

## **LA FONCIERE VERTE**

Société anonyme au capital de 9 450 811,50 Euros

Siège social : 39, rue de Courcelles - 75008 Paris

R.C.S. Paris 552 051 302

### **DOCUMENT DE REFERENCE**



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 3 juillet 2013, conformément à l'article 212-3 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

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

Le présent document de référence est disponible gratuitement au siège de LA FONCIERE VERTE (39, rue de Courcelles – 75008 Paris), sur le site Internet de la société LA FONCIERE VERTE ([www.lafonciereverte.com](http://www.lafonciereverte.com)) et sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

### **DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE**

En application de l'article 28-1 du règlement CE n°809/2004 de la Commission européenne, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document de référence :

- Comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE sur 12 mois au 31 décembre 2011, ainsi que le rapport d'audit correspondant, figurant au paragraphe 2.3, pages 74 et suivantes, du document de référence 2011 enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 19 juillet 2012 sous le numéro R. 12-038 ;
- Comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE sur 12 mois au 31 décembre 2010, ainsi que le rapport d'audit correspondant, figurant au paragraphe 2.3, pages 68 et suivantes, du document de référence 2010 enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 19 juillet 2011 sous le numéro R. 11-047.

## SOMMAIRE

<b>1. PRESENTATION DU GROUPE.....</b>	<b>5</b>
1.1. CHIFFRES CLES.....	5
1.2. PROFIL ET ACTIVITE DU GROUPE .....	8
1.2.1. DESCRIPTION DES ACTIVITES DU GROUPE .....	10
1.2.2. REPARTITION DU CHIFFRE D’AFFAIRES PAR TYPE D’ACTIVITE SUR LES TROIS DERNIERS EXERCICES CLOS....	23
1.2.3. EVOLUTION DES EFFECTIFS MOYENS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES.....	23
1.2.4. DONNEES CARACTERISTIQUES SUR L’ACTIVITE DES FILIALES .....	23
1.2.5. INDICATION DE TOUT LITIGE OU FAIT EXCEPTIONNEL SUSCEPTIBLE D’AVOIR OU AYANT EU DANS UN PASSE RECENT UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE .....	24
1.3. STRATEGIE .....	24
<b>2. RAPPORT FINANCIER.....</b>	<b>25</b>
2.1. RAPPORT RELATIF A L’EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2012 .....	25
2.2. ORDRE DU JOUR ET VOTE DE RESOLUTIONS DE L’ASSEMBLEE GENERALE DU 13 JUIN 2013.....	64
2.2.1. <i>Ordre du jour</i> .....	64
2.2.2. <i>VOTE DES RESOLUTIONS PAR L’ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 13 JUIN 2013</i> .....	66
2.3. COMPTES CONSOLIDES .....	67
2.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES .....	93
2.5. COMPTES ANNUELS .....	96
2.6. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS.....	111
2.7. INFORMATIONS PROFORMA .....	114
2.8. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DU CONTROLE DES COMPTES .....	114
2.8.1. <i>RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL</i> .....	114
2.8.2. <i>DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL</i> .....	114
2.8.3. <i>CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES</i> .....	114
2.9. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	115
<b>3. Informations comptables complémentaires .....</b>	<b>116</b>
3.1. INFORMATIONS INCOPOREES PAR REFERENCE .....	116
3.1.1. <i>COMPTES CONSOLIDEES DE LA SOCIETE LA FONCIERE VERTE AU 31 DECEMBRE 2011</i> .....	116
3.1.2. <i>COMPTES CONSOLIDEES DE LA SOCIETE LA FONCIERE VERTE AU 31 DECEMBRE 2010</i> .....	116
<b>4. Informations à caractère général .....</b>	<b>117</b>
4.1. INFORMATIONS A CARACTERE JURIDIQUE.....	117
4.1.1. <i>RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL DE L’EMETTEUR</i> .....	117
4.1.2. <i>LIEU ET NUMERO D’ENREGISTREMENT DE L’EMETTEUR</i> .....	117
4.1.3. <i>DATE DE CONSTITUTION ET DUREE DE VIE DE L’EMETTEUR</i> .....	117

4.1.4.	<i>SIEGE SOCIAL ET FORME JURIDIQUE DE L'EMETTEUR</i> .....	117
4.1.5.	<i>OBJET SOCIAL DE L'EMETTEUR</i> .....	118
4.2.	<b>INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT</b> .....	118
4.2.1.	<i>CAPITAL SOCIAL</i> .....	118
4.2.2.	<i>AUTORISATIONS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL</i> .....	118
4.2.3.	<i>EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU CAPITAL ET A L'ACTIONNARIAT</i> .....	118
4.2.4.	<i>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE</i> .....	121
4.2.5.	<i>DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES</i> .....	122
4.2.6.	<i>TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL</i> .....	122
4.2.7.	<i>ACTIONS NON REPRESENTATIVES DU CAPITAL</i> .....	122
4.2.8.	<i>DECLARATIONS DE FRANCHISSEMENTS DE SEUILS ET D'INTENTION</i> .....	123
4.2.9.	<i>NANTISSEMENT</i> .....	123
4.2.10.	<i>OPERATION PORTANT SUR LE CAPITAL</i> .....	123
4.2.11.	<i>INFORMATION SPECIFIQUE AU CONTROLE DE LA SOCIETE</i> .....	123
4.2.12.	<i>ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE</i> .....	123
4.2.13.	<i>PACTES D'ACTIONNAIRES</i> .....	124
4.2.14.	<i>INFORMATIONS SUR LES ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UN IMPACT EN CAS D'OFFRE AU PUBLIC</i> ....	124
4.3.	<b>INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE</b> .....	125
4.3.1.	<i>ORGANES DE GESTION ET DE DIRECTION</i> .....	125
4.3.2.	<i>DECLARATION CONCERNANT LES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET LA DIRECTION GENERALE</i> .....	140
4.3.3.	<i>CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE</i> .....	140
4.3.4.	<i>DECLARATION DE CONFORMITE DE L'EMETTEUR</i> .....	142
4.3.5.	<i>REMUNERATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX</i> .....	153
4.3.6.	<i>OPERATIONS AVEC DES APPARENTEES</i> .....	157
4.3.7.	<i>ASSEMBLEE GENERALE</i> .....	172
4.4.	<b>AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE ET L'ORGANISATION DU GROUPE</b> .....	176
4.4.1.	<i>ORGANIGRAMME</i> .....	176
4.4.2.	<i>INFORMATIONS SUR LES FILIALES</i> .....	177
4.4.3.	<i>CONTRATS IMPORTANTS</i> .....	178
4.4.4.	<i>DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS OU LICENCE, DE CONTRATS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX OU FINANCIERS OU DE NOUVEAUX PROCEDES DE FABRICATION</i> .....	179
4.4.5.	<i>SALARIES</i> .....	179
4.4.6.	<i>DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL</i> .....	179
4.4.7.	<i>INFORMATIONS PROVENANT DES TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS</i> .....	182
4.5.	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b> .....	184
<b>5.</b>	<b>TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN</b>	

<b>N°809/2004 .....</b>	<b>185</b>
<b>ANNEXE 1 : RAPPORT CONDENSE DE LA SOCIETE JONES LANG LASALLE EXPERTISES .....</b>	<b>190</b>

## 1. PRESENTATION DU GROUPE

Par commodité de langage, dans le présent document, la « Société » signifiera la société LA FONCIERE VERTE (anciennement dénommée DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS), et le « Groupe » signifiera la Société et l'ensemble de ses filiales.

### 1.1. CHIFFRES CLES

A la date d'enregistrement du présent document, le patrimoine du Groupe est composé de 24 actifs d'une valeur de l'ordre de 106,7 M€ (hors droits) au 31 décembre 2012, représentant 764 338 m<sup>2</sup> de surface foncière et de plus de 195 362 m<sup>2</sup> de surface utile construite.

Sur la base du patrimoine au 31 décembre 2012, les loyers ressortent à 10,47 M€ en valeur annualisée.

Le taux d'occupation des locaux est de 99 %.

#### Comptes consolidés

##### Compte de résultat consolidé

	Exercice 2010	Exercice 2011	Exercice 2012
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>8 133</b>	<b>8 728</b>	<b>10 470</b>
Charges externes	(1267)	(1 682)	(1 545)
Charge d'amortissement et de provisions	(3 452)	(3 261)	(4 824)
Autres produits et charges opérationnels	26	91	(101)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3 441</b>	<b>3 876</b>	<b>4 000</b>
Coût de l'endettement financier net	(1 876)	(2 200)	(2 623)
Autres produits et charges financières	(10)	153	249
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>1 555</b>	<b>1 829</b>	<b>1 626</b>
Charge d'impôt sur le résultat	(521)	(611)	(576)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 034</b>	<b>1 218</b>	<b>1 050</b>

## Bilan consolidé

	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
<b>Actifs non courants</b>	<b>49 486</b>	<b>62 815</b>	<b>61 810</b>
Ecarts d'acquisition	21	21	21
Immeubles de placement	49 258	62 473	61 351
Autres actifs financiers	207	321	438
<b>Actifs courants</b>	<b>2 508</b>	<b>7 619</b>	<b>7 961</b>
Clients et autres débiteurs	879	1 083	730
Trésorerie et équivalents	1 629	6 536	7 231
<b>Total Actif</b>	<b>51 994</b>	<b>70 434</b>	<b>69 771</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>5 438</b>	<b>6 642</b>	<b>5 742</b>
<i>Dont Intérêts minoritaires</i>	87	95	41
<b>Passifs non courants</b>	<b>36 633</b>	<b>54 870</b>	<b>55 523</b>
Autres provisions pour charges			1 300
Dettes financières non courantes	35 275	53 335	52 738
Passifs d'impôts différés	1 358	1 535	1 485
<b>Passifs courants</b>	<b>9 923</b>	<b>8 922</b>	<b>8506</b>
Provisions pour risques et charges	0	351	6
Dettes financières courantes	7 374	7 383	7 419
Fournisseurs et autres créditeurs	2 549	1 188	1 081
<b>Total Passif</b>	<b>51 994</b>	<b>70 434</b>	<b>69 771</b>

Les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2012 ont fait l'objet d'un rapport des commissaires aux comptes de la Société dans le cadre de l'approbation des comptes par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

### Actif net réévalué

Au 31 décembre 2012, l'actif net réévalué (ANR) aux normes IFRS du Groupe s'élève à 42 163 K€ en valeur de reconstitution (en intégrant les droits d'enregistrement), soit 86 € par action.

L'ANR de liquidation (hors droits) ressort à 74,21 € par action.

L'ensemble des actifs immobiliers ont été expertisés par Jones Lang LaSalle Expertises.

Conformément aux normes IFRS, un impôt différé passif a été comptabilisé sur la plus-value latente des immeubles de placement. Ceci a pour conséquence de comptabiliser en ANR cette plus-value nette d'impôt.

### Information trimestrielle 2013

Chiffre d'affaires consolidé non audité pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2013 de la société LA FONCIERE VERTE, clos au 31 mars 2013 :

<i>En milliers €</i>	<b>T1 2013</b>	T1 2012	<i>Variation</i>
Revenus locatifs	<b>2 750</b>	2 600	+ 5,8%
Autres produits des activités ordinaires	<b>0</b>	0	
<b>Total des activités</b>	<b>2 750</b>	2 600	+ 5,8%

Pour rappel, depuis l'exercice 2012, les produits des activités correspondent aux seuls revenus locatifs encaissés.

Au 1er trimestre 2013, les revenus locatifs ressortent à 2,75 M€ contre 2,60 M€ en 2012, en croissance de +5%. Cette progression résulte, d'une part, de l'augmentation de l'indice Insee du coût de construction (limitée à 4%) sur les baux revalorisés au 1er janvier 2013 et, d'autre part, de l'impact des investissements de l'exercice 2012 qui proviennent des travaux effectués sur les sites de Malesherbes (45) et de Pujaut (30).

Au cours du 1er trimestre 2013, aucun événement significatif n'est intervenu.

Au 31 mars 2013, le taux de location des actifs immobiliers reste supérieur à 99%, et identique à la même période en 2012.

Enfin, l'encours total des dettes bancaires hors intérêts courus non échus est au 31 mars 2013 de 51,1 M€ (contre 56,7M€ au 31 mars 2012).

### Evènements significatifs du 1<sup>er</sup> trimestre 2013

NEANT

## **1.2. PROFIL ET ACTIVITE DU GROUPE**

Les informations juridiques relatives à l'histoire et à l'évolution de la Société (raison sociale, lieu et numéro d'enregistrement, date de constitution, siège social, forme juridique, législation régissant ses activités, adresse de son siège statutaire) figurent ci-après au paragraphe 4.1 du présent document de référence.

### **Préambule : le Groupe en quelques dates**

**2000 :** Constitution de la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES (FJA) avec un capital social de 1.000.000 de francs (152.449,02 euros) et immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny.

Apport des titres des SCI Jérôme, SCI des Papiers de Custine de SCI Jérôme de La Victoire, SCI Jérôme du Moulin de Cage.

Création de la SCI Jérôme de Seiches.

Acquisition de la SCI Jérôme des Galères.

**2001 :** Création des SCI Jérôme d'Acquigny, SCI Jérôme de l'Autoroute, SCI Jérôme d'Avignon, SCI Jérôme de Trémentines, SCI Jérôme de Varcès, SCI Jérôme de Verdun, SCI Jérôme de Chassieu.

Conversion du capital social en euros et réduction du capital social d'une somme de 2.449,02 euros (16064,50 francs).

**2002 :** Création des SCI Jérôme de la Motte aux Bois et SCI Jérôme de Toulouse.

**2003 :** Création de la SCI Jérôme de Villeneuve le Roi.

**2004 :** Création des SCI Jérôme de la Justice et SCI Jérôme de Carrières.

**2005 :** Création des SCI Jérôme de Chartres, SCI Jérôme de Chartres II et SCI Jérôme de Saint-Mard.

**2006 :** Transfert du siège social du 3/5, rue Pascal – 93120 La Courneuve au 7, place des Ternes – 75017 Paris.

Création de la SCI Jérôme de Sarcelles.



**2007 :** Création des SCI Jérôme de Mazières en Mauge, SCI Jérôme de Tours, SCI de la Neuve Lyre.

**2008 :** Création de la SCI Jérôme de Stains.

**2009 :** 30 octobre : acquisition par la société FJA de 306.618 actions de la société Duc Lamothe Participations auprès de la société Immtel.

24 novembre au 7 décembre : initiation par la société FJA d'une offre publique d'achat simplifiée (OPAS) portant sur les actions Duc Lamothe Participations lui permettant de détenir à l'issue de cette OPAS, 307.343 actions représentant 87,31% du capital et des droits de vote de la société Duc Lamothe Participations.

30 décembre : fusion-absorption de la société FJA par la société Duc Lamothe Participations entraînant l'apport à la société Duc Lamothe Participations de la totalité de l'actif de la société FJA contre la prise en charge de son passif, et la dissolution anticipée de la société FJA.

Création de la SARL Jérôme de Pont de Sainte Maxence.

**2010 :** Septembre – octobre 2010 : cession et apport à la société Foncière PH Green (contrôlée au plus haut niveau par M. Jean-Luc Petithuguenin et ses enfants) de 220.000 actions Duc Lamothe Participations détenues par M. Jean-Luc Petithuguenin et la société PH Finance dans le cadre d'un reclassement des titres DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS au sein du groupe familial de M. Jean-Luc Petithuguenin

Dissolution-liquidation amiable de la SCI Jérôme du Moulin de Cage, de la SARL Jérôme de Pont de Sainte Maxence et la SCI Jérôme de Carrières qui n'avaient pas d'activité.

**2011 :** 7 janvier : acquisition par la société Foncière PH Green de 108.321 actions de la société Duc Lamothe Participations auprès de la société BM Invest.

29 mars au 11 avril : initiation par la société Foncière PH Green d'une offre publique d'achat simplifiée (OPAS) portant sur les actions Duc Lamothe Participations lui permettant de détenir à l'issue de cette OPAS, 328.359 actions représentant 67,75% du capital et des droits de vote de la société Duc Lamothe Participations.

23 juin : assemblée générale mixte de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS qui décide de modifier sa dénomination sociale qui devient « LA FONCIERE VERTE ».

Création de la SCI Jérôme de la Courneuve et changement de sa dénomination le 21 mars 2012 en SCI Courneuve Pascal

**2012 :** Acquisition d'un terrain à Malsherbes, adjacent aux actifs déjà propriétés du Groupe, pour 293 K€.

Réalisation de travaux, à la demande des locataires, de construction de bâtiments industriels, locaux sociaux, bureaux d'accompagnement ou encore locaux de stockage sur divers sites représentant une augmentation des immobilisations de 2 363 K€.

Le premier investissement du Groupe fut l'acquisition de la SCI Jérôme. Cette dernière avait la propriété d'un ensemble immobilier, sis 3/5, rue Pascal à La Courneuve (93), d'une superficie totale de 26 478 m<sup>2</sup>. Deux autres acquisitions en 2000 et 2004 ont amené cet ensemble immobilier à une superficie foncière de 47 874 m<sup>2</sup> développant une surface utile de 23 475 m<sup>2</sup> comprenant des entrepôts/ateliers, des bureaux, des surfaces d'activité extérieure, des parkings et une maison de gardien. Ces immeubles sont occupés par le Groupe Paprec. Joutant ce site, un nouvel ensemble immobilier a été acquis en 2011 loué à des locataires industriels externes au Groupe Paprec. Il porte sur une superficie de 8 047 m<sup>2</sup> et développe une surface utile de 6 935 m<sup>2</sup>.

Le deuxième site acquis à partir de 2001, est celui de Le Blanc Mesnil (93) rue de la Victoire et rue du Parc. Il s'est agrandi au fur et à mesure des acquisitions dont la dernière a été réalisée en 2011. Désormais, la surface foncière atteint 61 001 m<sup>2</sup> et l'ensemble immobilier développe une surface utile couverte de 39 603 m<sup>2</sup> comprenant des entrepôts pour 33 226 m<sup>2</sup> et des bureaux et autres locaux pour 6 377 m<sup>2</sup>.

Le Groupe s'est constitué au rythme des acquisitions de sociétés de recyclage ou de création d'agences et des extensions immobilières effectuées par le Groupe Paprec. La politique du Groupe Paprec étant de séparer l'immobilier de l'exploitation. Aujourd'hui, dans le cadre d'une stratégie à long terme, le Groupe s'oriente également vers des investissements loués à des locataires externes au Groupe Paprec.

### **1.2.1. DESCRIPTION DES ACTIVITES DU GROUPE**

La Société a pour unique activité la gestion de son portefeuille de participations, composé de vingt six sociétés au 31 décembre 2012 qui sont elles-mêmes propriétaires de différents actifs immobiliers en France.

Le personnel nécessaire à la réalisation des activités du Groupe est mis à la disposition des sociétés du Groupe par la société PH Finance dans le cadre de la convention d'assistance à la direction générale dont les principales caractéristiques sont présentées ci-après sous le paragraphe 4.3.6.1 et dans le cadre d'une convention conclue avec la société Foncière de Participation.

### 1.2.1.1. Description des actifs immobiliers du Groupe

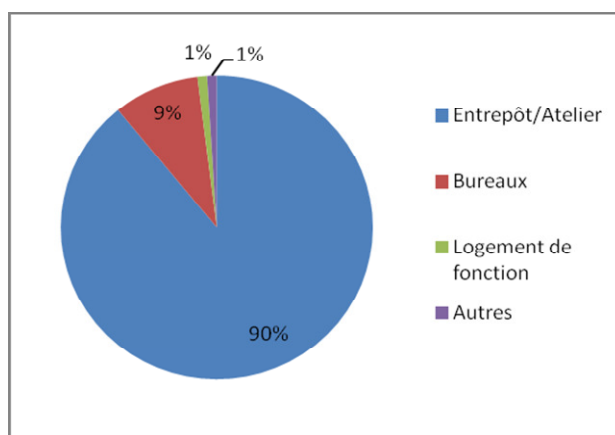
Le Groupe est présent sur le marché de l'externalisation d'actifs immobiliers des acteurs industriels afin de permettre à ces derniers de se concentrer sur leur cœur de métier d'exploitant en externalisant leur problématique immobilière. C'est ce contact étroit avec le tissu industriel qui fait la force actuelle du Groupe et caractérise un positionnement original dans le paysage immobilier. Compte tenu du développement attendu des marchés liés à l'environnement, ce segment est appelé à se développer.

Les actifs immobiliers du Groupe sont pour l'essentiel :

- d'une part, des usines de recyclage de déchets papier, carton, plastique, bois, papiers de bureaux, déchets industriels banaux (DIB), déchets électriques et électroniques (D3E), déchets issus de la collecte sélective, déchets ferraille et métaux, déchets des bâtiments et déchets spéciaux,
- et d'autre part, des bureaux, entrepôts, bâtiments à usage de stockage, ateliers et parkings.

La maturité moyenne des baux est de 9 années.

La répartition des actifs immobiliers du Groupe au 31 décembre 2012, par typologie est la suivante :



Les actifs du Groupe sont situés sur tout le territoire français, dans des zones à forte concentration urbaine comme Le Blanc Mesnil ou La Courneuve, mais aussi dans des zones rurales à proximité des bassins d'activité des locataires.

Si le Groupe n'est propriétaire que de 7 sites en Ile de France sur un total de 24 sites dans tout l'hexagone, soit 24% de la surface foncière totale de 764 388 m<sup>2</sup>, les loyers quittancés au 1<sup>er</sup> janvier 2013 dans la région Ile de France représentent 47 % du total des loyers quittancés du Groupe qui s'établit à 11 M€.

Les actifs immobiliers détenus actuellement par le Groupe sont des installations dites « classées » au sens de la réglementation environnementale, à l'exception l' ensemble immobilier détenu par la SCI Jérôme de Stains.

Ces actifs immobiliers ont été expertisés par la société de conseil en immobilier Jones Lang LaSalle Expertises. Ils représentent, au 31 décembre 2012, une valeur globale (hors travaux en cours) de 106.406.000 euros hors droits / hors TVA (cf en annexe 1 rapport condensé de la société Jones Lang LaSalle Expertises).

La description détaillée des actifs est retracée ci-dessous :

### **Le Blanc Mesnil**

Comme indiqué plus haut, la superficie de ce site situé au 10 / 12 rue de la victoire et au 4 rue du Parc - Le Blanc Mesnil (93150), représente 61 001 m<sup>2</sup>. L'ensemble immobilier composé de divers bâtiments développe une surface utile couverte de 39 603 m<sup>2</sup> comprenant des entrepôts de 33 226 m<sup>2</sup> et des bureaux de 5 265 m<sup>2</sup> (auxquels doivent être ajoutés 962 m<sup>2</sup> de locaux techniques et un logement de gardien) ainsi que 183 emplacements de parkings.

L'immeuble est entièrement loué au Groupe Paprec et ses filiales, et Groupe Hélios

### **La Courneuve – Siège historique du groupe Paprec**

- Sur un terrain de 47 874 m<sup>2</sup> situé au 1 à 7 rue Pascal et rue de la Prévôté à La Courneuve (93120) , cet ensemble immobilier composé de divers bâtiments développe une surface utile couverte de 23 475 m<sup>2</sup> comprenant des entrepôts / ateliers de 18 790 m<sup>2</sup>, des bureaux et locaux techniques pour 4 585 m<sup>2</sup>, des surfaces d'activité extérieures, des parkings, ainsi qu'une maison de gardien.

L'immeuble est entièrement loué au Groupe Paprec et à PH Finance.

- Sur un terrain de 8 047 m<sup>2</sup> situé également 7 rue Pascal et complétant la zone déjà propriété du Groupe la Foncière Verte, un ensemble de bâtiments a été acquis au dernier trimestre 2011 développant une surface bâtie de 6 936 m<sup>2</sup>.

Ces immeubles sont loués à des sociétés et industriels locaux externes au Groupe Paprec.

### **Sarcelles**

Sur un terrain de 25 974 m<sup>2</sup> situé au 18 rue du fer à cheval – 95200 Sarcelles, cet ensemble immobilier composé

de 3 bâtiments développe une surface utile couverte de 6 740 m<sup>2</sup> comprenant un bâtiment à usage d'atelier avec son extension et un magasin avec une partie bureaux de 1 300 m<sup>2</sup> auxquels doivent être ajoutés 2 logements de gardien.

L'immeuble est entièrement loué au Groupe Paprec et ses filiales.

### **Villeneuve Le Roi**

Sur un terrain de 9 085 m<sup>2</sup> situé au 22 rue de la Pierre Fritte – 94290 Villeneuve Le Roi, cet ensemble immobilier composé de 3 bâtiments développe une surface utile couverte de 2 574m<sup>2</sup> comprenant un bâtiment à usage de bureaux et d'atelier, un bâtiment à usage de stockage et tri sélection et un bâtiment de type « auvent » à usage de stockage.

L'immeuble est entièrement loué au Groupe Paprec.

### **Malesherbes**

Sur un terrain d'une superficie de 58 425 m<sup>2</sup> donnant sur l'avenue Général Patton – 45330 Malesherbes et sur un n rural en bordure de voie ferrée, cet ensemble immobilier est composé d'un bâtiment d'activité de 2 575 m<sup>2</sup>, de bureaux pour 151 m et d'une maison de gardien.

Ce terrain est loué à Paprec IDF.

### **Saint-Mard**

Sur un terrain de 7 000 m<sup>2</sup> situé chemin rural du Fond du Bois - Rue Pasteur - 77230 Saint Mard, cet ensemble immobilier composé de 4 bâtiments développe une surface utile couverte de 1 680 m<sup>2</sup> comprenant un hangar de construction légère à usage d'entrepôt et 3 bureaux et locaux sanitaires préfabriqués (type ALEGO) avec murs sandwichs. L'ensemble du terrain est bitumé.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Techniques.

### **Harnes**

Situé sur un terrain de 90 048 m<sup>2</sup> en zone industrielle de la Motte du Bois – 62440 Harnes et bénéficiant d'un accès privilégié au canal de la Deûle, cet ensemble immobilier composé de 5 bâtiments développe une surface utile couverte de 20 362m<sup>2</sup> comprenant 5 bâtiments dont 2 constructions à ossature métallique à usage d'activités et de stockage, un bâtiment à usage de bureaux, une extension réalisée en bardage métallique simple peau

avec, à l'étage, un bureau, une maison de gardien, et un « auvent » d'une longueur de 16 m.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Nord.

### **Custines - ZAC de Pompey Industries**

Situé sur un terrain de 7 383 m<sup>2</sup> dans la ZAC de Pompey Industries – 54670 Custines, ce bien immobilier composé d'un seul bâtiment développe une surface utile couverte de 3 000 m<sup>2</sup> comprenant un local à usage de stockage / activités et de bureaux d'accompagnement.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

### **Custines - ZAC du Pré Varois**

Sur un terrain de 10 708 m<sup>2</sup> situé dans la ZAC du Pré Varois – 54670 Custines, cet ensemble immobilier composé de 2 bâtiments développe une surface utile couverte de 3 733 m<sup>2</sup> comprenant un bâtiment à usage de bureaux et un bâtiment à usage de stockage. Les surfaces non bâties sont à usage de stationnement et d'aire de manœuvre.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

### **Verdun**

La surface foncière de ce site représente désormais 37 739 m<sup>2</sup> après l'acquisition réalisée en 2011 pour 4 663 m<sup>2</sup>. Il est situé rue de l'avenir en ZI de Chicago – 55100 Verdun. Cet ensemble immobilier composé de 3 bâtiments développe une surface utile couverte de 11 101 m<sup>2</sup> destiné à usage de stockage et d'activités ainsi qu'à des bureaux. Les surfaces non bâties sont à usage de stationnement / stockage et d'aire de manœuvre.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Plastiques.

### **Saint Priest**

Sur un terrain de 27 237 m<sup>2</sup> situé au 16 chemin de Genas – 69800 Saint Priest, cet ensemble immobilier composé de 4 bâtiments développe une surface utile couverte de 11 734 m<sup>2</sup> comprenant 4 bâtiments dont un bâtiment de bureaux, deux hangars / atelier de tri et un local d'activités avec bureaux.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau et la Corbeille Bleue.

