évolution du marché locatif et plus particulièrement dans le contexte de la crise financière actuelle.

7 - INFORMATION IFRS 8 SUR LES SECTEURS OPERATIONNELS

AGREGATS BILANCIELS

30 juin 2011 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
ACTIFS NON COURANTS					
Immeubles de placement et autres actifs corporels	1 214 000	180 844			1 394 844
Instruments de couverture	1 647	89			1 736
ACTIFS COURANTS					
Actifs destinés à la vente	126 800	1 906	3 644		132 350
Clients et autres créances	13 645	3 448	143		17 236
TOTAL ACTIF	1 356 092	186 287	3 787		1 546 166
PASSIFS NON COURANTS					
Avances associés majoritaires	426 576			20 303	446 879
Dettes financières Long Terme	854 289	81 031			935 320
Instruments de couverture	14 689				14 689
Autres dettes	16 090				16 090
PASSIFS COURANTS					
Dettes financières Court Terme	6 748	214		313	7 275
Dettes d'exploitation et autres dettes	14 965	3 096	302		18 363
TOTAL PASSIF	1 333 357	84 341	302	20 616	1 438 616

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

*Comprend les éléments non affectés

ELEMENTS DU COMPTE DE RESULTAT PAR SECTEURS OPERATIONNELS

30 juin 2011 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Chiffre d'affaires	32 165	2 086			34 251
Ajustement juste valeur ou dépréciation	-6 345	52			-6 293
Coût de l'endettement brut	-28 137	-1 305		-304	-29 749
Autres charges opérationnelles	-6 090			-201	-6 291
Eléments non affectés				-5 776	-5 776
Résultat net consolidé	-987	234	-278	-12 827	-13 858

30 juin 2010 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Chiffre d'affaires	26 666	2 410	524		29 600
Ajustement juste valeur ou dépréciation	29 569	4 212	-305		33 476
Coût de l'endettement brut	-27 201	-1 226			-28 427
Eléments non affectés				-34 017	-34 017
Résultat net consolidé	20 751	2 623	-124	-22 618	632

31 décembre 2010 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Chiffre d'affaires	63 681	4 938	862		69 481
Ajustement juste valeur ou dépréciation	30 605	-10 069	-305		20 231
Coût de l'endettement brut	-52 919	-1 872			-54 796
Autres charges opérationnelles	-25 410			- 2 532	-27 942
Eléments non affectés				-50 780	-50 780
Résultat net consolidé	27 921	- 10 415	84	-35 986	-18 396

* Comprend les éléments non affectés

AUTRES INFORMATIONS PAR SECTEURS OPERATIONNELS

30 juin 2011 (en milliers d'euros)	ILE DE FRANCE	PROVINCE	AUTRES	RAPPRO – CHEMENT*	CONSOLIDE
Investissements	5 445	1 349			6 794

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

* Comprend les éléments non affectés

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

- Au 30 juin 2011, 3 clients du secteur île de France, représentent 55 % du chiffre d'affaires consolidé global.
- Au 31 décembre 2010, 4 clients du secteur île de France, représentent 55% du chiffre d'affaires consolidé global.
- Au 30 juin 2010, 3 clients du secteur île de France, représentent 46 % du chiffre d'affaires consolidé global.

8 – TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

8.1 Rémunération des dirigeants

Aucune rémunération n'a été allouée aux organes d'administration sur le semestre, hormis des jetons de présence pour 75K€.

8.2 Avec Shaftesbury Asset Management (France) SA

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

En l'absence de réalisation d'une opération permettant à la Société de pérenniser son statut SIIC avant le 31 décembre 2010, Shaftesbury Asset Management (France) SA a consenti à réduire substantiellement la durée de son contrat qui expirera le 31 décembre 2013 et non le 1^{er} janvier 2021 et a accepté la suppression de la rémunération complémentaire fondée sur la performance des actifs consolidés sous gestion à laquelle elle avait droit jusqu'alors. Au titre de ses différentes missions, SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA perçoit quatre types de rémunération, qui sont assises sur des critères différents, à savoir :

- une rémunération liée à sa gestion des biens de la société et de ses filiales, constituée d'une part, par une somme dont le montant annuel correspond à 2 % du revenu net d'exploitation de chaque bien sous gestion et d'autre part de 0,5 % de la valeur d'actif net consolidé. Le montant annuel de cette rémunération ne peut être inférieur à 1,0 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ni supérieur à 1,3 % de la valeur moyenne d'actif net consolidé cette année là ;
- des honoraires d'acquisitions correspondant à environ 0,5 % du coût net d'acquisition par la Société ou ses filiales d'un nouveau bien pour lequel SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT (France) SA aura assisté la Société ;
- une rémunération additionnelle au titre des services que la société Shaftesbury Asset Management (France) SA rendrait à la Société dans le cadre de cessions d'actifs ou de sociétés détenant des actifs. Cette rémunération correspondrait à 0,75% de la valeur d'actif brut des immeubles cédés, en cas de cession desdits immeubles au travers de la cession des sociétés qui en sont propriétaires, ou 0,5% de la valeur d'actif brut des immeuble cédés en cas de cession directe desdits immeubles,
- une indemnité d'un montant maximum de 6,1 millions d'euros, sur présentation de justificatifs compensant la réduction de la durée ferme du contrat.

Au 30 juin 2011, les rémunérations constatées sont :

- Rémunération de gestion : 3 021 K€ comptabilisée dans le résultat opérationnel courant contre 2 888 K€ (dont 1 863 K€ en résultat opérationnel courant) sur le premier semestre 2010.

- Indemnité de réduction de la durée du contrat : 201 K€ contre 16 100 K€ au 30 juin 2010 (cf § 5.4)
- Rémunération sur cession d'actifs : 29 K€

8.3 Avec l'actionnaire majoritaire

Le montant des charges financières comptabilisé au 30 juin 2011 est de 11 669 K€, se répartissant comme suit :

- avec la société de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de votre société pour 554 K€.
- avec la société SU EUROPEAN PROPERTIES, actionnaire majoritaire de BOCA Sàrl pour 11 115 K€.

9 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

9.1 Engagements liés au périmètre du groupe :

Néant

9.2 Engagements liés aux financements du Groupe :

Engagements donnés :

■ Nantissement :

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

■ Valeurs biens Hypothéqués (avec accessoires) pour un total de 394 360 K€ :

Immeuble CAPITOLE	200 130 K€
Immeuble CAP EST	1 000 K€
Immeuble CAP 9	13 230 K€
Immeuble TOUR MOZART	180 000 K€

■ Privilège prêteur de deniers pour un total de 582 145 K€, soit :

Immeuble CAP WEST	79 652 K€
Immeuble ANTONY PARC	59 437 K€
Immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT	73 605 K€
Immeuble 6/8 BD HAUSSMANN	270 613 K€
Immeuble CAP EST	98 838 K€

■ Garanties données pour un montant total de 31 589 K€, dont 19 487 K€ figurant en trésorerie et équivalent de trésorerie, 9 333 K€ en autres actifs non courants et 2 768 K€ en autres créances, soit :

Immeuble CAP WEST	3 271 K€
Immeuble CAPITOLE	545 K€
Immeuble ANTONY PARC	1 985 K€
Immeuble COMMERCES GROLEE CARNOT	11 138 K€
Immeuble 6/8 BD HAUSSMANN	11 048 K€
Immeuble CAP EST	3 603 K€

- Garantie Paiement à première demande sur immeuble en VEFA : - Tour Mozart : 70 K€

Engagements reçus

- Couverture de taux sur la partie non utilisée des emprunts soit un nominal de :
1 067 K€ pour Cap 9,
61 K€ pour Tour Mozart

9.3 Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe

Engagements donnés :

- Conservation des Immeubles :
Le Groupe s'est engagé à conserver :
L'immeuble Antony Parc jusqu'au 7 Août 2011,
L'immeuble 6/8 Bd Haussmann jusqu'au 6 février 2012.
- Au moment de l'acquisition de l'immeuble COMMERCE GROLEE CARNOT, le groupe a budgété un montant à consacrer aux indemnités d'évictions de 12 500 K€. Sur le premier semestre 2011, ce montant a été révisé et s'élève à 17 120 K€. Au 30.06.2011 le solde s'élève à 6 287 K€.
- En échange des modifications apportées au contrat du gestionnaire d'actif en 2010 (cf Note comptes consolidés 31/12/2010 § 1.5), la Société s'est engagée à verser à Shaftesbury Asset Management (France) SA une indemnité d'un montant maximum de 6,1 millions d'euros compensant la réduction de la durée ferme du contrat. Sur ce montant, 2 733 K€ ont été appelés au 30 juin 2011.
- Passif éventuel avec SU EUROPEAN PROPERTIES Sarl (cf § 4.11)

Engagements reçus

- Loyers sous bail ferme

(en milliers d'euros)	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
	64 311	180 584	76 848

- Cautions bancaires locataires : 10 635 K€

10 - SOCIETE CONSOLIDANTE

Docks Lyonnais est consolidée par la société UBS Wealth Management - Continental European Property Fund (UBS CEPF) (UBS Jersey, 24 Union Street, St Helier Jersey, Channel Islands)

11 – EVENEMENTS POST CLOTURE

La cession des immeubles détenus par la Sci 12 rue Louis Loucheur et par la Sarl H.D.I.S. affectés à l'exploitation des résidences hôtelières « Les Palatines » est intervenue le 29 juillet 2011 pour un prix de 5 582 K€.