### **Varces Allières et Risset**

Sur un terrain de 25 825 m<sup>2</sup> situé Les Molies, Allée du Pressoir – 38760 Varces Allières et Risset, cet ensemble immobilier composé de 7 bâtiments développe une surface utile couverte de 9 260 m<sup>2</sup> comprenant des bâtiments d'activités et un bâtiment d'habitation, auxquels s'ajoute un local transformateur EDF et un parking bitumé de 10 emplacements.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

### **Pujaut**

Sur un terrain de 29 504 m<sup>2</sup> situé chemin des Falaises – 30131 Pujaut, cet ensemble immobilier est composé de locaux à usage d'activités et de bureaux (bâtiment principal, auvents, maison de gardien) d'une surface couverte de 4 453 m<sup>2</sup>. Le terrain est presque entièrement bitumé.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

### **Bruguières**

La superficie totale du site de 44 647 m<sup>2</sup> situé 9-11 chemin des Pierres – 31150 Bruguières comprend un terrain bâti et non bâti (stockage extérieur). Sur le premier, sont édifiés 6 bâtiments, à usage d'activités, stockage, bureaux et maison de gardien développant une surface utile couverte de 10 112 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Sud Ouest.

### **Seiches sur le Loir**

L'actif situé ZA la blaisonnaire, rue de l'Industrie à Seiches sur le Loir (49140) d'une contenance de 33 390 m<sup>2</sup> est constitué d'une parcelle de terrain à bâtir et d'une parcelle de terrain située dans l'emprise du lotissement « La Blaisonnaire II ». Cet ensemble immobilier bâti sur ce site est composé de 4 bâtiments développant une surface utile couverte 4 932,57 m<sup>2</sup> comprenant une construction à ossature métallique à usage d'activités et de stockage / des bureaux en sous sol et en RDC auxquels s'ajoute une maison de gardien. Le terrain est bitumé et clos.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Grand Ouest.

### **Trémentines**

Cet actif d'une contenance globale de 40 734 m<sup>2</sup> est composé de deux parcelles de terrains, l'une de 36 058 m<sup>2</sup> et l'autre de 4 676 m<sup>2</sup> situées ZI de la Coindrie, 3 rue du Grand Village à Trémentines (49340). L'ensemble immobilier bâti, composé de 6 bâtiments à usage d'activités / stockage/bureaux, développe une surface utile couverte de 2 503,93 m<sup>2</sup> pour le premier site et de 450 m<sup>2</sup> pour le deuxième site.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Plastiques.

### **Joue les Tours**

Sur un terrain de 8 117 m<sup>2</sup> situé 4-6 rue Gutenberg – 37300 Joue les Tours, cet ensemble immobilier composé d'un seul bâtiment à usage d'atelier avec bureaux et locaux sociaux développe une surface utile couverte de 4 860 m<sup>2</sup>. Les parties non bâties sont à usage de stationnement / stockage et aires de circulation.

L'immeuble est entièrement loué à PAPREC Grand Ouest.

### **Gasville Oisème**

L'actif situé sur la route départementale n°136 à Gasville Oisème (28300) correspond à une parcelle de 17 064 m<sup>2</sup> sur laquelle a été bâti en 2011 un auvent à usage de stockage d'une surface de 1025 m<sup>2</sup>. Il est contigu à une autre parcelle également propriété du Groupe La Foncière Verte (ci-dessous).

Ce terrain est loué à Paprec Réseau.

### **Gasville Oisème**

Cet actif situé sur la route départementale n°136 à Gasville Oisème (28300) d'une contenance globale de 36 377 m<sup>2</sup> regroupe un terrain nu non viabilisé de 13 358 m<sup>2</sup> à usage de stockage, stationnement et aires de circulation et d'un terrain bâti viabilisé de 23 019 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés 2 bâtiments à usage principal d'activités accompagnés de bureaux. Les surfaces bâties représentent un total de 3 800 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.



### **Acquigny**

Sur un terrain de 38 542 m<sup>2</sup> situé dans la ZAC des Peupliers à Acquigny (27400), cet ensemble immobilier composé d'une zone foncière nue de 10 300 m<sup>2</sup> et d'un terrain bâti pour le surplus comprenant 3 bâtiments à usage d'activités, de bureaux et d'habitation développant une surface utile couverte de 6 324,15 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

### **Neaufles Auvergn**

Sur un terrain de 67 831 m<sup>2</sup> situé dans le Hameau de Chagny à Neaufles Auvergn (27250), cet ensemble immobilier composé d'une partie nue de 13 000 m<sup>2</sup> et d'un terrain bâti pour le surplus comprenant 7 bâtiments et 3 annexes à usage d'activités développant une surface utile couverte de 7 587,50 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Plastiques.

### **Mazières en Mauges**

Sur un terrain de 8 263 m<sup>2</sup> situé en zone industrielle de Mazières en Mauges (49280), cet ensemble immobilier est composé d'un seul bâtiment industriel (recyclage de matières plastiques) d'environ 5 500 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Plastiques.

### **Stains**

Situé sur un terrain de 23 529 m<sup>2</sup> au 33 rue Gambetta – 93240 STAINS, cet ensemble immobilier composé d'un seul bâtiment à usage de stockage papier développe une surface utile couverte de 700 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est loué pour une partie à la société MGRA.

La synthèse des différents actifs de La Foncière Verte est retracée ci-dessous :

## Récapitulatif des sites

Adresse	Type de bien	Nature de propriété	Surface de l'ensemble (en m2)	Surface utile (en m2)
10-12 rue de la Victoire 93150 Le Blanc Mesnil	entrepôts / bureaux / emplacements de parkings	Pleine propriété	61 001	39 603
3-5 rue Pascal 93120 La Courneuve	entrepôts / ateliers / bureaux / surfaces d'activités extérieures / parkings / maison de gardien	Pleine propriété	47 874	23 475
7 rue Pascal 93120 La Courneuve	entrepôts / ateliers / bureaux / parkings	Pleine propriété	8 047	6 935
18 rue du fer à cheval 95200 Sarcelles	atelier/magasin/bureaux/hall d'accueil/local d'archives/locaux sociaux/logements gardien	Pleine propriété	25 974	6 740
22 rue de la Pierre Fritte 94290 Villeneuve le Roi	bureaux / atelier/bâtiments	Pleine propriété	9 085	2 574
Avenue du Général Patton 45330 Malesherbes	entrepôts / bureaux / stockage / maison de gardien	Pleine propriété	58 425	2 820
Chemin rural du fond du bois, rue Pasteur - 77230 Saint Mard	entrepôt / bureaux / locaux /	Pleine propriété	7 000	1 680
Zone industrielle de la Motte du Bois 62440 Harnes	entrepôts / bureaux / stockage / maison de gardien	Pleine propriété	90 048	20 362
ZAC de Pompey Industries 54670 Custines	local stockage / bureaux	Pleine propriété	7 383	3 000
ZAC du Pré Varols 54670 Custines	bureaux/stockage	Crédit bail	10 708	3 733
ZI de Chicago - rue de l'Avenir 55100 Verdun	stockage / bureaux	Pleine propriété	37 739	11 898
16 chemin de Genas 69800 Saint Priest	bureaux/hangars/bureaux	Pleine propriété	27 237	11 734
Les Molies - Allée du Pressoir 38760 Varcis Allières et Risset	8 bâtiments / bâtiment d'habitation	Pleine propriété	25 825	9 260
Chemin des falaises 30131 Pujaut	stockage / bureaux	Pleine propriété	29 504	4 453
9-11 chemin des Pierres 31150 Bruguieres	5 bâtiments / stockage / bureaux/maison de gardien	Pleine propriété	44 647	10 112
ZA la Blaisonnaire - rue de l'Industrie 49140 Seiches sur le loir	bureaux / maison de gardien	Pleine propriété	33 390	4 933
ZI de la Coindrie 49340 Trementine	stockage / bureaux	Pleine propriété	40 734	2 954

## Récapitulatif des sites

Adresse	Type de bien	Nature de propriété	Surface de l'ensemble (en m2)	Surface utile (en m2)
4-6 rue Gutenberg 37300 Joue-les-Tours	atelier / bureaux / locaux sociaux / aires de circulation / stationnement / stockage	Pleine propriété	8 117	4 860
Route départementale n°136 28300 Gasville-Oiseme	stockage / bureaux / appartement de gardien	Pleine propriété	36 377	3 800
Route départementale n°136 28300 Gasville-Oiseme	terrain	Pleine propriété	17 064	1025
ZAC des peupliers 27400 Acquigny	bâtiments/bureaux/habitation	Pleine propriété	38 542	6 324
Hameau de Chagny 27250 Neaufles Auvergnny	terrain	pleine propriété	67 831	7 588
SCI Jeromi de Mazieres en Mauge ZI - 49280 Mazieres en Mauge	bâtiment industriel	Pleine propriété	8 263	5 500
33 rue Gambetta 93240 Stains	terrain de stockage	Pleine propriété	23 529	
<b>RECAPITULATIF DES SURFACES</b>			<b>764 388</b>	<b>195 362</b>

### 1.2.1.2. Les investissements du Groupe

#### 1.2.1.2.1. Principaux investissements réalisés durant les trois derniers exercices clos

Au cours des trois derniers exercices, le Groupe a investi 22,2 M€ en acquisition de locaux et en amélioration des bâtiments existants. Le dernier exercice en a totalisé 2,7 M€ à lui seul.

#### **Les investissements des exercices 2010 et 2011 :**

Les années 2010 et 2011, avec un niveau d'investissement respectivement de 3,9 M€ et 15,7 M€, ont vu le Groupe porter ses efforts sur l'acquisition de nouveaux bâtiments la construction et la rénovation de bâtiments existants.

Ainsi, ont été réalisées des acquisitions majeures et stratégiques pour le Groupe en 2011 :

- La SCI JEROMI DE LA VICTOIRE a acquis au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, pour un montant de 5 000 K€, un site à Blanc Mesnil, 4 rue du Parc, d'une superficie de 14 515 m<sup>2</sup> comprenant 9 bâtiments industriels construits entre 1950 et 1986 totalisant une surface construite de 11 458 m<sup>2</sup>. Cette acquisition complète les actifs déjà détenus par la société dans cette zone, laquelle constitue désormais un ensemble cohérent de 61 001 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Ce nouveau site est loué à PAPREC IDF.

- La SCI JEROMI DE LA COURNEUVE devenue la SCI COURNEUVE PASCAL a acquis au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, pour un montant de 5 000 K€, un site à la Courneuve au 7 rue Pascal sur une superficie de 8 047 m<sup>2</sup>. Cette acquisition stratégique, regroupant des activités tertiaires et industrielles exercées par des locataires externes au Groupe Paprec dans des locaux développant une surface utile de 6 935 m<sup>2</sup>, s'insère dans la zone foncière déjà propriété de SCI's du Groupe Foncière Verte et forme ainsi un ensemble structuré sur une superficie de 54 810 m<sup>2</sup>.
- La SCI JEROMI DE VERDUN a acquis au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 un terrain de 5 447 m<sup>2</sup> à Verdun (55100), Zone industrielle de Chicago, pour une valeur de 280 K€. Cette nouvelle parcelle adjacente à celles déjà propriétés de la SCI permet au locataire Paprec Plastiques de disposer d'une superficie d'activités de 37 739 m<sup>2</sup>.
- La SCI JEROMI DE SEICHES a acquis, pour 160 K€ un terrain de 6 800 m<sup>2</sup>, également en continuité avec les parcelles déjà propriétés de la Sci à Seiches sur le Loir (49140), Les Blaisonnères permettant à Paprec Grand Ouest de disposer d'une surface exploitable pour son activité de 33 390 m<sup>2</sup> dans son ensemble.

Quant aux travaux, ils ont porté sur les sites suivants :

- SCI Jérôme de Toulouse : la construction d'un hall industriel de 2 894,89 m<sup>2</sup> et celle d'une extension du auvent couvrant la chaîne de tri commencée fin 2010 s'est achevée au 1er trimestre 2012 pour un coût 2 045 K€.
- SCI Jérôme : les travaux de construction de locaux sociaux sur le site de la Courneuve se sont achevés pour un prix de revient de 945 K€.
- SCI Jérôme de Chartres II : en 2011 a été réalisée la construction d'un auvent de 1021 m<sup>2</sup> pour un montant de 360 K€.
- SCI Jérôme de la Victoire : l'année 2011 a également vu l'achèvement de la rénovation d'un hall industriel de 2 650 m<sup>2</sup> et la construction d'un bâtiment de 620 m<sup>2</sup> pour 1 341 K€.

### **Les investissements de l'exercice 2012**

Durant l'exercice 2012, la SCI Jérôme de la Justice a acquis au 1er trimestre 2012 un terrain d'une superficie de 25 863 m<sup>2</sup> SCI à Malsherbes, adjacent aux actifs déjà propriété du Groupe pour 290K€, et a construit un bâtiment à usage d'activité de 2 575 m<sup>2</sup>, de bureaux de 151 m<sup>2</sup> et d'une maison de gardien pour 1676 K€.

Par ailleurs, à la demande des locataires, les sociétés du Groupe LA FONCIERE VERTE ont réalisé des travaux de construction de bâtiments industriels, locaux sociaux, bureaux d'accompagnement ou encore locaux de stockage sur divers sites représentant une augmentation des immobilisations.

Tous ces investissements ont été financés par emprunts bancaires sur 12 ans..

#### *1.2.1.2.2. Principaux investissements en cours*

Les investissements en cours consistent en des travaux de rénovation et d'extension sur des sites existants à la demande des locataires.

- SCI Jérôme de la Victoire : la rénovation et l'aménagement d'un bâtiment de 10 360 m<sup>2</sup> pour 3,3 M€
- SCI Jérôme de Seiches : la construction d'un auvent de 1 080 m<sup>2</sup> pour un montant de 450 K€

#### *1.2.1.2.3. Principaux investissements que compte réaliser la Société à l'avenir*

Il est envisagé d'investir 10 à 15 millions d'euros à court terme dans des actifs immobiliers comparables et/ ou complémentaires à ceux du portefeuille existant.

Le financement de ces nouveaux investissements pourrait être trouvé sur le marché, auprès de nouveaux actionnaires, dans le cadre des différentes délégations qui ont été conférées au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 21 juin 2012, ou auprès d'obligataires, dans le cadre d'une ou plusieurs émissions d'obligations ordinaires par la Société.

Par ailleurs, le groupe Paprec, notre principal locataire, a effectué, à l'initiative de la Société, des repérages amiante sur les sites qu'il occupait. Son Service Environnement, assisté de sa filiale spécialisée en traitement de déchets industriels spéciaux Recydis a permis de détecter la présence d'amiante liée dans les toitures de 9 sites.

Par mesure de précaution et dans un souci de respect de l'environnement lié à son activité, le Groupe Paprec a demandé à la Société de réaliser les travaux de désamiantage. Ainsi, la société a décidé d'effectuer ces travaux dans les SCI suivantes :

- SCI JEROMI DE VERDUN ;
- SCI JEROMI (La Courneuve) ;
- SCI JEROMI DE LA VICTOIRE (Le Blanc Mesnil) ;
- SCI JEROMI DE VARGES ;
- SCI JEROMI DE TOURS ;
- SCI JEROMI DE CHASSIEU ;
- SCI JEROMI de CHARTRES ;
- SCI JEROMI DE CUSTINES ;
- SCI JEROMI DE STAINS

### 1.2.1.3. Les clients du Groupe

Le Groupe s'adresse encore aujourd'hui très majoritairement aux sociétés du groupe Paprec.

La quasi-totalité des actifs immobiliers du Groupe sont loués aux filiales de la société Paprec Group, société par actions simplifiée au capital de 102.563.800 euros, ayant son siège social 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris, immatriculée sous le numéro 489 455 360 RCS Bobigny.

Ces actifs immobiliers sont donnés en location aux sociétés du groupe Paprec dans le cadre de baux commerciaux soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

Au 1<sup>er</sup> août 2007, l'ensemble des baux conclus avec le groupe Paprec ont été revus afin de permettre d'une part d'assurer la pérennité des locataires dans les locaux et d'autre part, de normaliser les conditions de location notamment en termes de durée.

Ainsi les baux avaient une durée de neuf années entières et consécutives dans lesquels :

- le preneur renonce à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale,
- le bailleur renonce à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale,
- le bailleur s'engage à renouveler le bail à l'issue de la période de neuf ans, cet engagement étant limité à un renouvellement unique du bail.

En effet, cela permettait aux sociétés du groupe Paprec d'investir dans des aménagements spécifiques (tels des installations de chaîne de trie et des ponts – bascule) qui sont démontables, d'avoir le temps de les amortir et de profiter pleinement de l'autorisation administrative nécessaire à l'exercice de leurs activités (autorisation qui leur appartient mais qui est attachée au site).

Les nouveaux baux ou avenants signés depuis cette date, soit suite à l'acquisition d'immeubles ou de terrains, soit à l'issue de travaux d'aménagement ou de construction d'immeubles demandés par les locataires continuaient de s'inscrire dans ce même cadre général.

Au cours de l'exercice 2012, dans le cadre de l'opération sur le capital de la société holding du groupe PAPREC, les locataires filiales de ce groupe ont demandé d'amender les baux existants afin d'intégrer notamment les modifications suivantes :

- En substitution des baux existants, conclusion de nouveaux baux pour une durée de 9 ans ferme, avec renonciation du preneur à dénoncer les baux à 3 ans et 6 ans, à compter du 1er janvier 2013, et avec renonciation du bailleur à délivrer congé à l'expiration du bail initial mais également à l'expiration du 3ème renouvellement (au terme des 9 ans, au terme des 18 ans), soit un engagement de 27 ans ;

- Indexation annuelle des loyers sur la variation des indices INSEE du coût de la construction, dans la limite d'un plafond de 4% et d'un plancher de 0 % ;
- Travaux relevant de l'article 606 du Code civil : Ces travaux seront à la charge du preneur mais devront être mis en œuvre avec l'accord du Preneur. Le Bailleur pourra éventuellement et s'il en est d'accord les financer sous réserve de l'application d'un surloyer.

Ces modalités de location s'appliquent à toutes les filiales du groupe Paprec qui représentent plus de 90% du portefeuille.

Les seuls locataires, hors Groupe Paprec sont, sur le site de Le Blanc Mesnil , sur le site de Stains et sur le site de la Courneuve.

### **1.2.2. REPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR TYPE D'ACTIVITE SUR LES TROIS DERNIERS EXERCICES CLOS**

Le chiffre d'affaires comprend en presque exclusivité les loyers sur immeubles, la refacturation des charges locatives et taxes étant comptabilisée en diminution des charges. Il est rappelé les montants des trois dernières années ci-dessous :

Exercice 2012 :	10 470 K€, soit + 19,96%
Exercice 2011 :	8 728 K€, soit + 7.3%
Exercice 2010 :	8 133 K€, soit +1.9%

### **1.2.3. EVOLUTION DES EFFECTIFS MOYENS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES**

Le Groupe n'emploie aucun salarié à la date d'enregistrement du présent document et n'a jamais employé de salarié au cours des 3 derniers exercices clos.

Le personnel nécessaire à la réalisation des activités du Groupe FJA est mis à la disposition des sociétés du Groupe FJA par la société PH Finance dans le cadre de la convention d'assistance à la direction générale dont les principales caractéristiques sont présentées sous le paragraphe 4.3.6.1 ci-après et dans le cadre d'une convention conclue avec la société Foncière des Participations.

### **1.2.4. DONNEES CARACTERISTIQUES SUR L'ACTIVITE DES FILIALES**

Les données caractéristiques sur l'activité des filiales sont indiquées dans le tableau figurant ci-après sous le paragraphe 4.4.2.

Les filiales ont pour activité la détention d'actifs immobiliers dont la description détaillée figure dans le rapport

d'expertise de la société Jones Lang LaSalle Expertises qui se trouve en Annexe 1 du présent document de référence.

### **1.2.5. INDICATION DE TOUT LITIGE OU FAIT EXCEPTIONNEL SUSCEPTIBLE D'AVOIR OU AYANT EU DANS UN PASSE RECENT UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE**

A la date d'établissement du présent document, le Groupe n'a pas connaissance de litiges significatifs le concernant et nécessitant la constitution de provisions.

La procédure relative au redressement de TVA non déductible, dont les risques avaient été entièrement comptabilisés et provisionnés dans les comptes 2011, a pris fin au mois d'avril 2012 à la suite d'un accord trouvé avec l'administration fiscale au terme duquel celle-ci a abandonné une partie de ces rappels de TVA.

De manière générale et de par son activité, le Groupe peut être exposé à des litiges qui pourraient avoir un effet défavorable sur les sociétés du Groupe, son activité, sa situation financière ainsi que sur le cours de l'action LA FONCIERE VERTE.

### **1.3. STRATEGIE**

En 2013, le Groupe va poursuivre la constitution de son patrimoine sur deux axes stratégiques de développement :

- les travaux d'extension et de modernisation des sites existants et ceux à la demande des locataires ;
- les investissements dans l'acquisition de nouveaux sites à tendance « verte » avec des locataires autres que les entités du Groupe Paprec.

Compte tenu du marché actuel, la société n'est pas en mesure de communiquer des estimations de résultat.



## **2. RAPPORT FINANCIER**

### **2.1. RAPPORT RELATIF A L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2012**

Le présent rapport a pour objet de rendre compte de l'activité, des résultats et de la gestion de la Société et du Groupe dont la Société est la société mère durant l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Le présent rapport a été préparé à partir du rapport de gestion établi par Conseil d'administration dans le cadre de l'approbation des comptes sociaux et des comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2012.

#### **I. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS**

Les règles de présentation des comptes annuels et les méthodes d'évaluation comptables sont conformes à la réglementation en vigueur et identiques à celles de l'année précédente.

#### **II. SITUATION DE LA SOCIETE**

##### **A. *ACTIVITE DE LA SOCIETE DURANT L'EXERCICE ECOULE – RAPPORT SUR LES COMPTES SOCIAUX***

##### **1. Situation de la Société durant l'exercice écoulé et résultats de son activité**

Au cours de l'exercice écoulé, la société a géré les participations qu'elle détient dans ses filiales.

Dans le cadre de l'opération sur le capital de la société holding du groupe PAPREC, les locataires filiales de ce groupe ont demandé d'amender les baux existants afin d'intégrer notamment les modifications suivantes :

- En substitution des baux existants, conclusion de nouveaux baux pour une durée de 9 ans ferme (avec renonciation du preneur à dénoncer les baux à 3 ans et 6 ans) à compter du 1er janvier 2013 et avec renonciation du bailleur à délivrer congé à l'expiration du bail initial mais également à l'expiration du 2<sup>ème</sup> renouvellement (au terme des 9 ans, au terme des 18 ans), soit un engagement de 27 ans ;
- Indexation annuelle des loyers sur la variation des indices INSEE du coût de la construction, dans la limite d'un plafond de 4% et d'un plancher de 0 % ;
- Travaux relevant de l'article 606 du Code civil : ces travaux seront à la charge du preneur mais devront être mis en œuvre avec l'accord du Preneur. Le Bailleur pourra éventuellement et s'il en est d'accord les financer sous réserve de l'application d'un surloyer.

Votre conseil d'administration a accepté à l'unanimité d'aménager les baux dans ce sens.

Enfin, le Groupe Paprec, notre principal locataire, a effectué, à notre initiative, des repérages amiante sur les sites qu'il occupait. Son Service Environnement, assisté de sa filiale spécialisée en traitement de déchets industriels spéciaux Recydis a permis de détecter la présence d'amiante liée dans les toitures de 9 sites.

Par mesure de précaution et dans un souci de respect de l'environnement lié à son activité, le Groupe Paprec nous a demandé de réaliser les travaux de désamiantage.

Votre société, a décidé d'effectuer ces travaux et, en conséquence, de constituer sur l'exercice des provisions à hauteur de 1 299 618 € HT dans les SCI suivantes :

- SCI JEROMI DE VERDUN ;
- SCI JEROMI (La Courneuve) ;
- SCI JEROMI DE LA VICTOIRE (Le Blanc Mesnil) ;
- SCI JEROMI DE VARGES ;
- SCI JEROMI DE TOURS ;
- SCI JEROMI DE CHASSIEU ;
- SCI JEROMI de CHARTRES ;
- SCI JEROMI DE CUSTINES ;
- SCI JEROMI DE STAINS.

Votre société LA FONCIERE VERTE a cédé à la SCI Jérôme de Chartres les parts qu'elle détenait dans la SCI Jérôme de Chartres 2 dans le but de fusionner par TUP les deux SCI au cours de l'exercice 2013.

Enfin, la gérance de toutes les filiales est assurée à ce jour par LA FONCIERE VERTE et non plus par votre Président.

- Examen des comptes et résultats de la Société durant l'exercice écoulé

La Société a réalisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, un chiffre d'affaires d'un montant de 1 335 649 €, contre un chiffre d'affaires de 1 832 136 € au titre de l'exercice précédent. La baisse des produits d'exploitation est due notamment aux commissions de montage de prêt (54 250 € contre 468 300 € en 2011).

Les charges d'exploitation sont passées de 2 377 495 € pour l'exercice clos au 31 décembre 2011 à 1 441 159 € pour l'exercice clos au 31 décembre 2012, dont 1 390 667 € au titre des autres charges et charges externes. La baisse la plus significative a concerné les commissions de montage de prêts facturés à La Foncière Verte et qui ont fait l'objet d'une refacturation à l'identique aux filiales comme indiqué ci-dessus.

Les dotations aux provisions pour risques et charges se sont élevées à zéro contre 345 419 € en 2011; montant correspondant au redressement fiscal qui nous avait été signifié au titre de la TVA de 2008 à 2010 et que nous avons contesté.

Le résultat d'exploitation ressort à (99 637) €, contre (545 358) € au titre de l'exercice précédent.

Dans les comptes 2012, les opérations en commun comprennent les résultats 2011 des filiales. Leur montant net ressort à 1 517 053 € contre 1 744 739 €.

Nous rappelons que les résultats des filiales sont pris dans le résultat de la société mère après les assemblées d'approbation des comptes annuels conformément aux statuts, soit avec un décalage d'un an.

Le résultat financier s'établit à (51 707) € contre (110 451) € au titre de l'exercice précédent

Compte tenu de ces résultats, le résultat courant avant impôts est bénéficiaire de 1 365 709 € contre 1 088 930 € en 2011.

Le résultat exceptionnel s'établit à un montant de 286 941 € contre (29 752) € au titre de l'exercice précédent. A été comptabilisée en produit exceptionnel en 2012 une reprise de provision suite à un contrôle fiscal d'un montant de 340 448 €.

Après déduction d'un impôt sur les sociétés de 500 629 €, l'exercice clos le 31 décembre 2012 enregistre un bénéfice net de 1 152 021 € contre un résultat d de 810 765 € au titre de l'exercice précédent.

2. Progrès réalisés ou difficultés rencontrées au cours de l'exercice écoulé

Néant.

3. Evénements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date de l'établissement du présent rapport

Néant.

4. Evolution prévisible de la situation de la Société / perspectives d'avenir

Il est envisagé d'investir 10 à 15 millions d'euros à court terme dans des actifs immobiliers comparables et/ ou complémentaires à ceux du portefeuille existant.

Le financement de ces nouveaux investissements pourrait être trouvé sur le marché, auprès de nouveaux actionnaires, dans le cadre des différentes délégations qui ont été conférées au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 21 juin 2012.

## 5. Activités en matière de recherche et de développement

La Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement.

## 6. Diverses informations financières et non financières

Résultats financiers des 5 derniers exercices

Les facteurs de risques sont traités à la section C du présent rapport.

1) SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE	2012	2011	2010	2009 01/07/09 Au 31/12/09	2009 01/07/08 Au 30/06/09
Capital social	9 450 811	9 450 811	9 450 811	9 450 811	6 864 000
Nombre d'actions émises	484 657	484 657	484 657	484 657	352 000
2) RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
Chiffres d'affaires hors taxes	1 335 649	1 832 136	1 217 644	33 125	
Résultat avant impôts amortissements provisions	1 652 650	1 407 597	439 368	(184 537)	1 099 169
Impôts sur le résultat	500 629	248 423	527 864	(9 074 795)	2 100
Résultat après impôts amortissements provisions	1 152 021	810 765	(88 496)	20 309 281	(40 576)
Résultat distribué	1 773 844	0	0	0	0
3) RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION					
Résultat après impôts mais avant amortissements et provisions	3,41	2,39	(0,18)	3,12	2,66
Résultat après impôts, amortissements, provisions	2,38	1,67	(0,18)	0,05	(0,12)
Résultat distribué à chaque action	3,66		0	0	0
4) PERSONNEL					
Effectif à la clôture	0	0	0	0	0
Masse salariale	9	0	0,00	0,00	0,00
Montants versés au titre des charges et avantages sociaux	0	0	0,00	0,00	0,00

7. Délégations en cours de validité dans le domaine des augmentations et réductions de capital

L'assemblée générale mixte en date du 21 juin 2012 a donné au conseil d'administration les autorisations suivantes :

N°	Durée	Nature	Montant maximal
1	26 mois	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires	10.000.000 euros pour les actions ordinaires 50.000.000 euros pour les valeurs mobilières donnant accès au capital
2	26 mois	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre au public	10.000.000 euros pour les actions ordinaires 50.000.000 euros pour les valeurs mobilières donnant accès au capital
3	26 mois	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	10.000.000 euros pour les offres publiques d'actions ordinaires et dans la limite de 20% du capital social par période de 12 mois pour les offres visées au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier. 50.000.000 euros pour les valeurs mobilières donnant accès au capital
4	26 mois	Autorisation au conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée générale	Dans la limite de 10% du capital de la société par période de 12 mois, étant précisé que le montant nominal de l'augmentation de capital résultant des émissions réalisées en vertu de cette délégation s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital fixé pour l'autorisation précédente
5	26 mois	Autorisation au conseil d'administration à l'effet, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des	Dans la limite de 15% de la limite initiale, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en

N°	Durée	Nature	Montant maximal
		actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre	application de laquelle l'émission est décidée
6	26 mois	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en cas d'offre publique d'échange initiée par la société	10.000.000 euros
7	26 mois	Autorisation consentie au conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital en vue de rémunérer des apports en nature	10% du capital de la société à la date de l'assemblée générale en date du 30 décembre 2009
8	26 mois	Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.	20.000.000 euros.

Les autorisations n°1 à 7 figurant dans le tableau ci-dessus font en outre l'objet d'une limitation globale fixée à 15.000.000 euros (correspondant au montant nominal des actions à émettre).

A la date du présent document, aucune de ces autorisations n'a été utilisée par le Conseil d'administration.

8. Identité des personnes physiques ou morales détenant directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié ou des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales

Au 31 décembre 2012, la répartition du capital et des droits de vote par les personnes physiques ou morales est la suivante :

Actionnaires	Actions	%	Droits de vote	%
FONCIERE PH GREEN	328 359	67,75%	328 359	67,75 %
BM INVEST	111 679	23,04%	111 679	23,04%
Public	44 619	9,21 %	44 619	9,21 %
<b>TOTAL</b>	<b>484 657</b>	<b>100 %</b>	<b>484 657</b>	<b>100%</b>

9. Nom des sociétés contrôlées / part du capital de la Société qu'elles détiennent

La Société détient un certain nombre de participations dont la liste figure dans le tableau annexé à notre bilan.

Les sociétés figurant dans ce tableau ne détiennent aucune participation dans le capital de la Société

10. Avis de régularisations donnés et les aliénations d'actions effectuées en vue de régulariser les participations croisées non conformes

Néant.

11. Etats récapitulatifs des acquisitions, cessions, souscriptions ou échanges d'actions de la société et des transactions opérées sur des instruments financiers qui leur sont liés, réalisées par les dirigeants et les cadres

Néant.

*B. RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDES*

1. Situation de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation

Il s'agit du quatrième exercice pour lequel des comptes consolidés ont été établis. Les états financiers consolidés de la Société et de toutes ses filiales (le « **Groupe** ») ont été préparés conformément aux normes internationales (IFRS) et applicables au sein de l'Union Européenne.

2. Activité et résultats de l'ensemble de la Société et des filiales de la Société

**BILAN** (en 000 €)

<b>ACTIF</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Actifs non courants	61 810	62 815
Actifs courants	7 961	7 619
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>69 771</b>	<b>70 434</b>
<b>PASSIF</b>		
Capitaux propres	5 742	6 642
Passifs non courants	55 523	54 870
Passifs courants	8 506	8 922
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>69 771</b>	<b>70 434</b>

Le total de l'actif a diminué de 663 K€ passant à 69 771 K€. Les investissements de l'exercice se sont élevés à 2 656 K€ ; ils sont inférieurs aux amortissements de la période 3 773 K€.

Un terrain a été acquis à Malsherbes, adjacent aux actifs déjà propriétés du Groupe, pour 293 K€.

Par ailleurs, à la demande des locataires, les sociétés du Groupe LA FONCIERE VERTE ont réalisé des travaux de construction de bâtiments industriels, locaux sociaux, bureaux d'accompagnement ou encore locaux de stockage sur divers sites représentant une augmentation des immobilisations de 2 363 K€.

En couverture des investissements et en vue de permettre le développement du Groupe LA FONCIERE VERTE, des emprunts ont été contractés et encaissés pour un montant de 6 549 K€.

#### **COMPTE DE RESULTAT**

	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Produits des activités ordinaires	10 470	8 728
Résultat opérationnel	4 000	3 876
Résultat avant impôt	1 626	1 829
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 050</b>	<b>1 218</b>

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2012, le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 10 470 K€ contre 8 728 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation d'environ 19,96 %.

Ce chiffre d'affaires est réalisé en totalité en France et comprend ainsi, en quasi-totalité, les revenus locatifs pour un montant de 10 470 K€, contre 8 722 K€ au titre de l'exercice précédent. Cette évolution résulte pour l'essentiel des acquisitions d'immeubles réalisées sur le second semestre 2011 et des augmentations de loyer consécutives à la réalisation de travaux effectués à la demande des locataires.

Les charges externes s'élèvent à 1 545 K€, contre 1 682 K€ l'année précédente en liaison avec le développement de l'activité tandis que les charges d'amortissements et de provisions s'élèvent à 4 824 K€ contre 3 524 K€ l'exercice précédent du fait de la constitution d'une provision pour désamiantage de 1 299 K€. Le détail de ces comptes figure en page 16 des Etats financiers consolidés.

Compte tenu de ces mouvements et des autres produits et charges opérationnels pour un montant de (101) K€ contre 91 K€ en 2011, le résultat opérationnel s'élève à 4 000 K€ contre 3 876 K€ au titre de l'exercice précédent.

Après comptabilisation du coût de l'endettement qui s'élève à 2 623 K€ et des autres produits et charges financières pour un montant de +249 K€, le résultat avant impôt est de 1 626 K€, contre 1 829 K€ au titre de



l'exercice précédent.

Après déduction de l'impôt sur le résultat de 576 K€, le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 1 050 K€ contre 1 218 K€ au titre de l'exercice précédent.

Le résultat net part du groupe s'élève à 1 037 K€ contre 1 196 K€ au titre de l'exercice précédent.

## **Les activités et résultats des comptes sociaux des filiales sont les suivants.**

### SCI JEROMI

Cette société a été acquise en 2000. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à La Courneuve (93) entièrement loué à plusieurs entités du groupe Paprec.

Au cours de l'exercice, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	1 530 172 €	1 3776 678 €
Résultat net	244 604 €	326 704 €

Une provision pour travaux de désamiantage a été constituée à hauteur de 277 875 €.

### SCI JEROMI de la MOTTE aux BOIS

Cette société a été acquise en 2002. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Harnes (62) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	1147 851 €	1 084 479 €
Résultat net	199 437 €	35 151 €

### SCI JEROMI de Mazières en Mauge

Cette société a été constituée en 2007. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Mazières en Mauge (49) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	94 951 €	90 841 €
Résultat net	13 605 €	6 323 €

#### SCI JEROMI de Tours

Cette société a été acquise en 2007. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Joué les Tours(37) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	187 708 €	179 570 €
Résultat net	29 918 €	177 157 €

Une provision pour travaux de désamiantage a été constituée à hauteur de 142 360 €.

#### SCI JEROMI de Trémentines

Cette société a été constituée en 2001. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Trémentines (49) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	223 850 €	213 401 €
Résultat net	215 581 €	(9 907) €

#### SCI JEROMI de Verdun

Cette société a été acquise en 2001. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Joué les Verdun (55) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	126 162 €	121 658 €
Résultat net	(199 070) €	(34 839) €

Une provision pour travaux de désamiantage a été constituée à hauteur de 214 122 €.

### SCI JEROMI de Varcès

Cette société a été acquise en 2000. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Varcès (38) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	368 696 €	353 068 €
Résultat net	(235 680) €	45 228 €

Une provision pour travaux de désamiantage a été constituée à hauteur de 235 680 €.

### SCI JEROMI de Villeneuve le Roi

Cette société a été constituée en 2003. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Villeneuve le Roi (94) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	207 042 €	197 717 €
Résultat net	297 816 €	79 293 €

Une provision pour gros travaux de 200 000 € constituée les années antérieures a été reprise au cours de l'exercice.

### SCI JEROMI de Chartres

Cette société a été constituée en 2005. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Goisville Oisème (28) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice, elle a acquis de la FONCIERE VERTE 100% des parts de la SCI Jérôme de Chartres 2.

Cette dernière fera l'objet d'une TUP en 2013.

Les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	104 825 €	100 454 €
Résultat net	(1 149) €	43 483 €

Une provision pour travaux de désamiantage a été constituée à hauteur de 77 025 €.

### SCI JEROMI de Chartres II

Cette société a été constituée en 2005. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Gasville (27) entièrement loué à un seul locataire

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	93 552 €	65 220 €
Résultat net	4 870 €	48 066 €

En 2011, une reprise de provision avait été effectuée.

### SCI JEROMI des Galères

Cette société a été acquise en 2000. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Custines (54) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice, le contrat de crédit bail est arrivé à expiration et nous avons acquis l'immeuble pour 1,45 €.

Les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	291 276 €	277 854 €
Résultat net	61 754 €	30 741 €

### SCI JEROMI de Stains

Cette société a été acquise en 2008. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Stains (93) entièrement loué à deux locataires dont une société du groupe Paprec. Cet ensemble immobilier n'est pas encore concerné par la nomenclature ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Au cours de l'exercice, d'un commun accord le contrat de bail avec une filiale du groupe Paprec a été résilié avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2012.

Les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	121 203 €	170 567 €
Résultat net	(31 994) €	88 175 €

Une provision pour travaux de désamiantage a été constituée à hauteur de 35 750 €.

### SCI JEROMI de La Neuve Lyre

Cette société a été constituée en 2007. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à La Neuve Lyre Neaufles (27) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	253 539 €	242 709 €
Résultat net	117 739 €	103 056 €

### SCI JEROMI des Papiers de Custines

Cette société a été acquise en 2000. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Custines (54) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	80 267 €	97 803 €
Résultat net	51 382 €	50 104 €

Une provision pour travaux de désamiantage a été constituée à hauteur de 12 586 €.

### SCI JEROMI de La Justice

Cette société a été constituée en 2004. Elle est propriétaire d'un terrain situé à Malesherbes (45) entièrement loué à un seul locataire. En 2011, des travaux de construction de bâtiments d'activité, stockage et locaux sociaux ont été engagés. Ils se sont terminés au 1<sup>er</sup> semestre 2012. Le montant total des travaux s'est élevé à 1 918 K€.

Un terrain contigu de 25 863 m<sup>2</sup> a été acquis pour un montant de 290 K€

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	192 064 €	81 765 €
Résultat net	(121 897) €	102 597 €

### SCI JEROMI de Toulouse

Cette société a été constituée 2002. Elle est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Bruguères (45) entièrement loué à un seul locataire.

En 2011 ont été engagés la construction d'un hall industriel et l'extension d'un auvent pour un coût estimé de 2 230 K€ financé par emprunt.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	741 544 €	513 412 €
Résultat net	118 066 €	155 031 €

#### SCI JEROMI les Avignon

Cette société a été constituée 2001. Elle est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Pujaut (30) entièrement loué à un seul locataire.

En 2012, ont été engagés la construction d'un bâtiment de 1 500 m<sup>2</sup>, la création d'une aire broyage bois de 1 400 m<sup>2</sup> et l'extension d'un auvent de 200 m<sup>2</sup>; l'ensemble pour un montant de 800 K€.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	308 974 €	256 534 €
Résultat net	118 140 €	55 333 €

#### SCI JEROMI de L'Autoroute

Cette société a été constituée 2001. Elle porte des terrains situés à La Courneuve (93) entièrement loués à plusieurs locataires du groupe Paprec.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2012	2011
Chiffre d'affaires	61 389 €	58 774 €
Résultat net	41 131 €	35 641 €

#### SCI JEROMI II Colombier

Cette société a été constituée 2000. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à La Courneuve (93) entièrement loué à plusieurs locataires du groupe Paprec.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants.

	2012	2011
Chiffre d'affaires	454 000 €	434 644 €
Résultat net	260 710 €	214 469 €

#### SCI JEROMI d'Acquigny

Cette société a été constituée 2001. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Acquigny (27) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants.

	2012	2011
Chiffre d'affaires	552 061 €	536 358 €
Résultat net	94 985 €	28 810 €

#### SCI JEROMI de Sarcelles

Cette société a été constituée 2008. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Sarcelles(93) entièrement loué à plusieurs locataires du groupe Paprec.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants.

	2012	2011
Chiffre d'affaires	339 653 €	365 177 €
Résultat net	49 974 €	20 502 €

#### SCI JEROMI de la Victoire

Cette société a été constituée 2008. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Le Blanc Mesnil (93) entièrement loué à plusieurs locataires du groupe Paprec.

Des travaux de rénovation d'un montant de 3 700 K€, financés par emprunt, sont prévus sur l'exercice 2013.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants.

	2012	2011
Chiffre d'affaires	2 409 364 €	1 881 773 €
Résultat net	436 836 €	32 879 €

Une provision pour travaux de désamiantage a été constituée à hauteur de 216 183 €.

### SCI JEROMI de Seiches

Cette société a été constituée 2000. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Seiches sur Loir (49) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants.

	2012	2011
Chiffre d'affaires	320 353 €	291 160 €
Résultat net	87 887 €	3 205 €

### SCI JEROMI de Saint Mard

Cette société a été constituée 2005. Elle porte un ensemble immobilier situé à Saint-Mard (77) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants.

	2012	2011
Chiffre d'affaires	68 382 €	65 373 €
Résultat net	27 053 €	15 581 €

### SCI JEROMI de Chassieu

Cette société a été constituée 2000. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé sur les communes de Chassieu et de Saint Priest (69) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

	2012	2011
Chiffre d'affaires	703 332 €	673 313 €
Résultat net	197 754 €	168 407 €

Une provision pour travaux de désamiantage a été constituée à hauteur de 88 100 €.

### SCI JEROMI de la COURNEUVE PASCAL

Cette société a été constituée au cours de cette année 2011 et a procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier à la Courneuve. Le site comprend une superficie de 8 047 m<sup>2</sup>. Les bâtiments à usage d'activité sont loués en totalité à des locataires externes au groupe Paprec.



	2012
Chiffre d'affaires	544 727 €
Résultat net	(709 332) €

Le premier exercice de cette société prend en charge tous les frais d'acquisition (honoraires, frais d'acte ) relatifs à cet immeuble.

3. Progrès réalisés ou difficultés rencontrées

Néant.

4. Evénements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice de consolidation et la date à laquelle les comptes sont établis

Néant.

5. Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Elles rejoignent celles indiquées ci-avant pour la Société.

6. Activités en matière de recherche et de développement

Le Groupe ne participe à aucune activité de recherche et de développement.

7. L'organe choisi pour exercer la direction générale de la société

Il est rappelé que le Conseil d'administration de la Société du 30 octobre 2009 a modifié les modalités d'exercice de la direction générale afin de confier les fonctions de directeur général de la Société, qui étaient jusqu'à présent exercées par le Président du Conseil d'administration, à Monsieur Baudouin de Raismes, avec effet à compter du 30 octobre 2009.

Le Conseil d'administration de la Société du 31 décembre 2009 a confirmé Monsieur Baudouin de Raismes dans ses fonctions de Directeur général pour une durée indéterminée.

### *C. RISQUES ET INCERTITUDES*

Les facteurs de risques décrits dans la présente section sont, à la date d'établissement du présent document, ceux dont la Société estime que leur réalisation pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la Société et ses filiales (ci-après le « **Groupe** »), son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement. La Société a procédé à une revue exhaustive de ses risques qui sont présentés ci-dessous et considère qu'il n'y a

pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés dans le présent document.

## 1. Risques relatifs à l'activité du Groupe

### a) Risques liés à la stratégie d'acquisition du Groupe

Dans le cadre de sa stratégie de développement, le Groupe envisage notamment de poursuivre l'acquisition d'actifs immobiliers. La Société ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera obtiendront la rentabilité qu'elle pourra escompter à l'origine.

De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs, (iii) au prix des actifs, (iv) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (v) aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, (vi) à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (vii) à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, de problèmes environnementaux ou réglementaires.

L'absence d'acquisition ou l'acquisition d'immeubles ne répondant pas en totalité aux critères déterminés par la Société serait de nature à affecter de façon significative les résultats et les perspectives de la Société.

### b) Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

La Société a fait évaluer son portefeuille d'actifs immobiliers par un expert indépendant, la société JONES LANG LASALLE. Les expertises qui ont été effectuées par cette société répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI, à la recommandation AMF publiée le 8 février 2010 sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, aux normes professionnelles européennes d'expertise Immobilière « The European Group of Valuers Association » (TEGoVA) et aux règles provenant du « Appraisal and Valuation Manual » réalisé par « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

L'évaluation des actifs pourrait toutefois ne pas être équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

En outre, la Société, au regard de la valeur communiquée par les experts, pourra être amenée à constituer des provisions pour dépréciation, suivant les procédures comptables définies en la matière dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par la Société par référence à la valeur d'expertise s'avèrerait inférieure à la valeur nette comptable (méthode applicable aux comptes sociaux).

L'évaluation est réalisée pour chaque clôture semestrielle. Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2012, la

mission a consisté en une actualisation sur pièces, tous les sites ayant fait l'objet d'une visite sur sites antérieurement.

La méthode de valorisation du patrimoine retenue dans la note annexe 5.1. « Informations données sur le modèle de la juste valeur » des comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 a été conduite sous deux approches : par application d'un taux de capitalisation (tenant compte de l'impact des droits d'enregistrement sur le taux de rendement) aux revenus locatifs constatés et/ou estimés et par comparaison directe avec le marché en prix moyen au m<sup>2</sup>.

## 2. Risques financiers

### a) Risque de crédit

Au 31 décembre 2012, l'encours total des dettes bancaires hors intérêts courus non échus est de 50 269 K€.

Les conventions de crédit conclues par la Société et ses filiales contiennent des clauses permettant aux créanciers d'en exiger le remboursement anticipé dans les cas usuels.

La Société et ses filiales ne sont soumises à aucun covenant.

Au 31 décembre 2012, l'échéancier des remboursements d'emprunts bancaires, comprenant le nominal et les intérêts est le suivant :

- Moins d'un an : 8 932 K€
- Entre 1 et 5 ans : 30 711 K€
- Plus de 5 ans : 22 183 K€

Afin de mieux maîtriser les flux de trésorerie prévisionnels, la totalité des emprunts de la Foncière Verte est conclue sur la base de taux fixes généralement sur une durée de 12 ans, durée « courte » au regard de la nature des investissements réalisés. Cette pratique pèse en termes de trésorerie sur les années de fort investissement mais permet de dégager un cash flow important par la suite et s'inscrit dans le cadre d'une stratégie financière à long terme.

Malgré l'importance des investissements réalisés sur les deux dernières années, le Groupe de La Foncière Verte dispose de la capacité à couvrir la charge de remboursement des emprunts (dont la ventilation par échéance figure ci-après au paragraphe 4.2.7.2 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2012) par sa capacité d'autofinancement, suite aux hausses de loyers facturées aux locataires consécutives aux travaux engagés pour leur compte ainsi que par sa trésorerie disponible de 7,2 M € au 31 décembre 2012.

b) Risque de change

A la date d'enregistrement du présent document, la Société a réalisé la totalité de son chiffre d'affaires en France et n'est donc pas exposée au risque de change.

c) Risque de taux

Compte tenu d'un endettement actuel à taux fixe uniquement, qui s'élève en moyenne à 4,7%, l'exposition au risque de taux est inexistante.

d) Risque de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

La Société et ses filiales empruntent les sommes nécessaires à l'acquisition des actifs immobiliers.

Par ailleurs, la Société dispose actuellement d'un découvert autorisé non utilisé de 200.000 euros mis en place auprès de la banque LCL et d'un découvert non utilisé de 500.000 euros mis en place par la BPLL.

e) Risque sur actions

A la date d'enregistrement du présent document, la Société ne détient pas de participation dans des sociétés cotées et ne supporte donc pas de risque sur actions.

### 3. Risques juridiques

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

a) Risques liés aux litiges

A la date d'établissement du présent rapport, le Groupe n'a pas connaissance de litiges significatifs le concernant et nécessitant la constitution de provisions.

La procédure relative au redressement de TVA non déductible, dont les risques avaient été entièrement comptabilisés et provisionnés dans les comptes 2011, a pris fin au mois d'avril 2012 à la suite d'un accord trouvé avec l'administration fiscale au terme duquel celle-ci a abandonné une partie de ces rappels de TVA.

De manière générale et de par son activité, le groupe peut être exposé à des litiges qui pourraient avoir un effet défavorable sur les sociétés du Groupe, son activité, sa situation financière ainsi que sur le cours de l'action LA FONCIERE VERTE.

#### b) Risques liés à l'exploitation

Il existe un risque lié à la dépendance et à l'insolvabilité des locataires dans la mesure où la quasi-totalité des biens immobiliers du Groupe sont actuellement donnés en location aux sociétés du groupe PAPREC.

Cependant, ce risque doit être relativisé compte tenu de la solidité financière du groupe PAPREC.

#### c) Risques liés à l'actionnaire majoritaire

Depuis le 7 janvier 2011, la société Foncière PH Green est considérée comme contrôlant la Société, au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce, dès lors qu'elle détient une fraction du capital lui conférant la majorité des droits de vote dans les assemblées générales de la Société.

Toutefois, la Société estime qu'il n'y pas de risque que le contrôle décrit ci-dessus soit exercé de manière abusive et rappelle en outre qu'il existe différentes mesures lui permettant de s'assurer que ce contrôle ne soit pas exercé de manière abusive :

- la présence de deux administrateurs indépendants, Messieurs Gilles GRAMAT et Dominique MAGUIN, au sein du Conseil d'administration de la Société,
- la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

#### d) Risques de conflit d'intérêts avec la société PH Finance

La Société a conclu une convention de prestations de services et une convention de trésorerie avec la société PH Finance. Néanmoins, il n'existe pas de risques significatifs de conflits d'intérêts avec la société PH Finance dans la mesure où ces conventions ont fait l'objet, conformément à la procédure applicable aux conventions réglementées, d'une autorisation préalable du conseil d'administration de la Société qui comprend deux administrateurs indépendants, étant précisé en outre que les administrateurs intéressés n'ont pas pris part au vote.

## e) Risques liés à l'immobilier

### (1) Risques environnementaux

A la date d'établissement du présent document, le Groupe est peu exposé aux risques environnementaux dans la mesure où les locataires des biens immobiliers détenus par le Groupe sont concernés par la nomenclature ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) qui retient la responsabilité de l'exploitant qui sont, en l'espèce, les locataires desdits biens immobiliers.

En cas de cessation d'activité d'un locataire, il appartient à ce dernier de prendre en charge la dépollution du site. Dès lors, les actifs immobiliers du Groupe pourraient être loués à d'autres clients.

Toutefois, la dépollution du site pourrait rester à la charge du Groupe dans certains cas exceptionnels, comme en cas de mise en liquidation du locataire.

### (2) Risques liés à l'évolution du marché immobilier

Il est difficile de prévoir l'évolution du marché de l'immobilier dans le contexte actuel ; c'est pourquoi le Groupe pourrait ne pas toujours réaliser ses investissements et ses cessions au moment où les conditions de marché sont les plus favorables. Le contexte du marché pourrait également inciter ou obliger le Groupe à différer certains investissements ou certaines cessions. Globalement, une situation défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation de l'ensemble du patrimoine immobilier du Groupe et sur ses résultats d'exploitation.

Le cas échéant, les variations à la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) sur lequel sont indexés les loyers des actifs immobiliers de la Société, pourraient également limiter la croissance des revenus locatifs de la Société, dans la limite d'un plafond de 4% et d'un plancher de 0%.

Le cas échéant, un changement législatif d'indice moins favorable que l'ICC pourrait également avoir des conséquences sur la croissance des revenus locatifs de la Société.

### (3) Risques liés à la réglementation des baux

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, au renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause résolutoire ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires pour augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs.

A la date d'établissement du présent document, les actifs immobiliers de la Société et de ses filiales sont, pour la quasi-totalité, donnés en location aux sociétés du groupe Paprec dans le cadre de baux commerciaux soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

Tous les baux conclus avec le groupe Paprec ont été revus au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

A la demande du groupe Paprec qui souhaitait assurer sa pérennité dans les locaux, les différentes SCI ont conclu des baux.

En effet, cela permet aux sociétés du groupe Paprec d'investir dans des aménagements spécifiques (tels des installations de chaîne de tri et des ponts – bascule), d'avoir le temps de les amortir et de profiter pleinement de l'autorisation administrative nécessaire à l'exercice de leurs activités (autorisation qui leur appartient mais qui est attachée au site).

Les baux ont été conclus aux conditions de marché de l'époque.

Un dépôt de garantie représentant 6 mois de location est versé par chaque locataire, et la Société facture à ses locataires un loyer représentant 10% du montant de l'investissement initial majoré, le cas échéant, du coût des travaux réalisés.

Les filiales de la Société facturent aux locataires les impôts locaux : taxes foncières et taxes sur les bureaux. En effet, la liberté des conventions permet aux bailleurs de faire supporter aux preneurs toutes les charges relatives aux locaux loués, même celles qui peuvent être communément à la charge du bailleur. La pratique actuelle des baux immobiliers fait supporter de façon systématique le remboursement des taxes, dont la taxe foncière, au locataire.

Il est demandé aux locataires d'effectuer les travaux d'entretien locatifs courants, notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes les dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués ;
- Entretien et refaire tous les cinq ans au moins, l'ensemble des peintures extérieures, fermetures, huisseries, etc.

Il ne peut être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des

modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

La Société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux qui auront pu, par ailleurs, être conclus, tout ou partie des locataires alors en place choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail. De plus, la Société ne peut garantir, en cas de non-renouvellement d'un contrat de bail, qu'elle sera à même de relouer les biens correspondants rapidement et dans des conditions équivalentes.

L'absence de revenus liée à des surfaces laissées vacantes et les charges fixes y afférentes seraient susceptibles d'affecter de façon significative les résultats opérationnels et la situation financière de la Société.

#### 4. Assurance et couverture des risques

Les filiales de la Société font supporter à leurs locataires, tous les risques de dommages ou pertes matériels des biens immobiliers détenus par le Groupe.

Lorsqu'un bien immobilier détenu par le Groupe est loué à une société du groupe Paprec, cette dernière s'engage à renoncer, et à faire renoncer ses assureurs, à tout recours contre le Groupe pour quelque cause que ce soit. A titre de réciprocité, le Groupe renonce, et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tout recours contre le locataire et ses assureurs.

D'une manière générale, la Société estime que les polices d'assurances souscrites par ses locataires sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

Le Groupe n'a pas souscrit de police d'assurance couvrant la responsabilité civile de ses mandataires sociaux. Les conséquences pécuniaires d'éventuelles réclamations pouvant émaner de tiers ou d'entités extérieures, imputables à une faute commise par les dirigeants et mandataires sociaux du Groupe et mettant en cause leur responsabilité civile en tant que personnes physiques ne sont pas couvertes, le Groupe estimant que ce risque est peu significatif.



*D. MONTANT GLOBAL DES DEPENSES ET CHARGES NON FISCALEMENT DEDUCTIBLES (AMORTISSEMENTS NON DEDUCTIBLES ET AUTRES CHARGES ET DEPENSES SOMPTUAIRES) / IMPOT SUPPORTE EN RAISON DE CES DEPENSES ET CHARGES*

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non admises dans les charges déductibles du résultat fiscal.

*E. PRISES DE PARTICIPATIONS OU DE CONTRÔLE*

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, aucune opération n'est intervenue.

*F. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L.225-38 DU CODE DE COMMERCE*

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce, d'approuver les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce et conclues au cours de l'exercice écoulé après avoir été régulièrement autorisées par votre Conseil d'Administration.

Vos Commissaires aux comptes ont été dûment avisés de ces conventions qu'ils ont décrites dans leur rapport spécial.

*G. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL*

1. Projet d'augmentation de capital réservée aux salariés

Néant.

2. Etat de la participation des salariés au capital de la société

La Société n'emploie aucun salarié à ce jour.

*H. ORGANISATION DE LA DIRECTION GENERALE / MANDATAIRES SOCIAUX*

1. Organisation de la direction générale

Le Conseil d'administration de la Société, qui s'est réuni le 30 octobre 2009, a modifié les modalités d'exercice de la direction générale afin de confier les fonctions de directeur général de la Société, qui étaient jusqu'à présent exercées par le Président du Conseil d'administration, à Monsieur Baudouin de Raismes, avec effet à compter du

30 octobre 2009.