La cessation de cette activité a entraîné le licenciement de l'ensemble du personnel y participant, soit 4 personnes.

Le Conseil d'Administration du 28 juillet 2011 a consenti sur l'immeuble CAP EST une exclusivité temporaire à un acheteur potentiel en vue de permettre à ce dernier de formuler une offre ferme d'acquisition qui, selon toute vraisemblance, devrait toutefois être légèrement inférieure à la valeur d'expertise du 30 juin 2011.

LES DOCKS LYONNAIS

RAPPORT DU PREMIER SEMESTRE 2011

I. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

1.1. Activité du semestre

Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 34 251 K€ contre 29 601 K€ au 1er semestre 2010, soit une hausse de 15,71 % résultant essentiellement de la prise en compte, pour la première fois sur le semestre, des revenus de l'immeuble « Tour Mozart » livré en juillet 2010.

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 30 juin 2011 est en baisse à 86,91 %, cette baisse s'expliquant principalement par la libération d'une surface de 12.700 m² dans l'immeuble « 6/8 Boulevard Haussmann » à Paris. Des travaux de rénovation de ces locaux sont en cours avant remise sur le marché.

A Lyon, un permis de construire a été obtenu en vue de la création de 3 900 m² de surface de bureaux supplémentaires dans le Bâtiment D de l'immeuble « Cap Vaise ».

Le Groupe Docks Lyonnais a cédé, au cours du semestre, pour 1,3 millions d'Euros d'actifs non stratégiques et décidé l'arrêt de l'exploitation des Résidences Hôtelières « Les Palatines » ainsi que la mise en vente des actifs affectés à cette activité.

Le Groupe a décidé la mise en vente de l'Immeuble CAP EST.

Une variation à la baisse de la juste valeur des immeubles de placement, déterminée à la suite d'expertises réalisées par des experts indépendants et conformément à la norme IAS 40, a été constatée pour un montant de 6 293 K€ reflétant une diminution de 0,42% de la valeur du patrimoine comparée à celle de la fin de l'année 2010.

Après prise en compte, pour un montant total de 6 291 K€, des autres charges opérationnelles constituées essentiellement du complément de prix lié à la cession des parts de la SCI TOUR MOZART par l'actionnaire majoritaire et résultant de la variation positive de la valeur de l'immeuble, le résultat opérationnel est un bénéfice de 14 635 K€ contre 19 109 K€ au 30 juin 2010.

Après un coût de l'endettement financier brut d'un montant de 29 749 K€ contre 28 428 K€ au 30 juin 2010 et un produit d'impôt de 707 K€ contre une charge d'impôt de 1 827 K€, le résultat net consolidé part du Groupe est une perte de 13 858 K€ (soit -3,49 € par action) contre un bénéfice de 632 K€ (soit 0,16 € par action) au 30 juin 2010.

L'impôt dû par le Groupe au titre de la sortie du régime SIIC pour un montant de 20,18 M€ a été versé en avril 2011, il avait été comptabilisé en totalité dans les comptes consolidés 2010 en charge d'impôt.

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

1.2. Evolution de la situation financière

Au 30 juin 2011, la dette bancaire nette s'élève à 870 965 K€ contre 827 668 K€ au 31 décembre 2010.

A ces mêmes dates, les avances financières du groupe de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais, et de sa société mère SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, s'élèvent à 446 879 K€ contre 436 480 K€. Elles sont rémunérées au taux de l'article 39-1-3 ° du CGI pour 261 041 K€, au taux fixe de 8% pour 165 535 K€ et au taux fixe de 7% pour 20 303 K€.

Le Groupe a renégocié les prêts consentis par ses actionnaires majoritaires afin de repousser les échéances à moins d'un an et d'assurer ainsi sa continuité d'exploitation. Les nouvelles modalités portent les échéances six mois après celles des financements bancaires, soit un recul d'au moins 24 mois des échéances, et le taux d'intérêts à 6% contre le taux de l'article 39-1-3 du CGI des avances initiales à compter des périodes de report.