Le Conseil d'administration de la Société, qui s'est réuni le 31 décembre 2009, a confirmé Monsieur Baudouin de Raismes dans ses fonctions de Directeur général pour une durée indéterminée.

2. Rémunération totale et avantages de toute nature versés durant l'exercice aux mandataires sociaux ayant des mandats dans des sociétés cotées

Nous vous informons que, conformément aux dispositions de l'article L225-197-1 du Code de commerce, aucune action n'a été attribuée gratuitement au Président du conseil d'administration, directeur général et membres du conseil.

3. Rémunération et avantages de toute nature que chacun des mandataires sociaux a reçus durant l'exercice de la part des sociétés contrôlées ou de la société qui contrôle la société dans laquelle le mandat est exercé

Néant.

4. Administration et contrôle de la Société

Nous vous précisons qu'aucun mandat d'administrateur ou de commissaire aux comptes n'est arrivé à expiration.

Madame Marie BARBARET a démissionné de ses fonctions d'administrateur pour convenance personnelle, avec effet au 22 novembre 2012, à l'issue du dernier conseil d'administration tenu au cours de l'exercice 2012. Cet administrateur n'a pas été remplacé.

Nous vous proposons de nommer :

Monsieur Jean-Christophe ELIE  
de nationalité française,  
né le 16 avril 1965 à Dijon (21),  
demeurant 55, rue Sevran – 75011 Paris

en qualité de nouvel administrateur, en adjonction aux membres du Conseil d'Administration actuellement en fonctions, pour une période de six ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2019 pour statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2018.

Monsieur Jean-Christophe ELIE est âgé de 48 ans. Il est diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce ESLSCA. Après une expérience en qualité d'auditeur interne chez COFRETH (Groupe SUEZ-LYONNAISE DES EAUX) de

1988 à 1991 et une expérience de contrôleur de gestion au sein du pôle recyclage chez SOULIER (Groupe CGEA – GENERALE DES EAUX) de 1991 à 1996, il intègre le Groupe PAPREC en 1997 en tant que contrôleur de gestion. Il en devient directeur de 2003 à 2008. A cette date, il est promu directeur délégué et membre du Comex. En 2010, il est nommé administrateur de PAPREC GROUP.

5. Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce, nous vous présentons la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercées par chacun des mandataires sociaux de la Société, dans toute société durant l'exercice écoulé :

<b>Noms</b>	<b>Mandats – Fonctions</b>
M. Jean-Luc PETITHUGUENIN	Président du conseil d'administration de la Société Président Directeur Général et membre du Conseil d'Administration de la SA PAPREC HOLDING Directeur Général de la SAS FRANCE PLASTIQUES RECYCLAGE Président de la SAS PAPREC GROUP Membre du Conseil de Surveillance de la SAS PAPREC GROUPE Membre du Conseil de Surveillance de Oseo Financement Président et membre du Conseil d'Administration de la SAS JLPP INVEST, Président de la SAS PH FINANCES Président de la SAS GROUPE HELIOS Président et membre du Conseil d'administration de la SAS 2 H INVEST, Président de la SAS PH & ASSOC Membre du comité stratégique de la SAS MAESTRIA SIGNALISATION Président de la SAS TERRA 95 Président de la SAS FONCIERE DE PARTICIPATION Président de la SAS SIVERTIS Président de la SAS TRI 72 Administrateur des Etablissement Jean Echalièr Gérant de la SARL MSH Gérant de la SARL TERRALIA Gérant de la SARL SERVICES ET VALORISATION Gérant de la SARL TRANSPORT ET RECYCLAGE

Noms	Mandats – Fonctions
	<p>Gérant de la SARL PAPREC DEPOLLUTION</p> <p>Gérant de la SARL MARTY LES SOURCES</p> <p>Gérant de la SARL CHEZE ENVIRONNEMENT</p> <p>Gérant de NCI SERVICES ET MANAGEMENT</p> <p>Gérant de la SARL COMPOST ENERGIES</p> <p>Gérant de la SARL MARQUAGES RHONES ALPES</p> <p>Gérant de la SARL OMN SERVICES</p> <p>Gérant de la SC JLPP ENTREPRENEURS</p> <p>Gérant de la SC MALOUEN'SBROTHERS &amp; FATHERS</p> <p>Gérant de la SCI JEROMI DE CHARTRES 2</p> <p>Gérant de la SCI JEROMI DES TERNES</p> <p>Gérant de la SCI DES AMIS d'AMELIE</p> <p>Gérant de la SCI DES PETITS LOUPS</p> <p>Gérant de la SCI DES CIMES DE MALOU</p> <p>Gérant de la SCI DU DOMAINE DE KERJAFFRE ET DU GOLFE</p> <p>Gérant de la SCI DE RASPAIL</p> <p>Gérant de la SCI RECYCLAGE DE RENNES</p> <p>Gérant de la SCI IMMOBILIERE PAPREC</p> <p>Gérant de la SCI LES DEUX AMIS DE XAINTRAILLES</p> <p>Gérant de la SCI LES TROIS AMIS DE XAINTRAILLES</p> <p>Gérant de la SCI JBBE</p> <p>Gérant de la SCI ECHALIER</p> <p>Gérant de la SCI PARTENAIRES DU VAL D'OISE</p> <p>Gérant de la SCI PARTENAIRES DE L'ESSONNE</p> <p>Gérant de la SCI PETITE CHAMPAGNE</p> <p>Membre du conseil d'administration de la SA FINANCIERE INTERNATIONALE DE DEVELOPPEMENT « FININDEV »</p>
M. Baudouin de RAISMES	Directeur Général et Administrateur de la Société
M. Claude SOLARZ	<p>Administrateur de la Société</p> <p>Président de la SAS BM Invest</p> <p>Président de la SAS Solenni</p> <p>Président de la SAS Parc Opéra</p> <p>Gérant de la SCI Sorma</p> <p>Administrateur de la SA La Ferme d'Appremont</p> <p>Gérant de la SARL Les Iris</p>

<b>Noms</b>	<b>Mandats – Fonctions</b>
	Administrateur de la Compagnie Européenne des Medias Nouvelles Président de la SAS Paprec Entrepreneurs Administrateur de la SA Paprec Holding Représentant permanent de BM Invest au conseil de surveillance de la SAS Paprec Group Représentant permanent de BM Invest au conseil d'administration de la SA Paprec France Gérant de la SCI Hernani Administrateur de la SAS LP Promotion Administrateur de MCE5 Représentant permanent de BM Invest au conseil d'administration de la SAS Benefik&Co
M. Gilles GRAMAT	Administrateur de la Société Président du Conseil de Surveillance de Pragma Capital Gérant de Pragma Participations Administrateur de FCOF Membre du conseil de surveillance de Le Goût du Naturel Président du Conseil d'Administration de JAMG Holding Membre du Conseil de Surveillance de Groupe Retif Développement Vice-président du Conseil de Surveillance de JAMG Management I Président du Comité de surveillance de Tallin Administrateur de Jaccar
M. Dominique MAGUIN	Administrateur de la Société Président de la SAS Compagnie des Matières Premières – CMP
La société PH FINANCE, représentée par Mme Maryse CHINCHILLA	Mandats de PH Finance : Administrateur de la Société 2H Invest Président de la société Paprec France
Mme Marie BARBARET	Administrateur de la Société

### *I. DELAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS*

Les dettes dues aux fournisseurs au 31 décembre 2012 s'élève à 198 K€ dont leurs dates d'échéance sont

inférieures à 30 jours pour un montant de 58 K€ et comprises entre 30 et 60 jours pour 140 K€. Il est rappelé qu'au 31 décembre 2011, ces dettes s'établissaient à 1 777 K€ dont 32 K€ à moins de 30 jours d'échéance et 145 K€ à plus de 60 jours.

### III. AFFECTATION DU RESULTAT / DIVIDENDES DISTRIBUES AU TITRE DES TROIS EXERCICES PRECEDENTS

#### A. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (le bilan, le compte de résultat et l'annexe) tels qu'ils vous sont présentés et d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 1 152 021 euros de la manière suivante :

- Résultat de l'exercice ..... 1 152 021  
 - Dotation à la réserve légale ..... (57 601)

**Soit un solde de ..... 1 094 420**

auquel s'ajouterait la somme de 679 424,62 € prélevée sur le compte « Primes d'émission, de fusion et d'apport »,

**formant un bénéfice distribuable de .....1 773 844,62 €**

En conséquence, le dividende pour cet exercice serait de 3,66 € par action.

Sur le plan fiscal, conformément à l'article 158 du Code général des impôts, ce dividende ouvrira droit aux résidents fiscaux français personnes physiques à l'abattement de 40%.

Les modalités de mise en paiement du dividende seraient fixées par le Conseil d'Administration.

#### B. DIVIDENDES DISTRIBUES

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que le montant des dividendes et l'abattement correspondant au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

EXERCICE	DIVIDENDES ELIGIBLES A L'ABATTEMENT DE 40% AU TITRE DES 3 EXERCICES PRECEDENTS	DIVIDENDES NON ELIGIBLES A L'ABATTEMENT
2011	1 773 884 62 €	NEANT
2010	NEANT	NEANT
2009	NEANT	NEANT

#### **IV. FILIALES ET PARTICIPATIONS**

##### *A. ACTIVITES DES FILIALES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE*

Vous trouverez dans le tableau annexé à notre bilan et au paragraphe II.B.2 ci-avant des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société.

##### *B. PARTICIPATIONS CROISEES*

Nous vous informons que la société ne dispose d'aucune participation croisée.

#### **V. INSTALLATIONS CLASSEES**

Les biens immobiliers détenus par la Société et ses filiales peuvent être soumis à la réglementation régissant les Installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE). Une installation classée est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour, notamment, la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement. L'exploitant d'une installation classée, soumise à autorisation, est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée et de lui remettre, tous les dix ans, un bilan de fonctionnement.

Par ailleurs, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant doit en informer le préfet au moins trois mois avant cette mise à l'arrêt et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

A la date d'établissement du présent document, la Société et ses filiales veillent à ce que les déclarations requises soient effectuées par les locataires.

#### **VI. INFORMATIONS SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE PREND EN COMPTE LES CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE SON ACTIVITE**

##### *A. RENSEIGNEMENTS SUR LA POLITIQUE SOCIALE*

Au 31 décembre 2012, la Société et ses filiales n'employaient aucun salarié. Ceci relève de la stratégie opérationnelle de la Société qui a choisi de s'appuyer sur les compétences du Président du Conseil d'administration, du Directeur Général et des membres du Conseil d'administration.

Les tâches administratives sont assurées par la société PH FINANCE dans le cadre d'une convention

d'assistance et de prestations de services.

La Société assure au profit de ses filiales des prestations d'assistance dans les domaines administratif, juridique, financier et comptable conformément aux dispositions d'une convention d'assistance à la direction générale date du 18 juin 2010.

## *B. RENSEIGNEMENTS SUR LA POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE*

### 1. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

#### 1.1 POLITIQUE GENERALE EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1.1.1 Organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement.

La Société n'ayant pas de personnel fait appel à des organismes certifiés ou au service environnement de ses principaux locataires pour traiter les questions environnementales.

1.1.2 Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement

Non applicable dans la mesure où la Société et ses filiales n'employaient aucun salarié au 31 décembre 2012.

1.1.3 Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

Actuellement, la Société et ses filiales sont peu exposées aux risques environnementaux dans la mesure où les locataires des biens immobiliers sont concernés par la nomenclature ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). C'est la responsabilité de l'exploitant, qui sont, en l'espèce, les locataires desdits biens immobiliers, qui est engagée.

En cas de cessation d'activité d'un locataire, il appartient à ce dernier de prendre en charge la dépollution du site. Dès lors, les actifs immobiliers des filiales de la Société et de ses filiales peuvent être aisément loués à d'autres clients.

Toutefois, la dépollution du site pourrait rester à la charge du Groupe dans certains cas exceptionnels, comme en cas de mise en liquidation du locataire.

En ce qui concerne l'amiante, les repérages sont suivis par les équipes de notre locataire PAPREC et



des travaux vont être effectués par mesure de précaution et de respect de l'environnement.

#### 1.1.4 Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement

A ce jour, la Société n'exploite pas d'Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement et n'a donc pas de provisions ni de garanties pour les risques en matière d'environnement.

### 1.2 POLLUTION ET GESTION DES DECHETS

#### 1.2.1 Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement

La Société, n'ayant pas d'activité propre, n'a pas mis en place de mesures spécifiques. Par contre, des retours d'information proviennent des actifs certifiés loués par PAPREC.

#### 1.2.2 Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets

La Société n'ayant pas d'activité propre n'a mis en place de mesures spécifiques. Néanmoins, des retours d'information proviennent des actifs certifiés loués par PAPREC. La plupart des site de cette dernière a obtenu une certification (ISO 14001, ISO 9001 et/ou OHSAS 18001)

#### 1.2.3 Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

Les principales nuisances générées par les activités de la Société peuvent se caractériser en phase chantier.

En 2012, la Société a livré de nouvelles opérations à Malesherbes (Loiret ) et Avignon situées dans des Z.I. loin de toutes habitations.

### 1.3 UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES

#### 1.3.1 Consommation d'eau et d'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales

La société n'a pas d'activités propres, mais examine les retours qui sont effectués par les locataires.

1.3.2 Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation

La société n'a pas d'activités propres, mais examine les retours qui sont effectués par les locataires.

1.3.3 Consommation d'énergie et mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables et rejets de gaz à effet de serre

La maîtrise des consommations énergétiques intéresse particulièrement la Foncière Verte qui prendra connaissance des résultats de ses locataires.

1.3.4 Utilisation des sols

En 2012, la Société a livré un nouveau chantier à Malesherbes qui a fait l'objet de toute son attention au niveau de la pollution des sols. Ces derniers sont dallés pour éviter toute infiltration.

1.3.5 Adaptation aux conséquences du changement climatique

1.3.6 Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité

La Foncière Verte n'a pas d'activité industrielle, elle n'émet aucun effet de gaz de serre. Toutefois, lorsqu'elle réalise des travaux, elle utilise de préférence des matériaux qui permettront à ses locataires d'optimiser leurs coûts énergétiques et réduire les émissions de gaz à effet de serre.

## 2 DONNEES SOCIETALES

### 2.1 IMPACT TERRITORIAL, ECONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

2.1.1 En matière d'emploi et de développement régional et sur les populations riveraines ou locales

La Foncière Verte, en tant que foncière, participe au développement économique régional. La proximité d'un chantier est un critère de sélection pour le choix des entreprises intervenantes.

2.2 Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la Société

2.2.1 Les conditions du dialogue avec :

□ les locataires

La Foncière Verte et son locataire principal le Groupe PAPREC partage les informations et données relatives aux consommations d'énergie et d'eau et à la gestion des déchets, une fois par an.

□ les collectivités

Après des collectivités locales, La Foncière Verte veille à respecter scrupuleusement l'intégration des bâtiments qu'elle a construit et qu'elle va construire dans son environnement local

#### 2.2.2 Les actions de partenariat ou de mécénat

NA

### 2.3 Sous-traitance et fournisseurs

2.3.1 La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux.

2.3.2 L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale

La Foncière Verte fait appel lorsqu'elle réalise des travaux à des entreprises ayant de préférence des certifications qualité, utilisant des matériaux non polluants et soucieux de leur politique sociale.

### 2.4 Loyauté des pratiques

2.4.1 Les actions engagées pour prévenir la corruption

La Foncière Verte s'oblige à effectuer une mise en concurrence pour toute commande de travaux.

2.4.2 Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

La Foncière Verte tient compte des besoins des personnes qui travailleront dans les locaux qu'elle construit tant au niveau de la sécurité que du bien être.

### 2.5 Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme

La Foncière Verte n'a pas d'activité à l'international et n'est pas soumise aux dispositions relatives aux

conventions internationales.

## **VII. DIVERS**

### *A. PERTE DE LA MOITIE DU CAPITAL*

Néant.

### *B. RATIFICATION DU TRANSFERT DE SIEGE SOCIAL*

Néant.

### *C. FIXATION DES JETONS DE PRESENCE*

L'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société du 21 juin 2012 a fixé à 36.000 euros le montant des jetons de présence alloué aux membres du conseil d'administration.

Le conseil d'administration du 21 juin 2012, qui s'est tenu à l'issue de l'assemblée générale susvisée a décidé de répartir les jetons de présence fixés par l'assemblée générale, aux trois administrateurs indépendants qui sont Messieurs Dominique MAGUIN, Gilles GRAMAT et Marie BARBARET.

### *D. INJONCTIONS / SANCTIONS PECUNIAIRES POUR PRATIQUES ANTICONCURRENTIELLES PRONONCEES PAR L'AUTORITE DE LA CONCURRENCE*

Néant.

### *E. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS CONSENTIES AUX SALARIES ET AUX MANDATAIRES SOCIAUX*

Nous vous informons qu'aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société ou des sociétés qui lui sont liées, n'a été émise au profit des mandataires sociaux de la Société selon les dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-184 du Code de commerce.

Nous vous informons qu'aucune opération relative à l'acquisition ou à la souscription d'actions réservées au personnel salarié de la Société ou aux mandataires sociaux n'a été ouverte au cours de l'exercice.

Aucune opération de ce type n'est par ailleurs en cours.

## *F. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES*

Conformément aux dispositions des articles L 225-35 et R 225-28 du Code de commerce, le Conseil d'administration a autorisé, lors de sa réunion du 21 juin 2012, le Directeur Général à consentir des cautions, avals et autres garanties en faveur d'établissements bancaires et financiers afin de garantir les engagements des filiales de la Société, dans la limite du plafond global de 10 000 000 euros.

Cette autorisation est donnée pour une durée d'un an.

## *G. INFORMATIONS SUR LES ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE*

Les contrats d'emprunts bancaires souscrits par la Société et ses filiales comportent des clauses de résiliation anticipée ou d'exigibilité anticipée en cas de changement de contrôle.

## *H. OBSERVATIONS FAITES PAR L'AMF SUR TOUTE PROPOSITION DE NOMINATION OU DE RENOUVELLEMENT DES CAC*

Néant.

\*\*\*\*\*

## **VIII. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS PRESENTES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 13 JUIN 2013**

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous soumettre les projets suivants :

### **I : A titre ordinaire**

- Rapport de gestion du Conseil d'administration ;
- Rapport spécial du Président du Conseil d'administration sur les procédures de contrôles interne prévu par l'article L.225-37 du Code de commerce ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport spécial du Président du Conseil d'administration ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et quitus aux administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;

- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Rapport spécial des Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce ; approbation de ces conventions ;
- Jetons de présence ;
- Nomination d'un nouvel administrateur ;
- Autorisation consentie au Conseil d'administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la Société de ses propres actions ;
- Questions diverses ;

## **II : A titre extraordinaire**

- Rapport du Conseil d'administration ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes ;
- Autorisation pour le Conseil d'administration de réduire le capital social de la Société par annulation des actions détenues en propre par la Société ;

## **III : Pouvoirs**

### **1. Approbation des comptes annuels, des comptes consolidés et affectation du résultat**

Les projets de résolutions relatifs à l'approbation des comptes annuels, des comptes consolidés et à l'affectation du résultat sont présentés dans le rapport de gestion du Conseil d'administration qui sera mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

### **2. Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce**

Il vous est proposé d'approuver les conventions qui sont intervenues ou se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé, telles qu'elles résultent du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce dont il vous sera donné lecture.

### **3. Jetons de présence**

Il vous est proposé de fixer à la somme de 36 000 euros le montant global annuel des jetons de présence alloué au Conseil d'administration pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision.

### **4. Nomination d'un nouvel administrateur**

Nous vous proposons de nommer :

Monsieur Jean-Christophe ELIE  
de nationalité française,  
né le 16 avril 1965 à Dijon (21),  
demeurant 55, rue Sevran – 75011 Paris

en qualité de nouvel administrateur, en adjonction aux membres du Conseil d'Administration actuellement en fonctions, pour une période de six ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2019 pour statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2018.

#### **5. Autorisation consentie au Conseil d'administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la Société de ses propres actions**

Il vous est proposé d'autoriser le Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois à compter de l'assemblée générale, à l'effet d'acheter des actions de la Société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital de la Société au jour de l'assemblée (en ce compris les actions détenues par la Société), dans les conditions suivantes :

- Le prix maximum d'achat de chaque action sera fixé à 80 € (hors frais d'acquisition), étant précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, ou de division ou de regroupement des actions, ou encore de modification du montant nominal des actions, ce prix sera ajusté en conséquence.

En conséquence, le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 3.877.200 euros, tel que calculé sur la base du capital social au 13 juin 2013, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'assemblée générale.

L'autorisation serait consentie en vue :

- d'attribuer des actions aux salariés ou aux mandataires sociaux de la société et des sociétés françaises ou étrangères ou groupements qui lui sont liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de la participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salarié ou de plans d'épargne entreprise, du régime des options d'achat d'actions, ou par voie d'attributions gratuites d'actions ;
- de conserver les actions en vue de les remettre en paiement ou en échange, notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe, dans le respect de la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers et dans les limites prévues par l'alinéa 6 de l'article L.225-209 du Code de commerce ;
- d'assurer la liquidité du marché de l'action par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité, conforme à une charte de déontologie admise par l'Autorité des Marchés Financiers, étant précisé que le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation ;
- de réduire le capital de la société en application de la huitième résolution de l'assemblée générale, sous réserve de son adoption ;

- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme à des actions ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourraient être effectués, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, et à tout moment, le cas échéant en période d'offre publique, sur le marché ou hors marché, notamment de gré à gré y compris par voie d'acquisition ou de cession de blocs ou par le recours à des instruments dérivés notamment par l'achat d'options d'achat dans le respect de la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article L.225-209 alinéa 3 du Code de commerce, le Conseil d'administration pourrait déléguer à son président ou, avec son accord, à un ou plusieurs de ses membres, les pouvoirs nécessaires pour réaliser un ou plusieurs programmes de rachat, étant entendu que les personnes désignées rendront compte au Conseil d'administration de l'utilisation faite de ce pouvoir.

Tous pouvoirs seraient conférés au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation et notamment pour :

- établir, le cas échéant, le descriptif du programme visé à l'article 241-2 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et le publier selon les modalités fixées à l'article 221-3 du même règlement, préalablement à la réalisation d'un programme de rachat ;
- passer tous ordres de bourse, signer tous actes d'achat, de cession ou de transfert ;
- conclure tous accords, effectuer toutes déclarations, remplir toutes formalités et, plus généralement, faire le nécessaire.

## **2.2. ORDRE DU JOUR ET VOTE DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 13 JUIN 2013**

### **2.2.1. Ordre du jour**

#### **I : A titre ordinaire**

- Rapport de gestion du Conseil d'administration ;
- Rapport spécial du Président du Conseil d'administration sur les procédures de contrôles interne prévu par l'article L.225-37 du Code de commerce ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport spécial du Président du Conseil d'administration ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;



- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et quitus aux administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Rapport spécial des Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce ; approbation de ces conventions ;
- Jetons de présence ;
- Nomination d'un nouvel administrateur ;
- Autorisation consentie au Conseil d'administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la Société de ses propres actions ;
- Questions diverses ;

## **II : A titre extraordinaire**

- Rapport du Conseil d'administration ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes ;
- Autorisation pour le Conseil d'administration de réduire le capital social de la Société par annulation des actions détenues en propre par la Société ;

## **III : Pouvoirs**

## 2.2.2. VOTE DES RESOLUTIONS PAR L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 13 JUIN 2013

	AGO	AGE
Nombre d'actions composant le capital au 13 juin 2013	484 657	484 657
Nombre d'actions disposant du droit de vote	484 657	484 657
Nombre d'actions présentes, représentées ou ayant voté par correspondance	440 038	440 038
Nombre de voix présentes, représentées ou ayant voté par correspondance	440 038	440 038
Quorum	90,79%	90,79%

Rés.	Type	Actions	% du capital	Pour	Contre	Abst.	Total Votes	P%	C%	A%
<b>Assemblée Générale Ordinaire</b>										
1	Approbation des comptes sociaux	440 038	90,79%	440 038	0	0	440 038	100%	0%	0%
2	Approbation des comptes consolidés	440 038	90,79%	440 038	0	0	440 038	100%	0%	0%
3	Affectation du résultat	440 038	90,79%	440 038	0	0	440 038	100%	0%	0%
4	Approbation des conventions réglementées	440 038	90,79%	440 038 <sup>1</sup>	0	0	440 038	100%	0%	0%
5	Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil d'administration	440 038	90,79%	440 038	0	0	440 038	100%	0%	0%
6	Nomination d'un administrateur	440 038	90,79%	440 038	0	0	440 038	100%	0%	0%
7	Autorisation consentie au Conseil d'administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la Société de ses propres actions	440 038	90,79%	440 038	0	0	440 038	100%	0%	0%
<b>Assemblée Générale Extraordinaire</b>										
8	Autorisation au Conseil d'administration de réduire le capital social de la Société par annulation des actions détenues en propre par la Société	440 038	90,79%	440 038	0	0	440 038	100%	0%	0%
9	Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités	440 038	90,79%	440 038	0	0	440 038	100%	0%	0%

<sup>1</sup> Chaque intéressé n'ayant pas pris part au vote de la convention le concernant, cette résolution a été adoptée à l'unanimité des autres actionnaires présents ou représentés.

## 2.3. COMPTES CONSOLIDES

### 2.3.1. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE ET ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

		31 Décembre 2012	31 Décembre 2011
		€000	€000
	Notes		
<b>Activités poursuivies</b>			
Revenus locatifs		10 470	8 722
Autres produits des activités ordinaires		0	6
<b>Produits des activités ordinaires</b>		<b>10 470</b>	<b>8 728</b>
Charges externes	4.1.2	-1 545	-1 682
Charge d'amortissement et de provisions	4.1.3	-4 824	-3 261
<b>Marge opérationnelle</b>		<b>4 101</b>	<b>3 785</b>
Autres produits opérationnels	4.1.4	8	247
Autres charges opérationnelles	4.1.4	-109	-156
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>4 000</b>	<b>3 876</b>
Coût de l'endettement financier net	4.1.5	-2 623	-2 200
Autres produits financiers	4.1.5	249	153
Autres charges financières	4.1.5	0	0
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>1 626</b>	<b>1 829</b>
Charge d'impôt sur le résultat	4.1.6	-576	-611
Résultat net des activités ordinaires poursuivies de l'exercice		1 050	1 218
Résultat de l'exercice liée aux activités abandonnées			
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>1 050</b>	<b>1 218</b>
Dont part attribuable aux :			
Propriétaires de la société mère du Groupe		1 037	1 196
Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)		<u>13</u>	<u>22</u>
		<b><u>1 050</u></b>	<b><u>1 218</u></b>

		31 Décembre 2012	31 Décembre 2011
		€000	€000
	Notes		
<b>ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE</b>			
<b>Résultat de la période</b>		<b>1 050</b>	<b>1 218</b>
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		0	0
<b>Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>1 050</b>	<b>1 218</b>
Dont part attribuable aux :			
Propriétaires de la société mère du Groupe		1 037	1 196
Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)		13	22

## 2.3.2. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

	Notes	31 Décembre	31 Décembre
		2012	2011
		€000	€000
<b>ACTIFS</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Ecart d'acquisition	4.2.1	21	21
Immeubles de placement	4.2.2	61 351	62 473
Autres actifs financiers	4.2.3	438	321
Actifs d'impôt différé		0	0
		<b>61 810</b>	<b>62 815</b>
<b>Actifs courants</b>			
Clients et autres débiteurs	4.2.4	730	1 083
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.5	7 231	6 536
		<b>7 961</b>	<b>7 619</b>
Actifs destinés à être cédés			
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>69 771</b>	<b>70 434</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>			
Capital émis	4.2.6	9 451	9 451
Réserves consolidées		-4 787	-4 100
Résultat		1 037	1 196
		<b>5 701</b>	<b>6 547</b>
<b>Participation ne donnant pas le contrôle</b>			
		41	95
<b>Total Capitaux Propres</b>		<b>5 742</b>	<b>6 642</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Autres provisions pour charges	4.1.3	1 300	0
Dettes financières non courantes	4.2.7	52 738	53 335
Passifs d'impôts différés	4.1.6	1 485	1 535
		<b>55 523</b>	<b>54 870</b>
<b>Passifs courants</b>			
Autres provisions pour risques et charges		6	351
Dettes financières courantes	4.2.7	7 419	7 383
Fournisseurs et autres créditeurs	4.2.8	894	1 184
Impôt exigible	4.2.8	187	4
		<b>8 506</b>	<b>8 922</b>
Passifs directement liés aux actifs destinés à être cédés			
<b>Total Passifs</b>		<b>64 029</b>	<b>63 792</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>69 771</b>	<b>70 434</b>

### 2.3.3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Capital émis</i>	<i>Réserves consolidées</i>	<i>Résultat</i>	<i>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</i>	<i>Participation ne donnant pas le contrôle</i>	<i>Capitaux propres</i>
<b>A l'ouverture de l'exercice 2011</b>	<b>9 451</b>	<b>-5 112</b>	<b>1 012</b>	<b>5 351</b>	<b>87</b>	<b>5 438</b>
Affectation du résultat		1 012	-1 012	0	0	0
Dividendes versés				0	-16	-16
Augmentation de capital				0	0	0
Résultat de la période			1 196	1 196	24	1 220
Autres mouvements				0	0	0
<b>A la clôture de l'exercice 2011</b>	<b>9 451</b>	<b>-4 100</b>	<b>1 196</b>	<b>6 547</b>	<b>95</b>	<b>6 642</b>
<b>A l'ouverture de l'exercice 2012</b>	<b>9 451</b>	<b>-4 100</b>	<b>1 196</b>	<b>6 547</b>	<b>95</b>	<b>6 642</b>
Affectation du résultat		1 196	-1 196	0	0	0
Dividendes versés		-1 775	0	-1 775	-12	-1 787
Augmentation de capital				0	0	0
Résultat de la période			1 037	1 037	13	1 050
Autres mouvements		-108		-108	-55	-163
<b>A la clôture de l'exercice 2012</b>	<b>9 451</b>	<b>-4 787</b>	<b>1 037</b>	<b>5 701</b>	<b>41</b>	<b>5 742</b>

## 2.3.4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

	Notes	31 Décembre	31 Décembre
		2012	2011
		€ 000	€ 000
<b>Activités opérationnelles</b>			
Résultat avant impôt des activités poursuivies		1 626	1 829
Résultat avant impôt des activités abandonnées			
Ajustements du résultat avant impôt, éléments sans effet de trésorerie :			
. Amortissements, dépréciations et provisions		4 728	3 371
. Gain net sur cessions d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles		-1	-47
. Autres gains et pertes			
. Charges financières nettes		2 623	2 200
. Autres éléments non cash de résultat		108	0
Variation du besoin en fonds de roulement		182	-2 106
Impôt sur le résultat payé		-396	-426
		<b>8 870</b>	<b>4 821</b>
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>			
<b>Activités d'investissement</b>			
Produits de cession d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles		7	201
Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles		-2 866	-15 877
Variation nette des autres actifs financiers		-116	-151
Acquisition ou cession de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise		-163	0
		<b>-3 138</b>	<b>-15 827</b>
<b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités d'investissement</b>			
<b>Activités de financement</b>			
Produits provenant de l'émission d'actions		0	0
Produits provenant de l'émission d'emprunts		6 549	24 427
Remboursement d'emprunts et dettes de location		-7 247	-5 867
financement			
Intérêts payés, nets des produits de placement encaissés		-2 550	-1 807
Dividendes versés aux propriétaires de la société mère		-1 775	0
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle		-12	-15
		<b>-5 035</b>	<b>16 738</b>
<b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités de financement</b>			
Augmentation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		697	5 732
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice		6 529	797
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin d'exercice</b>	<b>4.3</b>	<b>7 226</b>	<b>6 529</b>

## **2.3.5. NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

### **1 PRESENTATION DU GROUPE ET PRINCIPALES OPERATIONS DE LA PERIODE**

Le groupe LA FONCIERE VERTE est issu du rapprochement du groupe Foncière des Jérômis Associés, constitué de la SAS Foncière des Jérômis Associés et de ses filiales, propriétaires de différents actifs immobiliers en France, et de la société Duc Lamothe Participations, cotée à la Bourse de PARIS, en octobre 2009.

Au cours du premier semestre 2011, la société mère du groupe, dénommée Duc Lamothe Participations, a changé de dénomination sociale pour devenir « LA FONCIERE VERTE » (par décision d'assemblée générale du 23 juin 2011).

A la suite de l'acquisition d'un bloc de titres de LA FONCIERE VERTE par la société Foncière PH Green le 7 janvier 2011, celle-ci a initié une offre publique d'achat simplifiée visant les titres de LA FONCIERE VERTE. A la clôture de l'offre, ouverte du 29 mars au 11 avril 2011 inclus, la société Foncière PH Green détenait 328 359 actions LA FONCIERE VERTE, soit 67,75 % du capital et des droits de vote de la société.

Sur le premier semestre 2012, le contentieux fiscal a trouvé sa conclusion, une partie des redressements de TVA non déductible ayant été abandonnée. Une reprise de provisions a été effectuée à hauteur de 340 000 euros et une charge exceptionnelle de 53 000 euros a été passée.

Au cours du second semestre 2012, dans le cadre de l'opération sur le capital de la société holding du groupe PAPREC, les locataires filiales de ce groupe ont demandé d'amender les baux existants afin d'intégrer notamment les modifications suivantes :

- En substitution des baux existants, conclusion de nouveaux baux pour une durée de 9 ans ferme( avec renonciation du preneur à dénoncer les baux à 3ans et 6 ans) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et avec renonciation du bailleur à délivrer congé à l'expiration du bail initial mais également à l'expiration du 2<sup>ème</sup> renouvellement ( au terme des 9ans, au terme des 18 ans), soit un engagement de 27 ans ;
- Indexation annuelle des loyers sur la variation des indices INSEE du coût de la construction, dans la limite d'un plafond de 4% et d'un plancher de 0 % ;
- Travaux relevant de l'article 606 du Code civil : Ces travaux seront à la charge du preneur mais devront être mis en œuvre avec l'accord de celui-ci. Le Bailleur pourra éventuellement et s'il en est d'accord les financer sous réserve de l'application d'un surloyer.

Le conseil d'administration, à l'unanimité, a accepté d'aménager les baux dans ce sens.

Enfin, le Groupe PAPREC, notre principal locataire, avait effectué, à notre demande, des repérages amiante sur les sites qu'il occupait. Son Service Environnement, assisté de sa filiale spécialisée en traitement de déchets industriels spéciaux Recydis, avait détecté la présence d'amiante liée dans les toitures de 8 sites.

Par mesure de précaution et dans un souci de respect de l'environnement lié à son activité, le Groupe Paprec nous a demandé de réaliser les travaux de désamiantage. Votre société, a décidé d'effectuer ces travaux et, en conséquence, de constituer sur l'exercice des provisions à hauteur de 1 299 milliers d'euros dans les SCI suivantes :

- SCI JEROMI DE VERDUN,
- SCI JEROMI (La Courneuve),
- SCI JEROMI DE LA VICTOIRE (Le Blanc Mesnil),
- SCI JEROMI DE VARGES,
- SCI JEROMI DE TOURS,
- SCI JEROMI DE CHASSIEU,
- SCI JEROMI de CHARTRES,
- SCI JEROMI DE CUSTINES.

## **2 REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Les états financiers consolidés du Groupe LAFONCIERE VERTE au 31 décembre 2012 ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon le principe du coût historique.

Les états financiers consolidés sont présentés en Euro et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche (€000) sauf indication contraire.

### **2.1 NORMES EN VIGUEUR ET PRINCIPES COMPTABLES**

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les états financiers consolidés de La FONCIERE VERTE sont préparés en conformité avec les normes comptables internationales d'informations financières (IAS/IFRS) applicables au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2012.

Ces principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, présentés dans la Note 2 des comptes consolidés du Document de Référence 2011.

Les nouvelles normes et interprétations publiées au 31 décembre 2011 et applicable à compter du 1er janvier 2012, listées dans la Note 2.1 – Normes en vigueur – de l'annexe aux comptes consolidés du Document de Référence 2011 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe au 31/12/2012.

Les normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union Européenne au 31 décembre 2012 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.



## **2.2 JUGEMENT ET ESTIMATIONS SIGNIFICATIFS**

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des VMP assimilables à la trésorerie, qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent le montant figurant dans ces états financiers. Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

L'évaluation des actifs d'exploitation,

L'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

## **2.3 PRINCIPALES METHODES COMPTABLES**

### ***Principes et périmètre de consolidation***

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de LA FONCIERE VERTE et de ses filiales au 31 décembre de chaque année. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

Tous les soldes et transactions intragroupe ainsi que les produits, les charges et les résultats latents qui sont compris dans la valeur comptable d'actifs, provenant de transactions internes, sont éliminés en totalité.

Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe en a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.

Les comptes consolidés intègrent les comptes des sociétés contrôlées de manière exclusive, directement ou indirectement, par le groupe et ses filiales. Les comptes des sociétés contrôlées conjointement (co-entreprises) sont consolidés par intégration proportionnelle. Les comptes des sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable (entreprises associées) sont mis en équivalence.

Les transactions significatives entre les sociétés consolidées, ainsi que les profits internes non réalisés, sont éliminés.

La participation ne donnant pas le contrôle représente la part de profit ou de perte ainsi que les actifs nets, qui ne sont pas détenus par le Groupe. Ils sont présentés séparément dans le compte de résultat et dans les capitaux propres du bilan consolidé, séparément des capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère du Groupe.

Les acquisitions de participation ne donnant pas le contrôle sont comptabilisées selon la méthode par laquelle la différence entre le prix payé et la valeur comptable de la quote-part des actifs nets acquis est comptabilisée en écart d'acquisition.

### **Ecarts d'acquisition**

Le goodwill correspond à la différence entre :

- la juste valeur de la contrepartie transférée en charge du contrôle de l'entreprise, intégrant les compléments de prix éventuels, augmentée du montant des intérêts minoritaires dans l'entreprise acquise et dans un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, de la juste valeur à la date d'acquisition de la participation précédemment détenue par l'acquéreur dans l'entreprise acquise, ainsi réévaluée par le compte de résultat ; et
- la juste valeur des actifs identifiables acquis et passifs repris à la date d'acquisition.

Lorsque la prise de contrôle est inférieure à 100%, la norme IFRS3 révisée offre l'option, disponible pour chaque regroupement d'entreprise, de comptabiliser le goodwill soit sur une base de 100%, soit sur une base d'un pourcentage d'intérêt acquis (sans modification ultérieure en cas de rachat complémentaire de participations ne donnant pas de contrôle). La participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise (intérêts minoritaires) est ainsi évaluée soit à la juste valeur, soit à la quote-part dans l'actif net identifiable de l'entité acquise.

### **Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût, à l'exclusion des coûts d'entretien courant, diminué du cumul des amortissements et pertes de valeur. Ce coût inclut les coûts de remplacement d'une partie de l'actif lorsqu'ils sont supportés et si les critères de comptabilisation sont satisfaits. L'amortissement est calculé selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité de l'actif.

Une immobilisation corporelle est décomptabilisée lors de sa sortie ou dès lors qu'il n'est plus attendu aucun avantage économique futur de son utilisation ou de sa sortie. Tout gain ou perte résultant de la décomptabilisation d'un actif (calculé sur la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de cet actif) est enregistré en résultat, au cours de l'exercice de décomptabilisation.

Les valeurs résiduelles, durées d'utilité et modes d'amortissement des actifs sont revus, et modifiés si nécessaire, à chaque clôture annuelle.

Les durées moyennes d'amortissement et les modes d'amortissement pour chaque catégorie d'actif sont les suivantes :

Matériel informatique	3 à 5 ans
Matériel de transport	8 ans
Mobilier	5 ans

### **Immeubles de placement**

Les immeubles de placement sont évalués après leur comptabilisation initiale:

soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat) ;

soit au coût selon les modalités prévues par IAS 16 ; dans ce cas l'entreprise doit donner la juste valeur des immeubles de placement dans les notes annexes aux états financiers.

Le Groupe LA FONCIERE VERTE a opté pour la présentation de ses immobilisations corporelles selon le

modèle du coût tel que proposé dans la norme IAS 40.

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux par opposition à :

utiliser cet immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives, ou le vendre dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

Toutefois, afin de donner une information financière plus complète et comparable à celle de ses principaux concurrents ayant opté pour le modèle de la juste valeur pour l'évaluation de leurs immeubles de placement, le Groupe LA FONCIERE VERTE fournira en note annexe des données financières proforma présentant les immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur (voir note 5.1).

Modèle du coût : Les immobilisations sont comptabilisées à leur coût, à l'exclusion des coûts d'entretien courant, diminué du cumul des amortissements et pertes de valeur. Ce coût inclut les coûts de remplacement d'une partie de l'actif lorsqu'ils sont supportés et si les critères de comptabilisation sont satisfaits. L'amortissement est calculé selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité de l'actif.

Le coût correspondant à chaque inspection majeure doit être comptabilisé dans la valeur comptable de l'immobilisation corporelle à titre de remplacement, si les critères de comptabilisation sont satisfaits.

Une immobilisation est décomptabilisée lors de sa sortie ou dès lors qu'il n'est plus attendu aucun avantage économique futur de son utilisation ou de sa sortie. Tout gain ou perte résultant de la décomptabilisation d'un actif (calculé sur la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de cet actif) est enregistré en résultat, au cours de l'exercice de décomptabilisation.

Les valeurs résiduelles, durées d'utilité et modes d'amortissement des actifs sont revus, et modifiés si nécessaire, à chaque clôture annuelle.

Les durées moyennes d'amortissement et les modes d'amortissement pour chaque catégorie d'actif sont les suivantes :

Constructions (structure)	25 ans
Constructions (façade)	15 ans
Installations générales	15 ans
Agencements	10 ans

### **Investissements et autres actifs financiers**

Les actifs financiers inclus dans le champ d'application d'IAS 39 sont classés, selon le cas, en actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat, en prêts et créances, en placements détenus jusqu'à leur échéance ou en actifs financiers disponibles à la vente. Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont évalués à leur juste valeur, majorée, dans le cas des investissements qui ne sont pas comptabilisés à la juste valeur par le biais du compte de résultat, des coûts de transaction directement imputables.

Le Groupe détermine la classification de ses actifs financiers lors de leur comptabilisation initiale et, lorsque cela est autorisé et approprié, revoit cette classification à chaque clôture annuelle.

Au 31 décembre de chacun des exercices présentés, le Groupe ne possédait ni actifs financiers comptabilisés dans la catégorie des actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat, ni actifs financiers comptabilisés dans la catégorie des investissements détenus jusqu'à leur échéance, ni actifs financiers

comptabilisés dans la catégorie des actifs disponibles à la vente.

- Prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés, à paiements déterminés ou déterminables, qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Après leur comptabilisation initiale, les prêts et créances sont évalués au coût amorti en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué le cas échéant d'un montant de dépréciation. Le coût amorti est calculé en prenant en compte toute surcote ou décote initiale, et intègre les commissions qui font partie intégrante du taux d'intérêt effectif, ainsi que les coûts de transaction.

Les gains et les pertes sont comptabilisés en résultat lorsque les prêts et créances sont décomptabilisés ou dépréciés, et au travers du mécanisme du coût amorti.

- Juste valeur

La juste valeur des actifs financiers qui sont négociés activement sur des marchés financiers organisés est déterminée par référence aux cours acheteurs cotés à la clôture des marchés, à la date de clôture des comptes (il s'agit exclusivement pour le Groupe des placements de trésorerie à court terme). S'agissant d'actifs financiers pour lesquels il n'existe pas de marché actif, la juste valeur est déterminée en utilisant des techniques d'évaluation. De telles techniques comprennent l'utilisation de transactions récentes dans des conditions de concurrence normale ; la référence à la valeur de marché actuelle d'un autre instrument quasiment identique ; l'analyse des flux de trésorerie actualisés ou d'autres modèles de valorisation.

### ***Dépréciation d'actifs financiers***

Le Groupe apprécie à chaque date de clôture si un actif financier ou un groupe d'actifs financiers est déprécié.

- Actifs comptabilisés au coût amorti

S'il existe des indications objectives d'une perte de valeur sur des prêts et créances comptabilisés au coût amorti, le montant de la perte est égal à la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés (hors pertes de crédit futures qui n'ont pas été encourues), actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine (c'est-à-dire au taux d'intérêt effectif calculé lors de la comptabilisation initiale). La valeur comptable de l'actif est réduite via l'utilisation d'un compte de dépréciation. Le montant de la perte doit être comptabilisé au compte de résultat.

S'agissant des créances clients, une dépréciation est comptabilisée quand il existe une indication objective (telle qu'une probabilité de faillite ou des difficultés financières significatives du débiteur) que le Groupe ne sera pas en mesure de recouvrer les montants dus selon les termes contractuels de la facture. La valeur comptable de la créance client est réduite via l'utilisation d'un compte de correction de valeur. Les encours dépréciés sont constatés en perte quand ils sont jugés irrécouvrables.

- Actifs financiers disponibles à la vente

Si un actif disponible à la vente est déprécié, un montant calculé comme étant la différence entre, d'une part, son coût d'acquisition (net de tout remboursement de principal et de tout amortissement), et d'autre part sa juste valeur actuelle, diminuée de toute perte de valeur préalablement enregistrée en résultat, est transféré des capitaux propres en résultat. Les dépréciations relatives à des instruments de capitaux propres ne peuvent

donner lieu à une reprise comptabilisée en résultat. Les dépréciations relatives à des instruments de dettes sont reprises en résultat si l'augmentation de la juste valeur de l'instrument peut être objectivement reliée à un événement survenu après la comptabilisation en résultat de la perte de valeur.

### ***Trésorerie et équivalents de trésorerie***

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts à court terme ayant une durée initiale inférieure ou égale à trois mois.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie tels que définis ci-dessus, nets des concours bancaires courants.

### ***Emprunts portant intérêts***

Tous les emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur, diminuée des coûts de transaction directement imputables.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Les frais d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif. Les frais d'émission étalés sont présentés en moins des dettes auxquelles ils se rapportent.

Les profits et pertes sont enregistrés en résultat lorsque les dettes sont décomptabilisées, ainsi qu'au travers du mécanisme du coût amorti.

### ***Coûts des emprunts***

En application de l'IAS 23 Révisée, les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production sont incorporés au coût de l'actif.

### ***Contrats de location-financement***

Le Groupe ne détient aucun contrat de location en qualité de bailleur. Lorsqu'il est preneur, les contrats de location financement qui transfèrent au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au début de la période de location à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Les paiements au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif. Les charges financières sont enregistrées directement au compte de résultat.

Les actifs faisant l'objet d'une location financement sont amortis sur la plus courte de la durée d'utilité et de la durée du contrat, si le Groupe n'a pas une certitude raisonnable de devenir propriétaire de l'actif au terme du contrat de location.

Les paiements au titre des contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur une base linéaire jusqu'à l'échéance du contrat.

## ***Instrument financiers dérivés et comptabilité de couverture***

Le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés.

## ***Reconnaissance des produits des activités ordinaires***

### ▪ Contrat de location

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements.

La norme IAS 17 distingue deux catégories de contrat de location :

- Un contrat de location - financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine ;
- Un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location - financement.

Le patrimoine immobilier de LA FONCIERE VERTE est exclusivement constitué d'immeubles loués en location simple.

### ▪ Revenus locatifs

Les produits locatifs sont comptabilisés à la date de facturation et le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance. Le compte de résultat n'intègre aucun retraitement particulier des loyers réellement facturés par les filiales sur les périodes présentées.

### ▪ Refacturations des charges locatives

Les refacturations de charges locatives sont comptabilisées en moins des charges externes. Elles couvrent essentiellement les refacturations de taxes foncières et taxes sur les bureaux incluses dans cette même ligne de charges externes.

## ***Impôt sur les bénéfices***

### ▪ Impôt sur le résultat exigible

Les actifs et les passifs d'impôt exigibles au titre de l'exercice et des exercices précédents sont évalués au montant que l'on s'attend à recouvrer ou à payer auprès des administrations fiscales. Les taux d'impôt et les règles fiscales appliquées pour déterminer ces montants, sont ceux qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

L'impôt exigible relatif à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres est comptabilisé en capitaux propres et non au compte de résultat.

### ▪ Impôt sur le résultat différé

Les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode bilantielle du report variable, pour toutes les

différences temporelles existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan.

Des actifs d'impôt différé sont comptabilisés pour toutes les différences temporelles déductibles, reports en avant de pertes fiscales et crédits d'impôt non utilisés, dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable sera disponible, sur lequel ces différences temporelles déductibles, reports en avant de pertes fiscales et crédits d'impôt non utilisés pourront être imputés.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'apparaît plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de cet actif d'impôt différé. Les actifs d'impôts différés non reconnus sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt (et règles fiscales) qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

Les impôts différés relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non au compte de résultat.

Les actifs et passifs d'impôt différés sont compensés s'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôt exigible, et que ces impôts différés concernent la même entité imposable et la même autorité fiscale. Au sein du groupe d'intégration fiscale, les actifs d'impôts différés sont ainsi compensés avec les passifs d'impôts différés.

## 2.4 SECTEURS OPERATIONNELS

Le Groupe LA FONCIERE VERTE n'a qu'un secteur d'activité qui est la location d'entrepôts de stockage et d'immeubles de bureaux et n'exerce son activité qu'en France, en conséquence, il ne présente pas de secteurs opérationnels.

## 3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE

LA FONCIERE VERTE est la société mère du Groupe.

Le périmètre de consolidation se décompose de la façon suivante sur les derniers exercices :

	SIREN	Pays	2012 % d'intérêt	Méthode de conso	2011 % d'intérêt	Méthode de conso
<b>LA FONCIERE VERTE</b> ( <i>ex-Duc Lamothe Participations</i> )	552051302	France	Mère		Mère	
SCI Jeromi	345037741	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi II Colombier	418706206	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi de la Victoire	422888297	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi de Seiches	428889679	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi des Papiers de Custine	414359315	France	100,0	IG	100,0	IG
SCI Jérôme des Galères	401404223	France	99,0	IG	89,0	IG

	SIREN	Pays	2012 % d'intérêt	Méthode de conso	2011 % d'intérêt	Méthode de conso
SCI Jérôme des Avignons	401016803	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jérôme de Motte au Bois	440739696	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de Chassieu	433728243	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jérôme d'Acquigny	438097339	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de Trémentines	438813016	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de Varcès	434578894	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jérôme de Verdun	439046418	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de l'Autoroute	439253477	France	99,9	IG	99,9	IG
SCI Jérôme de Toulouse	440739852	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme Villeneuve-le-Roi	447684317	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de la Justice	478851215	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme Chartres	379690787	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jérôme Chartres 2	433235645	France	99,0	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de Tours	397622986	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jérôme de St Mard	484484357	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de La Neuve Lyre	403053184	France	99,8	IG	99,8	IG
SCI Jérôme de Sarcelles	491289500	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de Mazières en Mauge	499227866	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de Stains	504728320	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de La Courneuve (création en 2011)	537769739	France	99,4	IG	99,4	IG

#### 4 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2012

##### 4.1 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

###### 4.1.1 Charges de personnel et effectif

Le groupe ne dispose d'aucun salarié.

###### 4.1.2 Charges externes

	31 Décembre 2012	31 Décembre 2011
	€000	€000
<i>Valeurs brutes</i>		
Personnel extérieur à l'entreprise	788	654
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	463	685
Primes d'assurance	44	21
Services bancaires	41	86
Autres charges externes	234	260
Impôts & taxes nets de refacturation	-25	-24
<b>Charges externes</b>	<b>1 545</b>	<b>1 682</b>



#### 4.1.3 Charges d'amortissement et de provisions

	31 Décembre	31 Décembre
	2012	2011
	€000	€000
Dot. expl. amort. des immobilisations (net)	3 773	3 297
Dot. expl. prov. s/ actif circulant	96	0
Dot. expl. prov. pour risques & charges	1 300	351
Repr. expl. prov. s/ actif circulant	0	-110
Repr. expl. prov. s/ immobilisations	0	-277
Repr. expl. prov. pour risques & charges	-345	0
<b>Charge d'amortissement et de provisions</b>	<b>4 824</b>	<b>3 261</b>

#### 4.1.4 Autres produits (charges) opérationnels

	31 Décembre	31 Décembre
	2012	2011
	€000	€000
Produits des cessions d'immobilisations corp.	7	176
VCN des immobilisations corp. cédées	-6	-129
Autres produits exceptionnels	2	71
Autres charges exceptionnelles	-104	-27
<b>Autres produits et charges opérationnels</b>	<b>-101</b>	<b>91</b>

#### 4.1.5 Produits financiers et charges financières

	31 Décembre	31 Décembre
	2012	2011
	€000	€000
Emprunts et découverts bancaires	-2 617	-2 162
Charges financières sur contrats de location financement	-6	-38
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-2 623</b>	<b>-2 200</b>
Autres produits financiers	249	153
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>249</b>	<b>153</b>

#### 4.1.6 Impôt sur le résultat

##### Charge d'impôt

	31 Décembre 2012	31 Décembre 2011
	€000	€000
Charge (produit) d'impôt exigible	626	434
Charge (produit) d'impôt différé	-50	177
<b>Charge (produit) d'impôt</b>	<b>576</b>	<b>611</b>

##### Nature des impôts différés

<u>Nature d'impôts différés</u>	<b>Au 31 décembre 2012</b>		<b>Au 31 décembre 2011</b>	
	<i>Bilan</i>	<i>Compte de résultat</i>	<i>Bilan</i>	<i>Compte de résultat</i>
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Ecart d'évaluation	-441	+29	-470	-22
Immobilisations par composantes	-488	+178	-666	+164
Crédit-baux et assimilés	-320	+10	-330	+24
Frais d'émission d'emprunts	-236	+5	-241	+183
Impôt différé actif lié à un exercice fiscal supérieur à 12 mois	0	-172	+172	-172
<b>Actifs (Passifs) nets d'impôt différé</b>	<b>1 485</b>		<b>1 535</b>	
<b>Charge (Produit) d'impôt différé</b>		<b>-50</b>		<b>+177</b>

## Preuve d'impôt

€ 000	2012	2011
<b>Bénéfice (perte) avant impôt</b>	<b>1 626</b>	<b>1 829</b>
Impôt théorique : taux d'imposition	33,33%	33,33%
Impôt théorique (produit) en € 000	542	610
Réintégrations diverses	45	14
Autres	-11	-13
<b>Charge (produit) d'impôt comptabilisée dans le compte de résultat consolidé</b>	<b>576</b>	<b>611</b>

## 4.2 NOTES SUR LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

### 4.2.1 Ecarts d'acquisition

	2012	2011
	€000	€000
SCI Jérôme La Neuve Lyre	21	21
<b>Ecarts d'acquisition</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

### 4.2.2 Immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
<i>Valeurs brutes</i>					
<b>Au 1er Janvier 2012</b>	<b>15 645</b>	<b>67 799</b>	<b>52</b>	<b>2 765</b>	<b>86 262</b>
Acquisitions	293	1 702	0	662	2 656
Cessions	0	0	0	-5	-5
Reclassements	0	2 320	0	-2 320	0
Variations de périmètre	0	0	0	0	0
Ecart de conversion	0	0	0	0	0
<b>Au 31 Décembre 2012</b>	<b>15 937</b>	<b>71 821</b>	<b>52</b>	<b>1 102</b>	<b>88 912</b>
<i>Amortissements et dépréciations</i>					
<b>Au 1er Janvier 2012</b>	<b>-48</b>	<b>-23 718</b>	<b>-22</b>	<b>0</b>	<b>-23 789</b>
Dotations	-36	-3 732	-5	0	-3 773
Reprises	0	0	0	0	0
Reclassements	0	0	0	0	0
Variations de périmètre	0	0	0	0	0
Ecart de conversion	0	0	0	0	0
<b>Au 31 Décembre 2012</b>	<b>-84</b>	<b>-27 450</b>	<b>-27</b>	<b>0</b>	<b>-27 562</b>
<i>Valeurs nettes</i>					
<b>Au 1er Janvier 2012</b>	<b>15 597</b>	<b>44 081</b>	<b>30</b>	<b>2 765</b>	<b>62 473</b>
<b>Au 31 Décembre 2012</b>	<b>15 853</b>	<b>44 371</b>	<b>25</b>	<b>1 102</b>	<b>61 351</b>

Au cours de l'exercice, les immobilisations financées par crédit bail et location financière ont fait l'objet d'un rachat. A la clôture de l'exercice, le groupe ne possède plus de contrat de crédit bail en cours.