Le Groupe bénéficie d'une trésorerie positive et suit avec attention les échéances contractuelles des covenants à respecter, en engageant, si nécessaire, des négociations visant à modifier les conventions de crédit, pour remédier aux éventuels cas de défaut.

Au 30 juin 2011, les capitaux propres consolidés ressortent à 201 069 K€, soit 50,53 € par action.

1.3. Risques et incertitudes

Les activités du Groupe l'exposent aux risques suivants :

- Les risques sectoriels sont ceux liés à la détention d'actifs immobiliers destinés à la location.

Le patrimoine du Groupe étant constitué majoritairement d'actifs d'immobiliers à usage de bureaux, le Groupe est exposé :

- à l'évolution du marché locatif. Toutefois, compte tenu, de la qualité de ses locataires, le Groupe estime que l'ampleur des ajustements éventuels qu'il pourrait subir suite à une dégradation du marché immobilier serait maîtrisée.

- à la variation de valeur des immeubles. La poursuite de la crise dans le secteur immobilier avec le repli du niveau des loyers risquerait de peser sur la valorisation des immeubles.

- Les risques financiers :

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

Le Groupe effectue des transactions financières avec des banques de premier rang, tant au niveau des emprunts que des sommes placées. La majorité des dettes financières nettes hors comptes courants d'associés est protégée du risque de variation des taux directeurs par des instruments de couverture, sous forme de "Collars" et de « Cap » et réduisant l'exposition au risque de taux.

1.4. Transactions entre parties liées

Les parties liées sont identiques à celles identifiées au 31 décembre 2010 et les transactions sont de même nature.

L'application du contrat avec le gestionnaire d'actifs, la société Shaftesbury Asset Management (France), a donné lieu à une rémunération de 3 251 K€ prise en compte sur le semestre dont 3 021 K€ correspondant aux honoraires de gestion, 29 K€ à la rémunération sur cession d'actifs et 201 K€ à la révision du contrat.

Les avances financières du groupe de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais et de sa société mère SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl ont été rémunérées à hauteur de 11 669 K€ sur le semestre.

II. PERSPECTIVES DE L'EXERCICE 2011

Sauf événement exceptionnel, le revenu des immeubles du Groupe consolidé au 31 décembre 2011 devrait être de l'ordre de 69 000 K€ contre 68 620 K€ pour l'année 2010.

Le Conseil d'Administration du 28 juillet 2011 a consenti sur l'immeuble CAP EST une exclusivité temporaire à un acheteur potentiel en vue de permettre à ce dernier de formuler une offre ferme d'acquisition qui, selon toute vraisemblance, devrait toutefois être légèrement inférieure à la valeur d'expertise du 30 juin 2011¹.

¹ La valeur d'expertise au 30 juin 2011 est de 126,8 millions d'euros.

LES DOCKS LYONNAIS

ATTESTATION

Je soussigné, Miles d'ARCY IRVINE, Président Directeur Général de la SOCIETE ANONYME DES DOCKS LYONNAIS, atteste qu'à ma connaissance :

- Les comptes semestriels consolidés condensés au 30 juin 2011 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation.
- Le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées, ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris,

Le 30 août 2011.

Miles d'ARCY IRVINE

Le Président Directeur Général

COMMISSARIAT CONTROLE

AUDIT - C. C. A.

112 rue Garibaldi

69006 LYON

==--==--==--

REQUET MABRO

Commissariat aux comptes

24 chemin des Verrières

69260 CHARBONNIERES

--==--==--==--==--

" SOCIETE ANONYME DES DOCKS LYONNAIS "

Société Anonyme au Capital de 55 809 796 euros

Siège Social à LYON (69009) : 14, rue Gorge de Loup

955.502.133 R.C.S. LYON

--==--==--==--==--

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE

AU 30 JUIN 2011

--==--==--==--

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2. III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

■ l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Les Docks Lyonnais S.A., relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2011, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

■ la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I – Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et mettre en oeuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit

effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34– norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant de l'annexe :

- les principes adoptés pour le reclassement des immeubles de placement destinés à être cédés sont décrits dans la Note 2 – Principes comptables. Ils ont été appliqués dans les comptes au 30 juin 2011, dans le cadre de l'offre d'achat concernant l'immeuble Cap Est mentionnée en Note 11- Evénements post-clôture.