#### 4.2.3 Autres actifs financiers

	2012	2011
	€000	€000
<i>Valeurs brutes</i>		
Créances rattachées et prêts	-	-
Dépôts et cautionnements	438	321
<b>Autres immobilisations financières (brut)</b>	<b>438</b>	<b>321</b>
<i>Dépréciations</i>		
Créances rattachées et prêts	-	-
Dépôts et cautionnements	-	-
<b>Autres immobilisations financières (prov)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Valeurs nettes</i>		
<b>Autres immobilisations financières (net)</b>	<b>438</b>	<b>321</b>

#### 4.2.4 Clients et autres débiteurs

	2012	2011
	€000	€000
<i>Valeurs brutes</i>		
Avances & acomptes versés/commandes (brut)	31	82
Clients & comptes rattachés (brut)	204	129
Autres créances fiscales & sociales	579	733
Créances d'impôt courant	0	47
Comptes courants filiales et associés (brut)	0	1
Autres créances diverses (brut)	6	7
<b>Clients et autres créances d'exploitation (brut)</b>	<b>820</b>	<b>999</b>
Prov. clients et comptes rattachés	-97	
<i>Dépréciations</i>		
<b>Clients et autres créances d'exploitation (Prov)</b>	<b>-97</b>	<b>0</b>
<i>Valeurs nettes</i>		
<b>Clients et autres créances d'exploitation (net)</b>	<b>723</b>	<b>999</b>
<i>Valeurs brutes</i>		
Charges constatées d'avance	1	35
Frais d'émission d'emprunts	6	49
<b>Comptes de régularisation actif</b>	<b>7</b>	<b>84</b>
<b>Clients et autres débiteurs</b>	<b>730</b>	<b>1 083</b>

#### 4.2.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<i>€000</i>	<i>€000</i>
Valeurs mobilières de placement (net)	0	303
Dépôts à vue et caisses	220	344
Compte-courant de trésorerie PH Green	7 011	5 889
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>7 231</b>	<b>6 536</b>

#### 4.2.6 Composition du capital social

Le capital social est composé de 484 657 actions, entièrement libérées, d'une valeur nominale de 19,50€. Il n'y a eu aucun mouvement sur le capital social durant l'exercice.

Aucun droit, avantages ou restrictions n'est attaché aux actions qui composent le capital social. LA FONCIERE VERTE et ses filiales ne possèdent pas d'actions sur elle-même.

#### 4.2.7 Emprunts et endettement financier

##### 4.2.7.1 Ventilation par nature

Le tableau ci-dessous présente une comparaison, par catégorie, des valeurs comptables et justes valeurs des dettes financières du Groupe :

	31 Décembre 2012	31 Décembre 2011
	<i>€000</i>	<i>€000</i>
Emprunts auprès des établissements de crédit	43 625	44 709
Dette auprès de PH Finance	4 025	4 025
Dépôts et cautionnements reçus	5 088	4 601
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>52 738</b>	<b>53 335</b>
Autres emprunts & dettes financières	758	685
Part courante des emprunts LT	6 644	6 625
Part CT des emprunts LT leasing et crédit-bail	12	66
Concours bancaires courants	5	7
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>7 419</b>	<b>7 383</b>
<b>Dettes financières hors concours bancaires courants</b>	<b>60 152</b>	<b>60 711</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Emprunts long- terme</i>	<i>Emprunt leasing et location de biens</i>	<i>Dépôts et cautionnements reçus</i>	<i>Autres dettes financières*</i>	<i>Total</i>
<b>Au 1er Janvier 2011</b>	<b>37 271</b>	<b>226</b>	<b>4 163</b>	<b>157</b>	<b>41 817</b>
Emission d'emprunts	23 981	0	445	685	25 111
Remboursements d'emprunts	-5 902	-160	-7	-157	-6 226
Reclassements	9	0	0	0	9
Variations de périmètre	0	0	0	0	0
Ecart de conversion	0	0	0	0	0
<b>Au 31 Décembre 2011</b>	<b>55 359</b>	<b>66</b>	<b>4 601</b>	<b>685</b>	<b>60 711</b>
<b>Au 1er Janvier 2012</b>	<b>55 359</b>	<b>66</b>	<b>4 601</b>	<b>685</b>	<b>60 711</b>
Emission d'emprunts	5 855	0	802	758	7 415
Remboursements d'emprunts	-6 864	-68	-315	-685	-7 932
Reclassements	-56	14	0	0	-42
Variations de périmètre	0	0	0	0	0
Ecart de conversion	0	0	0	0	0
<b>Au 31 Décembre 2012</b>	<b>54 294</b>	<b>12</b>	<b>5 088</b>	<b>758</b>	<b>60 152</b>

\* comprend essentiellement les intérêts courus sur emprunts long-terme dont la variation est incluse dans les intérêts payés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

Les emprunts contractés par LA FONCIERE VERTE et ses filiales sont tous à taux fixe garantis par hypothèques et nantissements de parts (cf. § 6). Il n'a pas d'instruments financiers de couverture. Le groupe n'est soumis à aucun covenant bancaire.

#### 4.2.7.2 Ventilation par échéance des dettes financières non courantes

<i>€000</i>	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes auprès de PH Finance *	Dettes et cautionnement reçus	Total des dettes financières non courantes
. De un à 2 ans	6 511	-	-	6 511
. De 2 à 3 ans	6 165	-	-	6 165
. De 3 à 4 ans	6 020	-	-	6 020
. De 4 à 5 ans	5 651	-	-	5 651
. Plus de 5 ans	19 278	4 025	5 088	28 391
<b>Total 2012</b>	<b><u>43 625</u></b>	<b><u>4 025</u></b>	<b><u>5 088</u></b>	<b><u>52 738</u></b>

\*Anciennement auprès de BM Invest

#### 4.2.8 Fournisseurs et autres créditeurs

	2012	2011
	€000	€000
Avances & acomptes reçus/commandes	-	16
Fournisseurs & comptes rattachés	399	325
Dettes fiscales & sociales	161	338
Impôts sur les bénéfices	187	4
Comptes courants filiales et associés	89	74
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	223	431
Autres dettes diverses	22	-
<b>Fournisseurs et autres créditeurs</b>	<b>1 081</b>	<b>1 188</b>

#### 4.3 NOTES SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

	2012	2011
	€000	€000
Valeurs mobilières de placement (net)	0	303
Dépôts à vue et caisses	220	344
Compte-courant de trésorerie PH Green	7 011	5 889
Découverts & soldes créditeurs de banque	-5	-7
<b>Trésorerie nette</b>	<b>7 226</b>	<b>6 529</b>

## 5 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 5.1 INFORMATIONS DONNEES SUR LE MODELE DE LA JUSTE VALEUR

Afin de donner une information financière plus complète et comparable à celle de ses principaux concurrents ayant opté pour le modèle de la juste valeur pour l'évaluation de leurs immeubles de placement, le Groupe LA FONCIERE VERTE fournit ci-dessous des données financières proforma présentant les immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur. La juste valeur a été évaluée en Janvier 2013 par un expert indépendant, le cabinet Jones Lang LaSalle.

€000	31 décembre 2012	Retraitement de la juste valeur	31 décembre 2012 Modèle de la juste valeur	31 décembre 2011 Modèle de la juste valeur
<b>ACTIFS</b>				
<b>Actifs non courants</b>				
Ecart d'acquisition	21		21	21
Immeubles de placement	61 351	-61 351	0	
Juste valeur des immeubles de placement		106 690	106 690	94 329
Autres actifs financiers	438		438	321
Actifs d'impôt différé	0		0	0
	<b>61 810</b>	<b>45 339</b>	<b>107 149</b>	<b>94 671</b>
<b>Actifs courants</b>				
Clients et autres débiteurs	730		730	1 083
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 231		7 231	6 536
	<b>7 961</b>	<b>0</b>	<b>7 961</b>	<b>7 619</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>69 771</b>	<b>45 339</b>	<b>115 110</b>	<b>102 290</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>				
Capital émis	9 451		9 451	9 451
Réserves consolidées	-4 787	21 057	16 270	14 969
Résultat	1 037	8 916	9 953	3 093
Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)	41	253	294	366
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>5 742</b>	<b>30 226</b>	<b>35 968</b>	<b>27 879</b>
<b>Passifs non courants</b>				
Autres provisions pour charges	1 300		1 300	0
Dettes financières non courantes	52 738		52 738	53 335
Passifs d'impôts différés	1 485	15 113	16 598	12 154
Autres passifs non courants	0		0	0
	<b>55 523</b>	<b>15 113</b>	<b>70 636</b>	<b>65 489</b>
<b>Passifs courants</b>				
Autres provisions pour risques et charges	6		6	351
Dettes financières courantes	7 419		7 419	7 383
Fournisseurs et autres créditeurs	894		894	1 184
Impôt exigible	187		187	4
Autres passifs courants	0		0	0
	<b>8 506</b>	<b>0</b>	<b>8 506</b>	<b>8 922</b>
<b>Total Passifs</b>	<b>64 029</b>	<b>15 113</b>	<b>79 142</b>	<b>74 411</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>69 771</b>	<b>45 339</b>	<b>115 110</b>	<b>102 290</b>

Conformément aux normes IFRS, un impôt différé passif a été comptabilisé sur la plus-value latente des immeubles de placement. Ceci a pour conséquence de comptabiliser en capitaux propres cette plus-value latente nette d'impôt.



€000	31 décembre 2012	Retraitement de la juste valeur	31 décembre 2012 Modèle de la juste valeur	31 décembre 2011 Modèle de la juste valeur
Revenus locatifs	10 470		10 470	8 722
Autres produits des activités ordinaires	0		0	6
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>10 470</b>	<b>0</b>	<b>10 470</b>	<b>8 728</b>
Charges externes	-1 545		-1 545	-1 682
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		9 710	9 710	-138
Charge d'amortissement et de provisions	-4 824	3 773	-1 051	-241
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>4 101</b>	<b>13 483</b>	<b>17 584</b>	<b>6 667</b>
Autres produits et charges opérationnels	-101		-101	91
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>4 000</b>	<b>13 483</b>	<b>17 483</b>	<b>6 758</b>
Coût de l'endettement financier net	-2 623		-2 623	-2 200
Autres produits et charges financières	249		249	153
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>1 626</b>	<b>13 483</b>	<b>15 109</b>	<b>4 711</b>
Charge d'impôt sur le résultat	-576	-4 494	-5 070	-1 572
Résultat net des activités ordinaires poursuivies de l'exercice	1 050	8 989	10 039	3 139
Résultat de l'exercice liée aux activités abandonnées	0		0	0
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 050</b>	<b>8 989</b>	<b>10 039</b>	<b>3 139</b>
<i>Attribuable aux :</i>				
Propriétaires de la société mère du Groupe	1 037	8 916	9 953	3 093
Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)	13	73	86	46
	<b>1 050</b>	<b>8 989</b>	<b>10 039</b>	<b>3 139</b>

**31-déc-12**

**31-déc-11**

en €000

Capitaux propres consolidés		5 742	6 642
Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstitution		45 339	31 856
Impôts différés sur plus-values sur actifs immobiliers		-15 113	-10 619
Droits d'enregistrement		6 195	5 112
<b>Actif net réévalué - Valeur de reconstitution</b>	<b>a</b>	<b>42 163</b>	<b>32 991</b>
Nombre moyen d'actions pondéré	b	484 657	484 657
<b>Actif net réévalué de reconstitution, par action</b>	<b>a/b</b>	<b>86,99</b>	<b>68,07</b>
Droits d'enregistrement	c	-6 195	-5 112
<b>Actif net réévalué de liquidation, par action</b>	<b>(a+c)/b</b>	<b>74,21</b>	<b>57,52</b>

## 5.2 RESULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de la société mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de la période.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de la période attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de la période ajusté des effets des options dilutives.

		31 Décembre 2012	31 Décembre 2011
Résul net attribuable aux propriétaires de la société mère du groupe en €000	<i>a</i>	1 037	1 196
<b>Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif</b>	<i>b</i>	<b>484 657</b>	<b>484 657</b>
Effet des options dilutives			
Options d'achats d'actions			
<b>Effet dilutif potentiel total</b>	<i>c</i>	-	-
Nombre moyens d'actions pondéré après effet dilutif	<i>d=b+c</i>	484 657	484 657
<b>Résultat net du groupe par action non dilué (en euros)</b>	<i>a/b</i>	<b>2,14</b>	<b>2,47</b>
<b>Résultat net du groupe par action dilué (en euros)</b>	<i>a/d</i>	<b>2,14</b>	<b>2,47</b>

### 5.3 ENTREPRISES LIEES

Les relations qui existent entre le Groupe LA FONCIERE VERTE et les entreprises liées sont les suivantes :

- Une convention d'assistance a été mise en place le 28 mars 2012 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2012 entre BM Invest et LAFONCIERE VERTE au titre d'une assistance à la direction générale pour un montant de 18 000 euros par an.

Il est rappelé que la société BM Invest est actionnaire de LA FONCIERE VERTE et détient 23.03% du capital et des droits de vote de la société.

- FONCIERE PH GREEN:

Des avances de trésorerie ont été mises en place entre Foncière PH Green et LA FONCIERE VERTE conformément à la convention de trésorerie. Au 31 décembre 2012, ces avances de trésorerie s'élèvent à 7 011 000 euros.

- PH FINANCE:

La société PH Finance assure pour le compte de LA FONCIERE VERTE, en vertu d'une convention signée le 25 mai 2007, le pilotage de la gestion de trésorerie pour LA FONCIERE VERTE et ses filiales, ainsi que des missions de direction générale et d'assistance administrative.

Un avenant a été signé sur le premier semestre 2010 fixant cette facturation à 7,5% des loyers annuels hors charges facturées par LA FONCIERE VERTE et ses filiales et, à 2,5% du montant des financements obtenus par LA FONCIERE VERTE et ses filiales.

Au 31 décembre 2012, La société PH Finance détient sur LA FONCIERE VERTE une créance de 4 518 000 euros y compris les intérêts courus. Cette dette est remboursable in fine et reste rémunérée à 5% l'an.

Le tableau ci-dessous reprend les montants inclus dans les états financiers présentés relatifs aux parties liées :

en €000	31 Décembre 2012			31 Décembre 2011		
	F PH GREEN	PH Finance	Locataires	BM Invest	PH Finance	Locataires
Clients et comptes rattachés			7			49
Comptes-courants d'exploitation actifs	7 011			5 889		
Dépôts et cautionnements versés			55			53
Fournisseurs et comptes rattachés						
Comptes-courants d'exploitation passifs						
Produits constatés d'avance						
Dépôts et cautionnements reçus		11	4 982		11	4 480
Frais d'émission d'emprunts facturés sur l'exercice						
Dettes financières		4 518			4 227	
Produits des activités ordinaires		29	10 822		22	8 537
Prestations de direction		785			655	
Autres charges		889	121		608	148
Charges financières		90			201	
Charges financières	242			135		

#### 5.4 REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice 2012 aux membres du Conseil de Surveillance s'élèvent à 36 000 euros.

#### 5.5 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

en €000	2012		2012	
	JPA		GRANT THORNTON	
	Montant	%	Montant	%
<b>Audit</b>				
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	28	100%	28	100%
- Missions accessoires		0%		0%
<b>Sous-total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>
<b>Autres prestations</b>				
- Juridique, fiscal, social		0%		0%
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

## 6 ENGAGEMENTS

### 6.1 ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Au 31 décembre 2012, l'état des garanties est le suivant :

- Garanties données par le Groupe LA FONCIERE VERTE :

	2012	2011
	€ 000	€ 000
Hypothèques immobilières	34 698	39 819
Nantissement de parts de SCI	4 586	3 713
Cautions	5 376	5 137
Autres garanties	220	321
<b>Garanties données par le Groupe</b>	<b><u>44 880</u></b>	<b><u>48 990</u></b>

- Le Groupe LA FONCIERE VERTE a des engagements reçus : caution fournisseurs 161 K€

### 6.2 CONTRAT DE CREDIT-BAIL ET ENGAGEMENTS FUTURS DE LOYERS

A la clôture de l'exercice, aucun contrat de crédit bail n'est en cours.

### 6.3 ENGAGEMENTS SUR LES CONTRATS DE LOCATIONS SIMPLES EN TANT QUE BAILLEURS

en €000	2012	2011
moins d'un an	10 972	8 223
entre 1 et 5 ans	43 458	41 108
plus de 5 ans	42 438	4 863
<b>TOTAL</b>	<b>96 868</b>	<b>54 194</b>

## 7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement postérieur à la clôture.

## 2.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

### Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

## LA FONCIERE VERTE

### Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société **LA FONCIERE VERTE**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### 1 **Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## **2 Justification des appréciations**

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

- Votre société présente au passif de son bilan une provision pour travaux de désamiantage, tel que décrit dans la note 1 des états financiers « Présentation du groupe et principales opérations de la période ». Cette provision s'élève à 1,3 millions d'euros au 31 décembre 2012. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fonde cette estimation et à apprécier son caractère raisonnable.
- Comme mentionné dans le paragraphe « Immeubles de placement » de la note 2.3 « Principales méthodes comptables » et dans la note 5.1 « Informations données sur le modèle de la juste valeur » des états financiers, la société fait évaluer, à chaque clôture, son patrimoine immobilier par un expert indépendant. Nos travaux ont consisté à examiner les données et hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous nous sommes par ailleurs assurés que les notes 2.3 et 5.1 des états financiers donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## **3 Vérification spécifique**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris, le 29 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

**Grant Thornton**  
**Membre français de Grant**  
**Thornton International**

**JPA**

Laurent Bouby  
Associé

Jacques Potdevin  
Associé

Pascal Robert  
Associé

## 2.5. COMPTES ANNUELS

<b>LA FONCIERE VERTE</b>	Page 1
Etats Financiers au 31 décembre 2012 (EURO - Europe)	

### BILAN ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amortissements	31/12/2012	31/12/2011
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	30 499 116		30 499 116	30 716 377
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	317 636		317 636	202 505
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>30 816 752</b>		<b>30 816 752</b>	<b>30 918 882</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	17 627 005		17 627 005	848 787
Autres				14 593 326
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
Actions propres				
Autres titres	80		80	80
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	46 901		46 901	154 184
Charges constatées d'avance	1 467		1 467	642
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>17 675 453</b>		<b>17 675 453</b>	<b>15 597 020</b>
Primes d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>48 492 205</b>		<b>48 492 205</b>	<b>46 515 902</b>



## BILAN PASSIF

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Capital	9 450 812	9 450 812
Primes d'émission, de fusion, d'apport	18 779 087	19 871 202
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserve légale	124 386	83 847
Réserves statutaires ou contractuelles	492 701	492 701
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		(88 496)
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>1 152 021</b>	<b>810 765</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	499	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>29 999 506</b>	<b>30 620 831</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		4 971
Provisions pour charges		340 448
<b>PROVISIONS</b>		<b>345 419</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10 112 532	7 151 930
Emprunts et dettes financières divers	4 024 567	4 026 157
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	198 198	176 976
Dettes fiscales et sociales	134 309	171 878
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	4 023 093	4 022 711
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>18 492 699</b>	<b>15 549 652</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>48 492 205</b>	<b>46 515 902</b>

*Résultat de l'exercice en centimes*                      1 152 020,86

*Total du bilan en centimes*                                      48 492 204,91

### COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	1 335 649		1 335 649	1 832 136
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>1 335 649</b>		<b>1 335 649</b>	<b>1 832 136</b>
Production stockée Production immobilisée Produits nets partiels sur opérations à long terme Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transfert de charges Autres produits			5 871 2	1
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>1 341 522</b>	<b>1 832 137</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane) Variation de stock (marchandises) Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane) Variation de stock (matières premières et approvisionnements) Autres achats et charges externes Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales			1 390 668 14 491	1 976 922 19 153
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b> Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux dépréciations Sur actif circulant : dotations aux dépréciations Dotations aux provisions Autres charges			36 001	345 419 36 002
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>1 441 160</b>	<b>2 377 496</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(99 637)</b>	<b>(545 358)</b>
<b>QUOTE-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN</b> Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré			1 563 024 45 970	1 923 886 179 147
<b>PRODUITS FINANCIERS</b> Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur dépréciations et provisions et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			532 127	448 132
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>532 127</b>	<b>448 132</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions Intérêts et charges assimilés Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			583 835	558 583
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>583 835</b>	<b>558 583</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>(51 707)</b>	<b>(110 451)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>1 365 709</b>	<b>1 088 930</b>

### COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	386 155	160
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	340 448	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>726 603</b>	<b>160</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	53 006	29 762
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	386 157	150
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	499	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>439 662</b>	<b>29 912</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>286 941</b>	<b>(29 752)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	500 629	248 413
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>4 163 277</b>	<b>4 204 316</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 011 256</b>	<b>3 393 550</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>1 152 021</b>	<b>810 765</b>

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

AU 31 DECEMBRE 2012

## **IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE**

Désignation de l'entreprise : SA LA FONCIERE VERTE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2012, dont le total est de 48 492 205 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 1 152 021 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2012 au 31/12/2012 et l'exercice précédent de 12 mois.

Les notes indiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

L'annexe est présentée en milliers d'euros (K€), à l'exception du tableau des filiales et participations présenté en euro.

## 1-FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Au cours du second semestre 2012, dans le cadre de l'opération sur le capital de la société holding du groupe PAPREC, les locataires filiales de ce groupe ont demandé d'amender les baux existants afin d'intégrer notamment les modifications suivantes :

- En substitution des baux existants, conclusion de nouveaux baux pour une durée de 9 ans ferme à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 avec renonciation du bailleur à délivrer congé à l'expiration du bail initial (comme actuellement dans les baux) mais également à l'expiration du 2<sup>ième</sup> renouvellement des 9 ans ;
- Indexation annuelle des loyers sur la variation des indices INSEE du coût de la construction, dans la limite d'un plafond de 4% et d'un plancher de 0 % ;
- Travaux relevant de l'article 606 du Code civil : Ces travaux devront être mis en œuvre avec l'accord du Preneur. Le Bailleur pourra éventuellement et s'il en est d'accord les financer sous réserve de l'application d'un surloyer.

Notre société a accepté ces modifications.

Par ailleurs, le Groupe PAPREC, notre principal locataire, avait effectué, à notre demande, des repérages amiante sur les sites qu'il occupait. Son Service Environnement, assisté de sa filiale spécialisée en traitement de déchets industriels spéciaux Recydis, avait détecté la présence d'amiante liée dans les toitures de 8 sites.

Par mesure de précaution et dans un souci de respect de l'environnement lié à son activité, le Groupe Paprec nous a demandé de réaliser les travaux de désamiantage. Notre société, a décidé d'effectuer ces travaux et, en conséquence, de constituer sur l'exercice des provisions à hauteur de 1 299 milliers d'euros dans les SCI suivantes :

- SCI JEROMI DE VERDUN
- SCI JEROMI (La Courneuve)
- SCI JEROMI DE LA VICTOIRE (Le Blanc Mesnil)
- SCI JEROMI DE VARGES
- SCI JEROMI DE TOURS
- SCI JEROMI DE CHASSIEU
- SCI JEROMI de CHARTRES
- SCI JEROMI DE CUSTINES
- SCI JEROMI DE STAINS

Notre société LA FONCIERE VERTE a cédé à la SCI Jérôme de Chartres les parts qu'elle détenait dans la SCI Jérôme de Chartres 2 dans le but de fusionner par TUP les deux SCI au cours de l'exercice 2013

Enfin, la gérance de toutes les filiales est assurée à ce jour par LA FONCIERE VERTE et non plus par votre Président.

Dans le cadre de son développement, la société a contracté des emprunts pour financer des travaux et/ou des frais divers liés à des opérations immobilières de ses filiales :

- Contrat de prêt signé le 19/06/2012 auprès d'OSEO pour 2 000 K€.

## - **REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Les états financiers sont établis conformément aux conventions du plan comptable général et dans le respect du principe de prudence, de continuité d'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices.

## - **METHODES D'EVALUATION**

### **3.1 Immobilisations financières**

Les titres ont été comptabilisés conformément au traité de fusion (intervenu en 2009) sur la base des apports réalisés à la valeur réelle à la date de fusion.

Dépréciation :

Il n'est pratiqué une dépréciation des titres que s'il existe une moins-value durable par rapport à la valeur d'usage.

Celle-ci est déterminée en considération de plusieurs facteurs : Actif net comptable corrigé, rentabilité, valeur stratégique pour la société.

Aucune dépréciation n'a été effectuée sur l'exercice, en l'absence de moins-value durable constatée.

### **3.2 Créances d'exploitation**

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Les créances sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

Pour l'exercice aucune dépréciation n'a été constatée.

### **3.3 Compte de régularisation actifs et assimilés**

Ce poste d'un montant non significatif de moins de 1 K€ représente le coût d'insertion annuel dans la revue Boursorama.

### **3.4 Honoraires des commissaires**

Les honoraires du commissaire aux comptes se sont élevés à 56 K€ au titre de l'exercice 2012.

#### 4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

##### 4.1 Actif immobilisé

##### VALEURS BRUTES DES ACTIFS

<i>En milliers d'euros</i>	Valeurs brutes début	Virements de poste à poste	Acquisitions	Diminutions	Valeurs brutes fin d'exercice
<b>Immobilisation financières</b>	<b>30 919</b>		<b>284</b>	<b>386</b>	<b>30817</b>
Participations	30 716		169	386	30 499
Créances rattachées à des participations					
Autres titre immobilisés					
Prêts					
Autre immobilisations financières	203		115		318
Avances sur acquisitions immobilières					
<b>TOTAL</b>	<b>30 919</b>		<b>284</b>	<b>386</b>	<b>30 817</b>

##### 4.2 Créances d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Créances filiales		849
Dépréciation des créances		0
<b>TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>		<b>849</b>
Créances sur cessions d'immobilisations		
Créances groupe (avances de trésorerie rémunérées)	17 534	14 322
Etat produits à recevoir		
Etat – impôts sur les bénéfices		47
Etats – TVA	90	220
Autres créances	3	4
Dépréciations des créances Groupe		
Dépréciation des autres créances		
<b>TOTAL</b>	<b>17 627</b>	<b>14 593</b>



### 4.3 Dettes d'exploitation et autres dettes

Les dettes d'exploitation représentent 363 K€ contre 349 K€ en 2011. L'ensemble de ces dettes est à moins d'un an.

### 4.4 Variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital	Prime d'émission de fusion et de conversion	Réserves	Report à nouveau	Situation nette hors résultat de l'exercice et subventions
31/12/2011	9 451	19 871	577	-88	29 811
Augmentation de capital					
Réduction de capital					
Affectation Résultat		-1 092	40	88	-964
31/12/2012	9 451	18 779	617	0	28 847

Le montant du capital social est de 9 450 811,50 euros. Il est divisé en 484 657 actions de même nominal, toutes entièrement libérées. La valeur nominale par action est de 19,50 euros.

### 4.5 Emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	Moins d'un an	Un an à cinq ans	Plus de cinq ans	Total 31/12/12	Total 31/12/11
Découvert bancaire	1			1	1
Emprunts et dettes financières (hors groupe)	1 423	6 326	1 870	9 619	6 749
Dettes financières Groupe	4 485		4 025	8 510	8 451
<b>TOTAL</b>	<b>5 909</b>	<b>6 326</b>	<b>5 895</b>	<b>18 130</b>	<b>15 201</b>

La durée moyenne des emprunts est de 8 ans, les taux sont fixes et varient entre 3,70% et 4,90%.

Les variations (hors groupe) de l'exercice, soit + 2 870 K€ correspondent à des nouveaux contrats de prêts souscrits au cours de l'exercice 2012 :

- Prêt souscrit le 18/07/2011 SG de 2 200 K€ : 1 697 K€ (prêt entièrement débloqué au 31/12/12)
- Prêt souscrit le 22/03/2012 OSEO de 2 000 K€ : 2 000 K€
- Remboursement d'emprunts sur l'exercice : -827 K€.