II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé, à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

FAIT A LYON ET CHARBONNIERES, LE 31 AOUT 2011

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

COMMISSARIAT CONTROLE AUDIT

REQUET MABRO

C.C.A.

Commissariat aux comptes

représenté par

représenté par

Danielle PISSARD

Jacques BOURBON

SOCIETE ANONYME DES DOCKS LYONNAIS

Société Anonyme au capital de 55.809.796 €

Siège social à Lyon 9ème – 14 rue Gorge de Loup

RCS Lyon B 955 502 133

SIRET : 955 502 133 03597

Téléphone : 04.72.53.65.65

Télécopie : 04.72.53.65.53

E-mail : info@docks-lyonnais.com

4. Le 5 juillet 2011:

LES DOCKS LYONNAIS

COMMUNIQUÉ

Lyon, le 5 juillet 2011

Bilan semestriel du contrat de liquidité

DOCKS LYONNAIS

**contracté avec la société
NATIXIS**

Au titre du contrat de liquidité confié à NATIXIS portant sur les actions de la société DOCKS LYONNAIS, à la date du 30 juin 2011 les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 6 647 titres DOCKS LYONNAIS
- 93 803,01 €

Il est rappelé que lors du dernier bilan semestriel du contrat les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 7 107 titres DOCKS LYONNAIS
- 76 730,93 €

5. Le 30 août 2011:

LES DOCKS LYONNAIS

RESULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2011

Paris, le 30 août 2011

Le Conseil d'Administration de la Société Anonyme LES DOCKS LYONNAIS, réuni le 30 août 2011 sous la présidence de Monsieur Miles d'ARCY IRVINE, a examiné l'activité de la société et arrêté les **résultats consolidés** du premier semestre 2011. Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes.

Chiffres clés – Normes IFRS

en milliers d'Euros	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
Chiffre d'affaires hors taxes	34.251	29.601	69.481
Variation juste valeur immeubles de placement	-6.293	33.476	20.231
Résultat opérationnel courant	20.926	56.209	75.360
Autres produits et charges opérationnels	-6.291	-37.100	-27.942
Résultat opérationnel	14.635	19.109	47.418
Coût de l'endettement financier net	-29.241	-28.250	-54.181
Résultat avant impôts	-14.316	2.259	5.346
Charge d'impôts	707	-1.827	-24.007
RESULTAT NET CONSOLIDE	-13.858	632	-18.396
Résultat par action (en euros)	-3,49	0,16	-4,62

Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 34 251 K€ contre 29 601 K€ au 1^{er} semestre 2010, soit une hausse de 15,71 % résultant essentiellement de la prise en compte, pour la première fois sur le semestre, des revenus de l'immeuble « Tour Mozart » livré en juillet 2010.

Une variation à la baisse de la juste valeur des immeubles de placement, déterminée à la suite d'expertises réalisées par des experts indépendants et conformément à la norme IAS 40, a été constatée pour un montant de 6 293 K€ reflétant une diminution de 0,42 % de la valeur du patrimoine comparée à celle de la fin de l'année 2010.

Après prise en compte, pour un montant total de 6 291 K€, des autres charges opérationnelles constituées essentiellement du complément de prix lié à la cession des

parts de la SCI TOUR MOZART par l'actionnaire majoritaire et résultant de la variation positive de la valeur de l'immeuble, le résultat opérationnel est un bénéfice de 14 635 K€ contre 19 109 K€ au 30 juin 2010.

Après un coût de l'endettement financier brut d'un montant de 29 749 K€ contre 28 428 K€ au 30 juin 2010 et un produit d'impôt de 707 K€ contre une charge d'impôt de 1 827 K€, le résultat net consolidé part du Groupe est une perte de 13 858 K€ (soit -3,49 € par action) contre un bénéfice de 632 K€ (soit 0,16 € par action) au 30 juin 2010.

Activité

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 30 juin 2011 est en baisse à 86,91 %, cette baisse s'expliquant principalement par la libération d'une surface de 12.700 m² dans l'immeuble « 6/8 Boulevard Haussmann » à Paris.

Des travaux de rénovation de ces locaux sont en cours avant remise sur le marché.

A Lyon, un permis de construire a été obtenu en vue de la création de 3 900 m² de surface de bureaux supplémentaires dans le Bâtiment D de l'immeuble « Cap Vaise ».

Le Groupe Docks Lyonnais a cédé, au cours du semestre, pour 1,3 millions d'Euros d'actifs non stratégiques et décidé l'arrêt de l'exploitation des Résidences Hôtelières « Les Palatines » ainsi que la mise en vente des actifs affectés à cette activité.

Le Groupe a également décidé la mise en vente de l'immeuble CAP EST et confié des mandats de vente en conséquence.

Evolution de la situation financière

Au 30 juin 2011, la dette bancaire nette s'élève à 870 965 K€ contre 827 668 K€ au 31 décembre 2010.

A ces mêmes dates, les avances financières du groupe de droit luxembourgeois BOCA Sàrl, actionnaire majoritaire de Docks Lyonnais, et de sa société mère SU EUROPEAN PROPERTIES Sàrl, s'élèvent à 446 879 K€ contre 436 480 K€. Elles sont rémunérées au taux de l'article 39-1-3° du CGI pour 261 041 K€, au taux fixe de 8 % pour 165 535 K€ et au taux fixe de 7 % pour 20 303 K€. Le Groupe a renégocié les prêts consentis par ses actionnaires majoritaires afin de repousser de 24 mois les échéances initiales à moins d'un an et d'assurer ainsi sa continuité d'exploitation.

La trésorerie au 30 juin 2011 s'élève à 71 630 K€.

Au 30 juin 2011, l'Actif Net Réévalué (égal aux capitaux propres consolidés) ressort à 201 069 K€, soit 50,53 € par action.

Désignation d'un nouveau membre du Comité d'Audit

Dans sa délibération du 30 août 2011, le conseil d'administration a désigné Madame Camille GAILEY en qualité de nouveau membre du Comité d'Audit.

Perspectives de l'exercice 2011

Sauf événement exceptionnel, le revenu des immeubles du Groupe consolidé au 31 décembre 2011 devrait être de l'ordre de 69 000 K€ contre 68 620 K€ pour l'année 2010.

Le Conseil d'Administration espère que la cession de l'immeuble CAP EST interviendra avant la fin de l'exercice 2011.

Les informations complètes sur les résultats financiers du premier semestre 2011 sont disponibles sur le site internet de la Société www.docks-lyonnais.com.

6. Le 14 novembre 2011:

LES DOCKS LYONNAIS

INFORMATION FINANCIERE TROISIEME TRIMESTRE 2011

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE

(en millions d'euros)

<i>Chiffre d'Affaires Consolidé</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>Variation</i>
<i>1er trimestre</i>	<i>17,18</i>	<i>14,89</i>	<i>+15,38%</i>
<i>2ème trimestre</i>	<i>17,07</i>	<i>14,71</i>	<i>+16,04%</i>
<i>3ème trimestre</i>	<i>17,35</i>	<i>19,23 -</i>	<i>-9,78%</i>
<i>Total</i>	<i>51,60</i>	<i>48,83</i>	<i>+5,67%</i>

ACTIVITE

Le chiffre d'affaires du troisième trimestre 2011 s'établit à 17,35 M€ contre 19,23 M€ pour le troisième trimestre 2010, cette baisse s'expliquant par :

-la vacance d'une surface de 12.700 m² dans l'immeuble « 6/8 Boulevard Haussmann » à Paris dans lequel des travaux de rénovation sont en cours avant remise sur le marché,

- des franchises de loyers accordées à certains locataires en contrepartie de l'allongement des durées fermes d'engagement,
- l'extinction de la garantie locative sur le programme UP IN LYON,
- les cessions d'actifs non stratégiques et des résidences hôtelières « les Palatines ».

Le chiffre d'affaires consolidé des trois premiers trimestres 2011 s'élève à 51,60 M€ contre 48,83 M€ pour 2010, en hausse de 5,67%, cette croissance, obtenue dans un contexte difficile, résultant des effets conjugués de l'indexation, du plein effet sur la période de la mise en service des nouveaux actifs (« TOUR MOZART » et « CAP 9 ») et des succès de l'activité locative.

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 30 septembre 2011 est stable à 86,17%.

La cession des immeubles détenus par la Sci 12 rue Louis Loucheur et par la Sarl H.D.I.S. affectés à l'exploitation des résidences hôtelières « Les Palatines » est intervenue le 29 juillet 2011 pour un prix de 5,58 M€.

Une promesse de vente de l'immeuble CAP EST a été signée pour un prix de 119,88 M€, l'acte définitif devant être signé avant la fin de l'année 2011.

SITUATION FINANCIERE ET EVENEMENTS IMPORTANTS

Le Groupe ne présente pas de besoins de financements à court terme et bénéficie d'une trésorerie positive.