#### 4.6 Charges à payer, produits à recevoir et charges et produits constatés d'avance

Ces éléments sont inclus dans les postes suivants du bilan :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Emprunts obligataires		
Dettes financières	669	552
Fournisseurs	140	144
Dettes fiscales et sociales	4	172
Dettes sur immobilisations		
Divers	31	
<b>Total charges à payer</b>	<b>844</b>	<b>868</b>
Produits constatés d'avance	0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>844</b>	<b>868</b>
Créances clients	0	849
Autres créances	559	442
<b>Total produits à recevoir</b>	<b>559</b>	<b>1 291</b>
Charges constatées d'avance	1	1
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>560</b>	<b>1 292</b>

#### 4.7 Engagement hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
<b>Engagements reçus</b>		
Avals et cautions (Entreprises fournisseurs)	162	121
Autres		
<b>TOTAL</b>	<b>162</b>	<b>121</b>
<b>Engagements donnés</b>		
Avals, cautions et garanties données	5 374	5 458
Nantissements de parts sociales	4 586	3 713
Plafonds de découverts autorisés		
Droit d'exclusivement ou de préemption consentis sur ventes d'immeubles		
Autre	220	
<b>TOTAL</b>	<b>10 180</b>	<b>9 171</b>

#### 5. EXPLICATION DU COMPTE DE RESULTAT

##### 5.1 Produits d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	2012	2011
Honoraires de management	785	654
Commissions de négociation de prêts	54	468
Frais de fonctionnements refacturés	496	710
Autres produits		0
<b>TOTAL Produits d'exploitation</b>	<b>1 335</b>	<b>1 832</b>

## 5.2 Charges d'exploitation

Le total des charges d'exploitation s'élèvent à 1 441 K€ dont 1 335 K€ ont été refacturées aux filiales soit des charges résiduelles de 101 K€ représentant :

- Impôts et taxes		14 K€
- Commissions sur prêts	50 K€	
- Autres charges		42 K€

## 5.3 Dotations et reprises aux amortissements, provisions et dépréciations

<i>En milliers d'euros</i>		2012		2011	
		Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissement	des				
immobilisations					
Dépréciations	des				
immobilisations corporelles					
Dépréciations	des				
immobilisations financières					
Dépréciations des créances					
Provisions pour risques et			345	345	
charges					
Amortissement des primes de					
remboursement obligations					
<b>TOTAL</b>			<b>345</b>	<b>345</b>	
<b>Dont</b>					
- Exploitation			5		
- Financier					
- Exceptionnel et impôt			340		

#### 5.4 Résultat financier

<i>En milliers d'euros</i>	2012		2011	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts des emprunts	439		451	
Intérêts de découverts	1		(6)	
Intérêts des avances groupes	143	530	113	442
Pertes sur créances				
Produits nets sur cessions de VMP		2		6
Produits des participations et autres immobilisations financières				
Dotations ou reprises aux amortissements, dépréciations et provisions				
- Amortissement des primes de remboursement des lignes obligataires				
- Dépréciation des titres de filiales ou actions propres				
- Provisions pour risques sur créances				
<b>TOTAL</b>	<b>583</b>	<b>532</b>	<b>558</b>	<b>448</b>

#### 5.5 Résultat exceptionnel

<i>En milliers d'euros</i>	2012	2011
Plus ou moins-values sur cessions de titres		
Impôt société s absorbée		
Solde filiales liquidées		
Charges de fusion		
Autres produits et charges exceptionnels	286	(30)
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>286</b>	<b>(30)</b>

Le résultat exceptionnel net de 286 K€ résulte essentiellement de la reprise de provision pour rappel de tva, constituée en 2011 suite à un litige avec l'administration. Ce litige s'est soldé en faveur de l'entreprise d'où la reprise de provision.

## 5.6 Opérations avec des sociétés liées

En milliers d'euros

Actif		Passif		Résultat financier	
Immobilisations Financières	30 499	Dettes financières	8 509	Charges financières	314
Créances clients		Fournisseurs	0	-	
Autres créances	17 533	Autres dettes	31	Produits financiers	442
Cautions données par DLP au bénéfice de sociétés liées			5 374		

## 6. AUTRES INFORMATIONS

### 6.1 Intégration fiscale

Le régime de l'intégration fiscale avec deux filiales, la SCI Jérôme de TOURS, la SCI Jérôme de CHARTRES s'est poursuivi en 2012.

Les titres de la SCI JEROMI DE CHARTRES II étant cédés en date du 29/11/2012 par la FONCIERE VERTE à la SCI JEROMI DE CHARTRES, cette dernière ne fait plus partie du périmètre d'intégration fiscale de la holding.

### 6.2 Rémunération des organes d'administration et de direction

Les jetons de présence alloués aux membres du conseil d'Administration de la FONCIERE VERTE au titre de 2012 s'élèvent à 36 000 euros.

## 7- LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Voir tableaux A et B en annexe.

## 8- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Nous vous indiquons qu'aucun autre évènement important susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de la situation de l'entreprise n'est intervenu ou n'a été connu postérieurement à la date de clôture de l'exercice.

**2.6. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

***LA FONCIERE VERTE***

*Société Anonyme au capital de 9 450 811,50 Euros*

*Siège social : 39, rue de Courcelles  
75008 PARIS*

*RCS : PARIS 552 051 302*

*--oOo--*

***RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES***

***SUR LES COMPTES ANNUELS***

*--oOo—*

***EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012***

*--oOo--*

*Aux actionnaires,*

*En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :*

- le contrôle des comptes annuels de la société LA FONCIERE VERTE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,*

- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## **II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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

Les titres de participation sont évalués sur la base de leur valeur d'utilité déterminée selon les modalités présentées dans la note 3.1 « Immobilisations financières » de l'annexe. Nous avons procédé à l'appréciation des données sur lesquelles se fondent les valeurs d'utilité, contrôler la cohérence des hypothèses retenues et nous nous sommes assurés que la note de l'annexe donne une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## **III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**



*Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.*

*Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.*

*Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.*

*En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.*

*Fait à Paris, le 29 Avril 2013*

*Les Commissaires aux comptes*

*GRANT THORNTON  
Membre français de  
Grant Thornton International*

*JPA*

*Laurent BOUBY*

*Jacques POTDEVIN*

*Pascal ROBERT*

## 2.7. INFORMATIONS PROFORMA

Néant

## 2.8. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DU CONTROLE DES COMPTES

### 2.8.1. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Monsieur Baudouin de Raismes, Directeur Général de la Société.

### 2.8.2. DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

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

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

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

**Baudouin de Raismes**

**Directeur Général**

### 2.8.3. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

#### 2.8.3.1. Commissaires aux comptes titulaires

Identité	Date de nomination	Echéance du mandat
JPA M. Jacques POTDEVIN M. Pascal ROBERT 7, rue Galilée 75116 PARIS	Assemblée générale mixte du 31 mars 2010	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
GRANT THORNTON M. Laurent BOUBY 100, rue de Courcelles 75489 PARIS cedex 17	Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2010	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

2.8.3.2. Commissaires aux comptes suppléants

Identité	Date de nomination	Echéance du mandat
CAGNAT & Associés 22, rue de Madrid 75008 PARIS	Assemblée générale extraordinaire du 31 mars 2010	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
IGEC 3, rue Léon Jost 75017 PARIS	Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2010	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

## 2.9. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

en €000	2012			
	JPA		GRANT THORNTON	
	Montant	%	Montant	%
<b>Audit</b>				
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	28	100%	28	100%
- Missions accessoires		0%		0%
<b>Sous-total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>
<b>Autres prestations</b>				
- Juridique, fiscal, social		0%		0%
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

## **3. INFORMATIONS COMPTABLES COMPLEMENTAIRES**

### **3.1. INFORMATIONS INCOPOREES PAR REFERENCE**

#### **3.1.1. COMPTES CONSOLIDEES DE LA SOCIETE LA FONCIERE VERTE AU 31 DECEMBRE 2011**

Les comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE sur 12 mois au 31 décembre 2011, ainsi que le rapport d'audit correspondant, qui figurent au paragraphe 2.3, pages 74 et suivantes, du document de référence 2011 enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 19 juillet 2012 sous le numéro R. 12-038, sont incorporés par référence dans le présent document de référence.

#### **3.1.2. COMPTES CONSOLIDEES DE LA SOCIETE LA FONCIERE VERTE AU 31 DECEMBRE 2010**

Les comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE sur 12 mois au 31 décembre 2010, ainsi que le rapport d'audit correspondant, qui figurent au paragraphe 2.3, pages 68 et suivantes, du document de référence 2010 enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 19 juillet 2011 sous le numéro R. 11-047, sont incorporés par référence dans le présent document de référence.

## **4. INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL**

### **4.1. INFORMATIONS A CARACTERE JURIDIQUE**

#### **4.1.1. RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL DE L'EMETTEUR**

La dénomination sociale de la Société était « SOCIETE DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS S.A. ».juqu'à l'assemblée générale mixte de la Société du 23 juin 2011 qui a approuvé la modification de sa dénomination sociale qui est devenue « LA FONCIERE VERTE ».

#### **4.1.2. LIEU ET NUMERO D'ENREGISTREMENT DE L'EMETTEUR**

La Société est une société immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 051 302.

#### **4.1.3. DATE DE CONSTITUTION ET DUREE DE VIE DE L'EMETTEUR**

La Société a été constituée le 19 février 1931. La Société a une durée de 99 années qui expirera le 19 février 2030, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

#### **4.1.4. SIEGE SOCIAL ET FORME JURIDIQUE DE L'EMETTEUR**

Le siège social de la Société est au 39, rue de Courcelles, 75008 Paris. Le numéro de téléphone du siège social est le 01 45 63 36 06.

Il peut être transféré en tout endroit du même département ou dans un département limitrophe, par décision du Conseil d'Administration qui sera soumise à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

Il peut être transféré en tout autre lieu en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

Le Conseil d'Administration peut établir des succursales, bureaux et agences partout où il en reconnaît l'utilité et procéder à leur suppression s'il le juge convenable.

La Société est une Société Anonyme à Conseil d'administration régie par les dispositions du Code de commerce, et les lois et règlements en vigueur, ainsi que par ses statuts.

Toutes les dispositions statutaires plus strictes que la loi sont décrites dans le présent document de référence.

A la date du présent document, la Société n'a pas opté pour le statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) prévu par l'article 208 C du Code général des impôts, et n'envisage pas d'opter pour ce statut.

#### **4.1.5. OBJET SOCIAL DE L'EMETTEUR**

L'article 3 des statuts de la Société prévoit que celle-ci a pour objet tant en France qu'à l'étranger :

*« La propriété et la gestion de titres, droits sociaux et valeurs mobilières de diverses sociétés et Groupements intervenants dans le secteur de l'immobilier ou dans des secteurs complémentaires ou connexes ;*

*et généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières, industrielles, commerciales ou financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou à tous objets similaires ou connexes et susceptibles de faciliter le développement de la Société. »*

## **4.2. INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT**

### **4.2.1. CAPITAL SOCIAL**

Le montant du capital social est de **9.450.811,50 €**. Il est divisé en **484.657** actions de même nominal, toutes entièrement libérées. La valeur nominale par action est de **19,50 €**.

### **4.2.2. AUTORISATIONS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

Cf. rapport figurant ci-avant au paragraphe 2.1.

### **4.2.3. EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU CAPITAL ET A L'ACTIONNARIAT**

#### Article Sept - FORME DES ACTIONS

*« Les titres des actions sont nominatifs ou au porteur, au choix de l'actionnaire. »*

*« Les actions donnent lieu, quelle que soit leur forme, à une inscription en compte par la société ou un intermédiaire, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. »*

### Article Huit – NEGOCIATION

« Les actions sont librement négociables sauf dispositions légales ou réglementaires contraires. »

### Article Neuf - DROITS ATTRIBUES AUX ACTIONS

« Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes. »

« Toutes les actions qui composent ou composeront le capital social seront toujours assimilées en ce qui concerne les charges fiscales. En conséquence, tous impôts et taxes qui, pour quelque cause que ce soit, pourraient à raison du remboursement du capital de ces actions, devenir exigibles pour certaines d'entre elles seulement, soit au cours de l'existence de la société, soit à la liquidation, seront répartis entre toutes les actions composant le capital lors de ce ou de ces remboursements, de façon que toutes les actions actuelles ou futures confèrent à leurs propriétaires, tout en tenant compte, éventuellement, de l'état de libération et du montant nominal et non amorti des actions et des droits des actions de catégories différentes, les mêmes avantages effectifs, et leur donnant droit à recevoir la même somme nette. »

« Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne donnent aucun droit à leurs propriétaires contre la société, les actionnaires ayant à faire, dans ce cas, leur affaire personnelle du Groupement du nombre d'actions nécessaires. »

En outre, conformément aux dispositions du Code de commerce, chaque actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales, soit personnellement, soit en se faisant représenter par un mandataire.

Chaque actionnaire dispose du droit de voter lors des assemblées générales.

Sous certaines conditions, l'actionnaire peut déposer des projets de résolution.

Chaque actionnaire dispose également du droit de se faire communiquer, à l'occasion de la réunion d'une assemblée ou en dehors de toute réunion, différents documents sur la gestion des affaires sociales et sur la vie sociale en général.

Enfin, chaque actionnaire dispose du droit aux dividendes et du droit d'aliéner ses actions.

#### Article Dix - LIBERATION DES ACTIONS DE NUMERAIRE

« Les sommes restant à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par le Conseil d'Administration.

Les quotités appelées et la date à laquelle les sommes correspondantes doivent être versées sont portées à la connaissance des actionnaires, soit par une insertion faite quinze jours francs au moins à l'avance dans un journal habilité à recevoir les annonces légales, dans le département du siège social, soit par lettre recommandée adressée à chacun des actionnaires dans le même délai. »

« L'actionnaire qui n'effectue pas, à leur échéance, les versements exigibles sur les actions dont il est titulaire est, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, redevable à la société d'un intérêt de retard calculé jour après jour, à partir de la date d'exigibilité, au taux légal en matière commerciale majoré de trois points sans préjudice des mesures d'exécution forcée prévues par la loi. »

#### Article Onze - FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

L'article 11 des statuts est actuellement rédigé comme suit :

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à franchir à la hausse ou à la baisse les seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30%, 33,33 %, 50 %, 66,66 %, 90 % ou 95 % du capital ou des droits de vote doit informer la société émettrice et l'AMF du nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède. »

« La déclaration doit être faite dans le délai légal à compter du jour du franchissement du seuil de participation. »

« A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les conditions prévues par la loi. »

#### Article Douze – IDENTIFICATION DES DETENTEURS DE TITRES

« En vue de l'identification des détenteurs des titres, il est prévu que la société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, s'il s'agit d'une personne physique, le nom, la nationalité, l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, l'année de constitution, et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés et ce conformément aux dispositions de l'article L 228-2 du Code de Commerce. »

« Les renseignements sont recueillis par le dépositaire central susmentionné auprès des établissements teneurs de comptes qui lui sont affiliés, lesquels les lui communiquent dans les dix jours ouvrables qui suivent sa demande. Dans les cinq jours



ouvrables qui en suivent la réception, ces renseignements sont portés par le dépositaire central susmentionné à la connaissance de la société. Ils peuvent, à la demande de cette dernière, être limités aux personnes détenant un nombre de titres qu'elle fixe. »

« Lorsque le délai prévu à la première phrase du deuxième alinéa n'est pas respecté, ou lorsque les renseignements fournis par l'établissement teneur de compte sont incomplets ou erronés, le dépositaire central peut demander l'exécution de l'obligation de communication, sous astreinte, au Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés. »

#### **4.2.4. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE**

##### *4.2.4.1. Biographie / présentation des principaux actionnaires de la Société*

###### Jean-Luc PETITHUGUENIN

Jean-Luc Petithuguenin, âgé de 55 ans, est diplômé de l'ESSEC. Il est le président des sociétés Paprec Group et Groupe Hélios, et gérant de FONCIERE PH GREEN. De 1979 à 1985, il a exercé les fonctions de contrôleur de gestion puis de directeur financier du Groupe Kiffer et Hamaide (production de peintures). De 1985 à 1990, il a exercé les fonctions de directeur général de la Sar, spécialiste du marquage routier (secteur TP). De 1990 à 1997, il a exercé les fonctions de chargé de mission au sein du Groupe Générale des Eaux puis directeur général de la branche recyclage et de directeur général de la branche nettoyage industriel au sein du Groupe Générale des Eaux. Depuis 1994, il est président directeur général de Paprec. Entre 1996 et 2009, il a été président de Foncière des Jéromis Associés - FJA. Il est aujourd'hui Président du conseil d'administration de la Société issue de la fusion-absorption de FJA avec la Société en 2009.

###### FONCIERE PH GREEN

FONCIERE PH GREEN est une société civile au capital de 16.376.700 euros dont le siège social est situé 7, place des Ternes – 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 527 845 192.

FONCIERE PH GREEN est détenue à 100% par Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN et la société PH FINANCE.

La société exerce une activité de holding.

###### BM INVEST

BM INVEST est une société par actions simplifiée au capital de 271.479 euros dont le siège est situé 85, rue D'Ombreval – 95330 DOMONT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise sous le numéro 389 706 912.

BM INVEST est détenue à plus de 99% par la société SOLENNI dont la majorité du capital est détenue par Monsieur Claude SOLARZ et sa famille.

La société exerce une activité de holding.

#### 4.2.4.2. Evolution de la répartition du capital de la Société depuis le 31 décembre 2009

Actionnariat	Au 31 déc. 2009		Au 31 déc. 2010		Au 31 déc. 2011		Au 31 décembre 2012	
	Nombre d'actions	% de capital et droits de vote	Nombre d'actions	% de capital et droits de vote	Nombre d'actions	% de capital et droits de vote	Nombre d'actions	% de capital et droits de vote
Jean-Luc Petithuguenin	209.000	43,12%						
PH Finance	11.000	2,27%						
BM Invest	220.000	45,39%	220.000	45,39%	111.679	23,04%	111.679	23,04%
Foncière PH Green			220.000	45,39%	328.359	67,75%	328.359	67,75%
Public	44.657	9,22%	44.657	9,22%	44.619	9,21%	44.619	9,21%
	<b>352.000</b>	<b>100</b>	<b>484.657</b>	<b>100</b>	<b>484.657</b>	<b>100</b>	<b>484.657</b>	<b>100</b>

#### 4.2.5. DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

Chaque action donne droit à une voix aux assemblées générales.

A la date d'enregistrement du présent document, il n'existe pas de droits de vote double.

#### 4.2.6. TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL

Néant.

#### 4.2.7. ACTIONS NON REPRESENTATIVES DU CAPITAL

Néant.

#### **4.2.8. DECLARATIONS DE FRANCHISSEMENTS DE SEUILS ET D'INTENTION**

Néant.

#### **4.2.9. NANTISSEMENT**

Depuis le 7 janvier 2011, le compte de titres financiers ouvert dans les livres de la société Caceis Corporate Trust, sur lequel est inscrit 108.321 actions LA FONCIERE VERTE appartenant à la société Foncière PH Green, fait l'objet d'un nantissement au bénéfice de la BNP PARIBAS en garantie du paiement des sommes dues par la société Foncière PH Green au titre d'un contrat de prêt.

#### **4.2.10. OPERATION PORTANT SUR LE CAPITAL**

Néant.

#### **4.2.11. INFORMATION SPECIFIQUE AU CONTROLE DE LA SOCIETE**

Depuis le 7 janvier 2011, date de l'acquisition par la société Foncière PH Green de 108.321 actions de la Société auprès de la société BM Invest, la société Foncière PH Green est considérée comme contrôlant la Société, au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce, dès lors qu'elle détient une fraction du capital lui conférant la majorité des droits de vote dans les assemblées générales de la Société.

La Société estime qu'il n'y pas de risque que le contrôle décrit ci-dessus soit exercé de manière abusive et rappelle en outre qu'il existe différentes mesures lui permettant de s'assurer que ce contrôle ne soit pas exercé de manière abusive :

- la présence de deux administrateurs indépendants, Messieurs Gilles GRAMAT et Dominique MAGUIN, au sein du Conseil d'administration de la Société,
- la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

Par ailleurs, il est précisé que les sociétés Foncière PH Green et BM Invest n'agissent pas de concert.

#### **4.2.12. ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE**

Il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle de la Société.

#### **4.2.13. PACTES D'ACTIONNAIRES**

A la connaissance de la Société aucun pacte d'actionnaires portant sur les actions composant le capital de la Société n'est actuellement en vigueur.

#### **4.2.14. INFORMATIONS SUR LES ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UN IMPACT EN CAS D'OFFRE AU PUBLIC**

Cf. informations figurant ci-avant au paragraphe 2.1. VII G.

Il est rappelé que Monsieur Jean-Luc Petithuguenin détenait 1 part sociale dans les filiales de la Société listées ci-dessous :

- SAS JEROMI DE LA NEUVE-LYRE,
- SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINES,
- SCI JEROMI DE CHARTRES II,
- SCI JEROMI DE LA JUSTICE DE MALHERBES,
- SCI JEROMI DE TOULOUSE,
- SCI JEROMI LES AVIGNON,
- SCI JEROMI DE L'AUTOROUTE,
- SCI JEROMI DE II COLOMBIER,
- SCI JEROMI D'ACQUIGNY,
- SCI JEROMI DE SARCELLES,
- SCI JEROMI DE SEICHES,
- SCI JEROMI DE SAINT MARD,
- SCI JEROMI,
- SCI JEROMI DE LA MOTTE AUX BOIS,
- SCI JEROMI DE MAZERE EN MAUGE,
- SCI JEROMI DE TOURS,
- SCI JEROMI DE TREMENTINES,
- SCI JEROMI DE VERDUN,
- SCI JEROMI DE VARGES,
- SCI JEROMI DE LA VICTOIRE,
- SCI JEROMI DE VILLENEUVE LE ROI,
- SCI JEROMI DE CHARTRES,
- SCI JEROMI DE CHASSIEU,
- SCI JEROMI DES GALERES,
- SCI JEROMI DE STAINS
- SCI COURNEUVE PASCAL (dénommée SCI JEROMI DE LA COURNEUVE jusqu'au 21 mars 2012).

Comme autorisé lors du conseil d'administration du 22 novembre 2012, toutes les parts détenues par Monsieur Jean –Luc Petithuguenin dans ces SCI ont été cédées à La SCI JEROMI et la part détenue dans la SCI JEROMI a été cédée à la société FONCIERE PH GREEN.

Il n'existe pas d'autres éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L. 225-100-3 du Code de commerce).

### **4.3. INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE**

#### **4.3.1. ORGANES DE GESTION ET DE DIRECTION**

##### *4.3.1.1. Direction générale*

Le Conseil d'administration de la Société, qui s'est réuni le 30 octobre 2009, a modifié les modalités d'exercice de la direction générale afin de confier les fonctions de directeur général de la Société, qui étaient jusqu'à présent exercées par le Président du Conseil d'administration, à Monsieur Baudouin de Raismes, avec effet à compter du 30 octobre 2009.

Le Conseil d'administration de la Société, qui s'est réuni le 31 décembre 2009, a confirmé Monsieur Baudouin de Raismes dans ses fonctions de Directeur général pour une durée indéterminée.

Monsieur Baudouin de Raismes, âgé de 66 ans, est diplômé de l'EDC (Section Gestion Financière). Il a été membre du conseil de surveillance de la société Paprec Group du 17 juillet 2007 au 20 novembre 2009. De 1971 à 1978, il a exercé les fonctions de directeur financier adjoint de la filiale française de la société American Can Company. De 1978 à 1995, il a été secrétaire général du Groupe OHF, holding coté à l'époque sur le Second Marché, et a participé à son introduction en bourse en octobre 1983. De 1991 à 1993, il a en outre été Président-directeur général des Parfums Gres. De 1996 à 1997, il a été directeur administratif et financier de Eurosit-Techsit, filiale du Groupe Louvre. De 1998 à 2000, il a exercé des fonctions de Consultant DAF, notamment pour Vergnet SA, Dred SA et Fanton. De 2000 à 2006, il a occupé les fonctions de directeur administratif et financier de Groupe Helios, et a notamment organisé sa structure administrative, comptable et financière pour faire face à la croissance de la société. De janvier 2006 à juin 2011, il a été directeur salarié de PH Finance. Depuis, il est directeur salarié de PH & Associés

Les stipulations des statuts relatives à la direction générale de la société sont présentées ci-après :

##### 1 - Modalités d'exercice

La direction générale est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale. Le changement de la

modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le Conseil d'Administration précise dans sa délibération la durée pour laquelle cette modalité d'exercice de la direction générale est prise.

## 2 - Direction générale

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les administrateurs ou non.

La durée des fonctions du Directeur Général est déterminée par le Conseil au moment de la nomination. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de quatre-vingt dix-neuf ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire et il est procédé à la désignation d'un nouveau Directeur Général.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

## 3 - Directeurs Généraux délégués

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'Administration ou par une autre personne, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques, choisies ou non parmi les administrateurs, chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général délégué.

Le Conseil d'Administration peut choisir les directeurs généraux délégués parmi les administrateurs ou non et ne peut pas en nommer plus de 5.

La limite d'âge est fixée à quatre-vingt dix-neuf ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général Délégué est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire et il est procédé à la désignation d'un nouveau Directeur Général Délégué.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

#### 4.3.1.2. Conseil d'administration

La Société est administrée par un conseil d'administration.

##### 4.3.1.2.1. *Composition du conseil d'administration*

A la date d'établissement du présent document de référence, le Conseil d'Administration de la Société était composé des membres suivants :

<b>Identité</b>	<b>Date de nomination</b>	<b>Echéance du mandat</b>
M. Jean-Luc PETITHUGUENIN	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
M. Claude SOLARZ	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
M. Baudouin de RAISMES	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

<b>Identité</b>	<b>Date de nomination</b>	<b>Echéance du mandat</b>
M. Gilles GRAMAT	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
M. Dominique MAGUIN	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
PH FINANCE, représentée par Mme Maryse CHINCHILLA	Assemblée générale mixte du 31 mars 2010	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
Jean-Christophe ELIE	Assemblée générale mixte du 13 juin 2013	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Le Conseil d'administration de la Société, qui s'est réuni le 31 décembre 2009, a nommé Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN en qualité de Président du Conseil d'administration pour la durée de son mandat d'administrateur.

Le Conseil d'administration de la Société est composé d'administrateurs de chaque sexe puisqu'il comporte cinq hommes et une femme.

Conformément aux nouvelles dispositions prévues par la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration, la Société veillera à se conformer aux futures échéances prévues par ces nouvelles dispositions, qui préconisent d'atteindre une proportion de femmes au sein du Conseil d'administration au moins égale à 20% à l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1er janvier 2014, et une proportion de 40% à l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1er janvier 2017.

Conformément au Code MiddleNext auquel la Société a décidé de se conformer lors de sa séance du Conseil d'administration du 2 décembre 2010, le Conseil d'administration comprend deux administrateurs indépendants, Messieurs Gilles GRAMAT et Dominique MAGUIN, qui répondent aux critères d'indépendance définis par le Code MiddleNext.

Les critères précisés par le Code MiddleNext permettent de justifier l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement, à savoir :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son Groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années ;
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son Groupe ou pour lequel la société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;



- ne pas être actionnaire de référence de la société ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

Le taux de présence des membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2012 a été de 90%.