7. Le 9 décembre 2011

Le Conseil d'administration de Docks Lyonnais, réuni le 9 décembre 2011, a décidé de nommer Monsieur Roddy Sloan en qualité de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de la société Docks Lyonnais en remplacement de Monsieur Miles d'Arcy-Irvine lequel demeure administrateur.

Le Conseil d'administration remercie Monsieur Miles d'Arcy-Irvine pour sa contribution à l'administration de la Société pendant les quatre dernières années.

Roddy Sloan est membre du Conseil d'administration des Docks Lyonnais depuis 2010. Il est membre du comité de gestion du département Global Real Estate (GRE) d'UBS Global Asset Management. Il dispose d'une forte expérience dans le secteur immobilier international acquise au cours des 30 dernières années.

8. Le 6 janvier 2012

i. Nomination d'Eric Pinon en qualité de Directeur Général Délégué

Sur proposition de Monsieur Roddy Sloan, Président-Directeur Général de Docks Lyonnais, le Conseil d'Administration de la Société a décidé, le 5 janvier 2012, de nommer Monsieur Eric Pinon en qualité de Directeur Général Délégué.

Eric Pinon est administrateur indépendant de Docks Lyonnais depuis 2010. Il est diplômé de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics et d'un mastère HEC en finance.

ii. Communiqué relatif au dépôt d'un projet de note en réponse

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 235-2 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 B 106.220 (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**").

A la date du dépôt du projet de note en réponse, le capital de la Société est divisé en 3.986.414 actions, Boca détenant directement 3.748.568 actions Docks Lyonnais, soit environ 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 du dépôt du projet de note en réponse, la Société détenait, à travers son contrat de liquidité, 7.877 de ses propres actions représentant environ 0,20% de son capital.

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 du projet d'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.

2. AVIS MOTIVE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Le Conseil d'administration de Docks Lyonnais s'est réuni le 5 janvier 2012 sous la présidence de Monsieur Roddy Sloan, en sa qualité de Président du Conseil d'administration, afin d'examiner les conditions de l'offre publique présentée par la société Boca, actionnaire de contrôle de la Société, et de rendre un avis motivé sur l'intérêt de cette offre pour la Société, ses salariés et ses actionnaires conformément aux dispositions de l'article 231-19 du règlement général de l'AMF.

Tous les membres du Conseil d'administration étaient présents ou représentés. Assistait également à la réunion, Monsieur Teddy Guérineau, représentant Sorgem Evaluation, expert indépendant.

Il a été rendu l'avis suivant :

"Monsieur le Président rappelle que dans sa délibération du 27 mai 2011, le Conseil d'administration, informé de l'intention de Boca de déposer auprès de l'AMF une offre publique d'achat simplifiée, a désigné Sorgem Evaluation afin d'établir un rapport devant permettre au Conseil d'administration d'apprécier les conditions financières de l'offre qui serait faite aux Actionnaires et d'émettre un avis motivé.

En effet, en application des dispositions du règlement général de l'AMF, Boca (l'"**Initiateur**") propose de manière irrévocable aux actionnaires de la Société 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**").

A la date de ce jour, le capital de la Société est divisé en 3.986.414 actions, Boca détenant directement 3.748.568 actions Docks Lyonnais, soit environ 94,03 % du capital et 93,56 % des droits de vote de la Société. Docks Lyonnais détient, en outre, à travers un contrat de liquidité, 7.877 de ses propres actions, représentant 0,20 % de son capital.

Oddo Corporate Finance, en tant qu'Établissement présentateur de l'Offre, déposera 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 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 la présente Offre, soit 237.846 actions Docks Lyonnais, étant précisé que la présente Offre ne porte pas sur les 7.877 actions Docks Lyonnais auto-détenues par la Société.

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

Ensuite, le Président présente au Conseil d'administration :

- le projet de note d'information de l'Initiateur qui sera déposé auprès de l'AMF le 6 janvier 2012 par Oddo Corporate Finance, en qualité d'établissement présentateur de l'Offre, et qui comporte notamment les motifs et intentions de l'Initiateur ainsi que les éléments d'appréciation du prix de l'Offre établis par Oddo Corporate Finance ;
- le rapport d'évaluation de Sorgem Evaluation, représentée par Monsieur Maurice Nussenbaum, en qualité d'expert indépendant aux fins de se prononcer sur le caractère équitable du prix de 50,53 euros par action proposé aux actionnaires de la Société ;
- le rapport d'évaluation d'Oddo Corporate Finance, Établissement présentateur de l'Offre ;
- le projet de note de la Société en réponse à la note d'information de l'Initiateur ainsi que le projet de communiqué de la Société résumant les principaux termes de ce document ;
- le projet de document concernant les autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, comptables et financières de la Société.

Il donne la parole au représentant de Sorgem Evaluation pour qu'il rende compte de ses travaux au Conseil.

Cet exposé terminé, il ouvre la discussion.

Un large échange de vues s'instaure entre les Membres du Conseil d'administration.

Au vu des termes de l'Offre et après avoir examiné les différents documents relatifs à l'Offre, et, en particulier, le projet de note d'information de l'Initiateur contenant notamment ses intentions ainsi que le rapport de l'expert indépendant, le Conseil d'administration constate que :

- l'Offre vise la totalité des actions Docks Lyonnais ;
- qu'il ressort de l'appréciation du prix d'Offre établie par Oddo Corporate Finance que le prix proposé dans le cadre de l'Offre est égal à l'actif net réévalué par action de la Société au 30 juin 2011 ;
- le prix d'Offre fait apparaître des primes significatives par rapport aux cours de référence retenus et permet aux Actionnaires de la Société de bénéficier d'une liquidité immédiate à un prix attractif ;
- le rapport de Sorgem Evaluation, intervenant en sa qualité d'expert indépendant, conclut que *"le prix de 50,53 euros par action Docks Lyonnais dans le cadre de l'Offre et dans l'éventualité d'un retrait obligatoire est équitable pour les actionnaires de Docks Lyonnais"*.

Le Conseil d'administration prend également acte que l'Initiateur envisage de demander à l'AMF la mise en œuvre automatique du retrait obligatoire des actions de la Société dans les trois mois de la clôture de l'Offre dans l'hypothèse où les actions détenues par les actionnaires minoritaires de la Société ne représentent pas plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société.

Le Président fait observer que les Membres de Conseil ayant été désignés sur proposition de Boca ainsi que Monsieur Miles d'Arcy Irvine sont en situation de conflit d'intérêts. En conséquence de quoi, Madame Camille Gailey et lui-même, ainsi que Monsieur Miles d'Arcy Irvine décident de ne pas prendre part au vote des résolutions.

Ainsi, au vu de ces éléments, et après en avoir délibéré, le Conseil d'administration décide, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés, à l'exception de Madame Camille Gailey et de Messieurs Roddy Sloan et Miles d'Arcy Irvine qui ne prennent pas part au vote pour les raisons précédemment indiquées, d'émettre un avis favorable sur le projet d'Offre initiée par Boca au prix de 50,53 euros par action qu'il juge conforme aux intérêts de la Société, des salariés du Groupe Docks Lyonnais, ainsi que des détenteurs d'actions Docks Lyonnais qui y trouvent une liquidité à un prix attractif par rapport au cours de bourse.

En conséquence, le Conseil d'administration recommande aux actionnaires de Docks Lyonnais d'apporter leurs titres à l'Offre.

Le Conseil d'administration décide à l'unanimité des membres présents ou représentés, à l'exception de Madame Camille Gailey et de Messieurs Roddy Sloan et Miles d'Arcy Irvine qui ne prennent pas part au vote, de ne pas apporter à l'Offre les 7.877 actions auto-détenues par la Société.

Le Président demande alors aux Membres présents, conformément à la réglementation applicable de déclarer leur intention au regard de l'Offre. Tous les Membres titulaires d'actions présents expriment leur intention d'apporter leurs actions à l'Offre."

3. RAPPORT DE L'EXPERT INDEPENDANT

Le rapport de Sorgem Evaluation, intervenant en sa qualité d'expert indépendant, figure dans son intégralité dans le projet de note en réponse de la Société déposé le 6 janvier 2012 auprès de l'AMF. Dans son rapport, l'expert conclut que *"le prix de 50,53 euros par action Docks Lyonnais dans le cadre de l'Offre et dans l'éventualité d'un retrait obligatoire est équitable pour les actionnaires de Docks Lyonnais"*.

4. INTENTIONS DES ADMINISTRATEURS RELATIVEMENT A L'OFFRE

Les administrateurs de la Société présents au Conseil d'administration de la Société en date du 5 janvier 2012 ont exprimé leur intention d'apporter leurs actions à l'Offre.

5. RELATIONS INVESTISSEURS

Eric Pinon
info@docks-lyonnais.com

6. PERSONNE QUI ASSUME LA RESPONSABILITE DU 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

Roddy Sloan
Président-Directeur Général