Le tableau ci-dessous présente les sociétés dans lesquelles les administrateurs actuels de la Société ont exercé ou exercent des fonctions de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou ont été ou sont associés commandités au cours des cinq dernières années :

	<b>Mandats en cours</b>	<b>Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés</b>
Jean-Luc Petithuguenin	Président Directeur Général et membre du Conseil d'Administration de la SA PAPREC HOLDING Directeur Général de la SAS France PLASTIQUES RECYCLAGE Président de la SAS PAPREC GROUP Membre du Conseil de Surveillance de la SAS PAPREC GROUPE Membre du Conseil de Surveillance de Oseo Financement Président et membre du Conseil d'Administration de la SAS JLPP INVEST, Président de la SAS PH FINANCE Président de la SAS GROUPE HELIOS Président et membre du Conseil d'administration de la SAS 2 H INVEST, Président de la SAS PH & ASSOCIES Membre du comité stratégique de la SAS MAESTRIA SIGNALISATION Président de la SAS FONCIERE DE PARTICIPATION Président de la SAS SIVERTIS Président de la SAS TRI 72 Administrateur des Etablissements Echaliér Président de la SAS TERRA 95 Gérant de la SARL MSH Gérant de la SARL TERRALIA Gérant de la SARL SERVICES ET VALORISATION Gérant de la SARL TRANSPORT ET RECYCLAGE Gérant de la SARL PAPREC DEPOLLUTION Gérant de la SARL MARTY LES SOURCES Gérant de la SARL CHEZE ENVIRONNEMENT Gérant de NCI SERVICES ET MANAGEMENT Gérant de la SARL COMPOST ENERGIES Gérant de la SARL MARQUAGES RHONES ALPES Gérant de la SARL OMN Services Gérant de la SC JLPP ENTREPRENEURs Gérant de la SC MALOUEN BROTHERS & FATHERS Gérant de la SCI DES TERNES Gérant de la SCI JEROMI DE CHARTRES 2 Gérant de la SCI DES AMIS d'AMELIE	Président Directeur Général et membre du Conseil d'Administration de la SA DELAIRE RECYCLAGE Président de la SAS PAPREC ENTREPRENEURS Président de la SAS SOPAC ENVIRONNEMENT Président de la SAS PAPREC TECHNIQUE Président de la SAS PAPREC VALORISATION Associé de la SAS FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES Président de la SAS POLYBENNE Président de la SAS ACOOR ENVIRONNEMENT Gérant de la SCI JEROMI DES CARRIERES (société ayant fait l'objet d'une liquidation amiable le 15 novembre 2010) Gérant de la SCI JEROMI DU MOULIN DE CAGE (société ayant fait l'objet d'une liquidation amiable le 15 novembre 2010) Président Directeur Général et membre du Conseil d'Administration de la SA PAPREC France Président de la SAS PAPREC ILE DE FRANCE, Président de la SAS PAPREC RESEAU Président de la SAS PAPREC TRIVALORISATION Président de la SAS RECYDIS Président de la SAS D3E Président de la SAS PAPREC GRAND-QUEST Président de la SAS PAPREC DISTRIBUTION Président de la SAS PREVOST ENVIRONNEMENT Président de la SAS PAPREC NORD Président de la SAS PAPREC SUD-QUEST Président de la SAS PAPREC SUD-QUEST ATLANTIQUE Président de Paprec Environnement Ile de France Président de Chèze Président de NCI Environnement Président de BSE Président de GROS ENVIRONNEMENT Président de NCI PAYSAGES Président de CDI Président de la SAS SOPHED Président de la SAS TRANSPORTS SANTIARD PERE ET FILS Président de la SAS SARIEC

	Mandats en cours	Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés
	<p>Gérant de la SCI DES PETITS LOUPS  Gérant de la SCI DES CIMES DE MALOU  Gérant de la SCI DU DOMAINE DE KERJAFFRE ET DU GOLFE  Gérant de la SCI DE RASPAIL  Gérant de la SCI RECYCLAGE DE RENNES  Gérant de la SCI IMMOBILIERE PAPREC  Gérant de la SCI PARTENAIRES DE LA RUE LANCEREAUX  Gérant de la SCI MARSEILLE RECYCLAGE  Gérant de la SCI LES DEUX AMIS DE XAINTRAILLES  Gérant de la SCI LES TROIS AMIS DE XAINTRAILLES  Gérant de la SCI JBBE  Gérant de la SCI ECHALIER  Gérant de la SVI DU PARTENAIRE DU VAL D'OISE  Gérant de la SCI DU PARTENAIRE DE L'ESSONNE  Gérant de la SCI PETITE CHAMPAGNE  Membre du conseil d'administration de la SA FINANCIERE INTERNATIONALE DE DEVELOPPEMENT « FININDEV »</p>	<p>Président de la SAS LA CORBEILLE BLEUE RHONES ALPES  Président de la SAS ECOVAL  Président de la SAS AES  Gérant de la SCI DES PAPIERS DE CUSTINES  Gérant de la SCI DES MARQUES DE GUICHEN,  Gérant de la SCI JEROMI  Gérant de la SCI JEROMI D'ACQUIGNY  Gérant de la SCI JEROMI DE CHARTRES  Gérant de la SCI JEROMI DE CHARTRES 2  Gérant de la SCI JEROMI DE CHASSIEU  Gérant de la SCI DE CORBEIL  Gérant de la SCI JEROMI DES GALERES  Gérant de la SCI JEROMI DE LA JUSTICE DE MALESHERBES,  Gérant de la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS  Gérant de la SCI JEROMI DE L'AUTOROUTE  Gérant de la SCI JEROMI DE LA VICTOIRE  Gérant de la SCI JEROMI DE NANTES,  Gérant de la SCI JEROMI DE SAINT MARD  Gérant de la SCI JEROMI DE SARCELLES  Gérant de la SCI JEROMI DE SEICHES  Gérant de la SCI JEROMI DE TOULOUSE  Gérant de la SCI JEROMI DE TREMENTINES  Gérant de la SCI JEROMI DE TOURS  Gérant de la SCI JEROMI DE VARCES  Gérant de la SCI JEROMI DE VERDUN  Gérant de la SCI JEROMI DE VILLENEUVE LE ROI  Gérant de la SCI JEROMI DEUX COLOMBIER  Gérant de la SCI JEROMI LES AVIGNON  Gérant de la SCI DE MAZIERES EN MAUGES,  Gérant de la SCI RECYCLAGE DE LAVAL  Gérant de la SCI RECYCLAGE DE SAINT BRIEUC  Gérant de la SCI RECYCLAGE DE SAINT HERBLAIN  Président de la SAS JEROMI DE LA NEUVE LYRE  Gérant de la SCI PARTENAIRES DE DIEULOUARD  Gérant de la SCI PARTENAIRES D'ELVEN  Gérant de la SCI PARTENAIRES DE LYON  Gérant de la SCI RECYCLAGE D'AVIGNON  Gérant de la SCI RECYCLAGE DE QUIMPER  Gérant de la SCI FONCIERE DE LA COURNEUVE  Gérant de la SCI RECYCLAGE DE TOULOUSE  Gérant de la SCI RECYCLAGE DE PONT-SAINTE-MAXENCE  Gérant de la SCI PARTENAIRES DU CASTOR DE NANTES  Gérant de la SCI FONCIERE DU MANOIR QUEVAL  Gérant de la SCI FONCIERE DE LA RICHE  Gérant de la SCI FONCIERE VEGA  Gérant de la SCI PARTENAIRES DE QUESNOY  Gérant de la SCI RECYCLAGE DE RENNES  Gérant de la SCI MARSEILLE RECYCLAGE  Gérant de la SCI PARTENAIRES DU PAYS D'ADOUR  Gérant de la SCI PARTENAIRES DE CHAUVIGNY  Gérant de la SCI PARTENAIRES DE LA ROCHELLE  Gérant de la SCI PARTENAIRES DE LAND ROHAN  Gérant de la SCI COURNEUVE RASPAIL (anciennement SCI JEROMI DE LA COURNEUVE)  Gérant de la SCI JEROMI DE STAINS  Gérant de la SCI LES AMIS DU FAUBOURG  Gérant de la SCI LES DEUX AMIS DE XAINTRAILLES</p>

	<b>Mandats en cours</b>	<b>Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés</b>
		Gérant de la SCI LES TROIS AMIS DE XAINTRAILLES Gérant de la SCI PARTENAIRES DE LA LONDE Membre du conseil d'administration de la SA VALDEC
Claude Solarz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Président de la SAS BM Invest (SAS)</li> <li>Président de la SAS Solenni</li> <li>Président de Parc Opéra (SAS)</li> <li>Gérant de la SCI Sorma,</li> <li>Administrateur de La Ferme d'Appremont (SA)</li> <li>Gérant de la SARL Les Iris</li> <li>Administrateur de la Compagnie Européenne des Medias Nouvelles</li> <li>Président de la SAS Paprec Entrepreneurs</li> <li>Administrateur de la SA Paprec Holding</li> <li>Représentant permanent de BM Invest au conseil de surveillance de la SAS Paprec Group</li> <li>Représentant permanent de BM Invest au conseil d'administration de la SA Paprec France</li> <li>Gérant de la SCI HERNANI</li> <li>Administrateur de LP PROMOTION SAS</li> <li>Administrateur de MCE5</li> <li>Administrateur de BENEFIK&amp;CO SAS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Représentant permanent de Helios au conseil d'administration de Diffusion Balisage Signalisation du 05/05/2001 au 31/08/2005</li> <li>Président puis gérant de Propap Inc du 04/06/2002 au 14/12/2006</li> <li>Gérant de Paso du 07/12/1991 au 31/12/2007</li> <li>Administrateur de Signaroute Franche Comté du 17/06/2004 au 31/08/2005</li> <li>Président Directeur général de Helios du 06/05/2003 au 02/02/2007</li> <li>Président directeur général de SK Finance (SAS)</li> </ul>
Baudouin de Raismes		<ul style="list-style-type: none"> <li>Membre du conseil de surveillance de Paprec Group du 17 juillet 2007 au 20 novembre 2009</li> <li>Gérant non associé de la société SIRP du 30 juin 2007 au mois de juin 2008</li> <li>Représentant permanent de Paprec Réseau au conseil d'administration de ISE</li> <li>Représentant permanent de Paprec Réseau au conseil d'administration de Soleil Investissement</li> </ul> <p>Gérant de la SARL Pont Saint Maxence (société ayant fait l'objet d'une liquidation amiable le 15 novembre 2010)</p>
Gilles Gramat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Président du Conseil de Surveillance de Pragma Capital SA</li> <li>Gérant de Pragma Participations SARL</li> <li>Membre du conseil de surveillance de Le Goût du Naturel SA</li> <li>Président du Conseil d'Administration de JAMG Holding SAS</li> <li>Membre du Conseil de Surveillance de Groupe Retif Développement SAS</li> <li>Vice-président du Conseil de Surveillance de JAMG Management SAS</li> <li>Administrateur de FCOF</li> <li>Président du Comité de surveillance de Tallin</li> <li>Administrateur de Jaccar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Président, Vice-président et membre du Conseil de Surveillance d'ELIOR</li> <li>Membre du Conseil de Surveillance de Astria Capital Partenaires</li> <li>Membre du Conseil de Surveillance de La Croissanterie</li> <li>Membre du Conseil de Surveillance de DTS Développement</li> <li>Administrateur de Oberthur Technologies SA</li> <li>Administrateur de Groupe France Agricole</li> </ul>
Dominique Maguin	<ul style="list-style-type: none"> <li>Président de Compagnie des Matières Premières depuis le 2 janvier 2008 pour une durée indéterminée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Président de la SAS Véolia Propreté France Recycling de 1997 à 2007</li> <li>Président de la SAS European Paper Recycling de 1997 à 2007</li> </ul>
PH Finance, représentée par Maryse Chinchilla	<u>Mandat de PH Finance</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Administrateur de 2H Invest</li> <li>Président de Paprec France</li> </ul>	

	<b>Mandats en cours</b>	<b>Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés</b>
Jean-Christophe Elie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membre du conseil de surveillance de la SAS Paprec Group</li> <li>• Gérant de la SCI Atelier de Villeneuve le Roi</li> </ul>	

#### 4.3.1.2.2. *Biographie / présentation des administrateurs de la Société*

##### Jean-Luc PETITHUGUENIN

Une biographie simplifiée de Jean-Luc PETITHUGUENIN est exposée à la section 4.2.4 du présent document de référence.

Adresse professionnelle : 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

##### Claude SOLARZ

Claude Solarz est âgé de 68 ans. En 1962, Claude Solarz entre au capital de la société CDI et participe au développement de cette société qui deviendra un des leaders en France dans le domaine de la récupération des vieux papiers. En 1991, alors que la société CDI est cédée au Groupe Smurfit, leader mondial de l'emballage, Claude Solarz continue de gérer la société CDI dont il devient le président. En 1998, Claude Solarz quitte le Groupe Smurfit. En 2000, Claude Solarz commence à exercer des fonctions au sein de Paprec France dont il devient actionnaire aux côtés de Jean-Luc Petithuguenin.

Adresse professionnelle : 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

##### Baudouin de RAISMES

Une biographie simplifiée de Baudouin de RAISMES est exposée à la section 4.3.1.1 du présent document de référence.

Adresse professionnelle : 39, rue de Courcelles – 75008 PARIS

##### Gilles GRAMAT

Gilles Gramat est âgé de 62 ans. Diplômé de l'Ecole Nationale de Télécommunications, Gilles Gramat a commencé sa carrière aux Avions Marcel Dassault, avant d'intégrer le Crédit National, puis la société de capital-investissement Sofinnova, dont il est devenu Directeur Général Adjoint. En 1987, il fonde Unidev, absorbée par UI en 1993. Directeur Général d'UI de 1993 à 2001, puis Président Directeur Général d'UI, il devient Directeur Central des Investissements et des Participations Internationales de Crédit Agricole SA.

Il est associé fondateur et Président du Conseil de Surveillance de Pragma Capital.

Adresse professionnelle : 13, avenue Hoche – 75008 PARIS

Dominique MAGUIN

Dominique Maguin est âgé de 59 ans. Après des études de Droit à l'Université de Montpellier, Dominique Maguin a commencé sa carrière en qualité de Directeur d'agences pour la société Soulier SA (filiale de La Rochette SA) de 1975 à 1986, puis Directeur Général de FCR SA de 1986 à 1990 ainsi que Président Fondateur et Directeur Général de Delta Recyclage SA. De 1990 à 1994, il occupe les fonctions de Directeur commercial de Soulier SA, puis de 1994 à 1997 celles de Directeur général de Soulier Négoce International avant de devenir le Président et Directeur Général de Veolia Propreté France Recycling (Ex Soulier Onyx filiale de Veolia Environnement), fonctions qu'il occupera de 1997 à 2007.

Dominique Maguin est également Président du Bureau International du Recyclage (BIR) depuis 2007 et Président d'Honneur de la Fédération de la Récupération du Recyclage et de la Valorisation (FEDEREC).

Depuis 2007, il est actionnaire fondateur majoritaire et Dirigeant de la société Luxembourgeoise International Recycling Group qui détient une filiale en France (La Compagnie des Matières Premières) et une filiale en Suisse (Gemica).

Adresse professionnelle : 39, rue de Courcelles – 75008 PARIS

PH FINANCE

PH FINANCE est une société par actions simplifiée au capital de 4.851.000 euros dont le siège social est situé 7, place des Ternes – 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 417 660 362.

PH FINANCE est détenue à 100% par Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN et ses enfants, Messieurs Thibault, Sébastien et Matthieu PETITHUGUENIN.

La société exerce une activité de holding.

Elle est administrateur de la Société avec pour représentant permanent Maryse CHINCHILLA

### Maryse CHINCHILLA

Maryse Chinchilla est âgée de 53 ans. Diplômée d'un DESS Finance d'Entreprise de l'université de Paris Dauphine. et d'un Diplôme d'Etudes Comptables et Financières (DECF), Maryse Chinchilla a commencé sa carrière en qualité de contrôleur de gestion chez C.I.S Soldecor de 1987 à 1989, puis chez Groupe Intersport de 1989 à 1996, avant d'intégrer en 1996 la société VPS en qualité de Responsable Administrative et Financière, puis Directrice Administrative et Financière et Directrice des Ressources Humaines. En 2005, elle devient Directrice Administrative et Financière du Groupe Helios.

Depuis 2008, elle est Directeur délégué à la direction générale comptable au sein du Groupe Paprec.

Adresse professionnelle : 7, rue Pascal – 93120 LA COURNEUVE

### Jean-Christophe ELIE

Monsieur Jean-Christophe ELIE est âgé de 48 ans. Il est diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce ESLSCA. Après une expérience en qualité d'auditeur interne chez COFRETH (Groupe SUEZ-LYONNAISE DES EAUX) de 1988 à 1991 et une expérience de contrôleur de gestion au sein du pôle recyclage chez SOULIER (Groupe CGEA – GENERALE DES EAUX) de 1991 à 1996, il intègre le Groupe PAPREC en 1997 en tant que contrôleur de gestion. Il en devient directeur de 2003 à 2008. A cette date, il est promu directeur délégué et membre du Comex. En 2010, il est nommé administrateur de PAPREC GROUP.

Adresse professionnelle : 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

#### *4.3.1.2.3. Fonctionnement du conseil d'administration*

- Présentation des dispositions des statuts relatives au fonctionnement du conseil d'administration

Certaines dispositions statutaires présentées ci-après ont été complétées par les dispositions du droit commun applicables dans le silence des statuts.

#### 1 - Conseil d'administration - Composition (article 13)

1° - La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de douze membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion, nommés au cours de la vie sociale par l'Assemblée Générale Ordinaire.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils

sont toujours rééligibles.

Toutefois, le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de quatre-vingt-dix-neuf ans ne pourra être supérieur au tiers des administrateurs en fonction.

2° - Une personne morale peut être nommée administrateur. Lors de sa nomination ou de sa cooptation, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités, civile et pénale, que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Le mandat du représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale administrateur et doit être confirmé à chaque renouvellement.

En cas de révocation par la personne morale de son représentant permanent, de décès ou de démission, elle est tenue de notifier cet événement sans délai à la Société ainsi que l'identité du nouveau représentant permanent.

3° - Les administrateurs personnes physiques ne peuvent appartenir au total à plus de cinq Conseils d'Administration ou Conseils de Surveillance de Sociétés Anonymes ayant leur siège en France métropolitaine, sauf les exceptions prévues par la loi.

Un salarié de la Société peut être nommé administrateur si son contrat de travail est antérieur de deux années au moins à sa nomination et correspond à un emploi effectif. Toutefois, le nombre des administrateurs liés à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

## 2 - Bureau du Conseil (article 14)

Le conseil nomme parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique. Il fixe la durée de ses fonctions qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est toujours rééligible.

Le conseil détermine sa rémunération et peut le révoquer à tout moment.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de quatre-vingt dix-neuf ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil désigne en outre un Secrétaire qui peut être choisi en dehors des administrateurs et des actionnaires. Il est remplacé par simple décision du Conseil.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil peut déléguer un administrateur dans les fonctions de Président.

En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

### 3- Délibération du Conseil (article 15)

1° Le Conseil, sur convocation de son Président ou de l'administrateur délégué dans les fonctions de Président, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Des administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Le Directeur Général, lorsqu'il n'exerce pas la présidence du Conseil d'Administration, peut demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. La convocation peut être verbale et sans délai si tous les administrateurs y consentent.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations. Les réunions sont présidées par le Président ou l'Administrateur délégué dans les fonctions de Président et à défaut, par un administrateur choisi par le Conseil au début de la séance.

Un administrateur peut être représenté par un autre administrateur à une séance du Conseil, mais chaque administrateur ne peut représenter qu'un seul de ses collègues.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés; chaque administrateur disposant d'une voix par lui-même et de la voix de son mandant. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les administrateurs, ainsi que toute personne appelée à assister à une séance du Conseil, sont tenus à discrétion à l'égard des informations confidentielles et données comme telles par le Président.

Il est possible de prévoir, dans le règlement intérieur du Conseil d'Administration, que les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du Groupe.



2° - Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur. Ces procès-verbaux sont signés par le Président de séance et par un administrateur. En cas d'empêchement du Président de séance, ils sont signés par deux administrateurs au moins. Ils font état de la présence ou de l'absence des personnes convoquées à la réunion en vertu d'une disposition légale et de la présence des personnes ayant assisté à la réunion.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le président du Conseil d'Administration ou le Directeur Général.

Il est suffisamment justifié du nombre des administrateurs en exercice et de leur présence ou de leur représentation, par la production d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal.

#### 4 - Actions d'Administrateurs

L'assemblée général mixte de la Société du 30 décembre 2009 a approuvé la modification de l'article 13 des statuts afin de supprimer l'obligation des administrateurs d'être propriétaire de 4 actions au moins pendant la durée de leur mandat

#### 5 - Durée des fonctions d'Administrateurs (article 13)

La durée des fonctions des administrateurs nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire est de 6 ans; elle expire à l'issue de l'Assemblée qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Tout administrateur sortant est rééligible.

L'Assemblée Générale peut en toute circonstance révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement, même si cette révocation ne figurait pas à l'ordre du jour de l'Assemblée.

#### 6 - Vacances - Cooptations - Ratifications

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil peut entre deux Assemblées Générales procéder à des nominations à titre provisoire en vue de compléter son effectif, dans le délai de trois mois du jour où se produit la vacance. Ces nominations sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée Générale Ordinaire.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre administrateur ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Toutefois, si le nombre des administrateurs descend au-dessous du minimum légal, le Conseil devra immédiatement réunir l'Assemblée pour compléter son effectif.

Lorsque le Conseil néglige de procéder aux nominations requises ou de convoquer l'Assemblée, tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Commerce statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale, à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier les nominations prévues ci-dessus.

#### 7 - Pouvoirs du Conseil (article 16)

Le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et prendre toutes les décisions relatives à tous actes d'administration et de disposition. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux attribués par la loi aux Assemblées d'actionnaires.

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer auprès de la Direction Générale tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil peut conférer à tous mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Il peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis à leur examen.

Enfin, le Conseil peut désigner un ou plusieurs censeurs qui doivent être convoqués à toutes les réunions du Conseil d'Administration dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que les membres du Conseil et avoir accès aux mêmes informations que les membres du conseil d'administration. Les censeurs assistent à toutes les réunions du Conseil sans voix délibérative. Leurs fonctions ne sont pas rémunérées.

#### 8 - Rémunération des membres du Conseil

1 - L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation et reste maintenu jusqu'à décision contraire. Sa répartition entre les

administrateurs est déterminée par le Conseil d'Administration.

2 - Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles.

3 - Le Conseil d'Administration peut également allouer pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs des rémunérations exceptionnelles qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les administrateurs ne peuvent recevoir de la Société aucune rémunération, permanente ou non, autre que celles prévues dans les paragraphes précédents, sauf s'ils sont liés à la Société par un contrat de travail dans les conditions autorisées par la loi.

- Contrats de services liant les membres du conseil d'administration, à l'émetteur

Voir les contrats de prestation de services avec PH FINANCE et avec BM INVEST dont les principales caractéristiques sont présentées ci-après sous le paragraphe 4.3.6.1.

- Informations sur les comités d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur

La Société n'a pas créé de comité d'audit et souhaite bénéficier de l'exemption prévue à l'article L. 823-20 4° du Code de commerce dès lors qu'elle envisage de confier les missions du comité d'audit au Conseil d'administration de la Société.

#### 4.3.1.3. Censeurs

Le conseil d'administration du 17 juin 2010 a nommé Monsieur Karim SOLARZ en qualité de censeur pour une durée de 3 ans conformément aux statuts.

- Extraits des statuts relatifs aux censeurs

L'assemblée générale mixte du 30 décembre 2009 a modifié les statuts afin de prévoir la possibilité pour le conseil d'administration de désigner un ou plusieurs censeurs (article 16.4).

L'Assemblée générale mixte du 31 mars 2010 a modifié les dispositions des statuts relatives aux censeurs afin de permettre aux censeurs de percevoir une rémunération déterminée par le conseil d'administration.

L'article 16.4 des statuts à jour au 31 mars 2010 est rédigé comme suit :

« Le Conseil d'Administration peut désigner un ou plusieurs censeurs, leur nombre ne pouvant être supérieur à celui des membres du Conseil d'Administration. »

« Le ou les censeurs sont nommés pour une durée qui ne peut excéder trois années, leur mandat prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mission de censeur. Tout censeur sortant sera rééligible. »

« Ils sont convoqués à toutes les réunions du Conseil d'Administration dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que les membres du Conseil et auront accès aux mêmes informations que les membres du conseil d'administration. Au même titre que les membres du Conseil d'Administration, les censeurs sont tenus de conserver un caractère confidentiel à toute information dont ils auront eu connaissance dans le cadre de leurs fonctions. »

« Ils assistent à toutes les réunions du Conseil sans voix délibérative. En cas d'absence ou d'empêchement, les censeurs pourront se faire représenter par toute personne de leur choix, mandataire, dûment habilitée aux termes d'un pouvoir délivré par ledit censeur. La rémunération des censeurs est déterminée par le Conseil d'Administration. »

#### **4.3.2. DECLARATION CONCERNANT LES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET LA DIRECTION GENERALE**

A la date d'enregistrement du présent document de référence, il n'existe aucun lien familial entre les mandataires sociaux et les dirigeants de la Société.

A la connaissance de la Société, au cours des cinq dernières années :

- aucun mandataire social de la Société n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- aucun mandataire social de la Société n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- aucun mandataire social de la Société n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires, (y compris des organismes professionnels désignés) ; et
- aucun mandataire social de la Société n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

#### **4.3.3. CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE**

Il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun élément susceptible de générer des conflits d'intérêts entre les devoirs à l'égard de la Société des membres du conseil d'administration et des dirigeants et leurs intérêts privés et d'autres devoirs, à l'exception des contrats suivants :

- contrat de prestation de services conclu avec PH Finance ;
- contrat de prêt conclu avec BM Invest, puis cédé à PH Finance ;
- contrat de prestation de services conclu avec BM Invest ;
- convention de trésorerie conclu avec PH Finance et Foncière PH Green ;

Les principales caractéristiques de ces contrats sont présentées ci-après sous le paragraphe 4.3.6.1.

La Société considère qu'il n'existe aucun risque lié à ces contrats dans la mesure où :

- le contrat de prestations de services conclu avec PH Finance a été autorisé préalablement à sa conclusion par le conseil d'administration de la Société du 16 février 2010 à l'unanimité, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi,
- le contrat de prêt conclu initialement entre BM Invest et la société FJA avait été autorisé par l'assemblée générale de la société FJA lors de sa conclusion, conformément à la procédure d'autorisation des conventions réglementées applicable aux sociétés par actions simplifiées, étant précisé que ce contrat a été renégocié et qu'un nouveau contrat a été signé entre BM Invest et la Société après avoir été autorisé par le conseil d'administration de la Société du 17 juin 2010. Le Conseil d'administration du 7 février 2011 a autorisé une nouvelle modification du prêt pour prévoir un remboursement du prêt in fine à l'expiration d'une durée de 10 ans au lieu d'un remboursement linéarisé du prêt en 5 échéances annuelles tel que prévu par le contrat du 17 juin 2010. Le 30 mars 2011, la société BM Invest a cédé à la société PH Finance ses droits et obligations au titre du contrat de prêt ;
- une première convention de trésorerie conclue entre les sociétés appartenant au groupe PH Finance le 1<sup>er</sup> décembre 2010 avait été autorisée préalablement à sa conclusion par le conseil d'administration de la Société du 17 juin 2010 à l'unanimité, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi. Cette convention de trésorerie a été résiliée pour la Société par un avenant en date du 28 mars 2012. Une nouvelle convention de trésorerie a été conclue à l'issue de la signature de cet avenant entre les sociétés PH Finance, Foncière PH Green et la Société le 28 mars 2012. L'avenant à la première convention de trésorerie et la nouvelle convention de trésorerie ont été autorisés préalablement à signature par le conseil d'administration de la Société réuni le même jour, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi ;
- le contrat de prestations de services conclu avec BM Invest a été autorisé préalablement à sa conclusion par le conseil d'administration de la Société du 28 mars 2012 à l'unanimité, Monsieur Claude Solarz n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi.

En outre, il est précisé qu'il n'existe pas de conflits d'intérêts entre la Société et les dirigeants et administrateurs du groupe PAPREC dans la mesure où :

- Monsieur Baudouin de Raismes directeur général de la Société, n'exerce aucune fonction salariée ou de mandataire social au sein des sociétés du groupe Paprec ;
- Monsieur Jean-Luc Petithuguenin, président du conseil d'administrateur et actionnaire de la Société, est président de la société Paprec Group mais ces deux sociétés sont dirigées par un conseil d'administration, en ce qui concerne la Société, et un conseil de surveillance, en ce qui concerne la société Paprec Group, qui comprennent chacun un ou plusieurs administrateurs indépendants, et que dans ces deux sociétés, les conventions réglementées doivent faire l'objet d'une autorisation préalable votée par ses organes de direction, à laquelle Monsieur Jean-Luc Petithuguenin ne peut prendre part.

#### **4.3.4. DECLARATION DE CONFORMITE DE L'EMETTEUR**

La Société déclare que le fonctionnement de son conseil d'administration est conforme à la législation et à la réglementation en vigueur.

##### *4.3.4.1. Rapport du Président du Conseil d'Administration sur le contrôle interne*

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, nous vous rendons compte aux termes du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil d'administration,
- la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil,
- des procédures de contrôle interne mises en place par la Société,
- des éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général.

### **1 – CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Lors de sa séance du 2 décembre 2010, le Conseil d'administration, après avoir pris connaissance des dispositions du code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées élaboré par MiddleNext en décembre 2009, notamment des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance », a décidé de se conformer au Code MiddleNext en tant que code de gouvernement d'entreprise de la Société.

Le Code MiddleNext peut être consulté sur le site suivant : [http://www.middlenext.com/IMG/pdf/Code\\_de\\_gouvernance\\_site.pdf](http://www.middlenext.com/IMG/pdf/Code_de_gouvernance_site.pdf).

Compte tenu la décision récente du conseil d'administration de se conformer au Code MiddleNext, certaines recommandations de ce code ne sont pas encore appliquées par la Société. Il s'agit des recommandations suivantes :

- mise en place de comités ;
- mise en place d'une évaluation du conseil d'administration.

Toutefois, le Conseil d'administration qui avait envisagé au cours de l'année 2012 de mettre en œuvre ces recommandations a décidé de différer d'un an cette mise en conformité eu égard au plan d'activité chargé de l'année notamment en termes d'investissement et de réorganisation.

La Société n'a pas créé de comité d'audit et souhaite bénéficier de l'exemption prévue à l'article L823-20 4° du Code de commerce dès lors qu'elle envisage de confier les missions du comité d'audit au Conseil d'administration de la Société.

Le Conseil d'administration du 21 juin 2012 a approuvé la mise en place d'un règlement intérieur du Conseil d'administration comprenant notamment des dispositions relatives à la déontologie des membres du conseil d'administration.

A la date de publication du présent rapport, la Société n'a pas rendu public ce règlement intérieur mais envisage de la publier sur son site Internet.

Les autres recommandions du Code MiddleNext sont d'ores et déjà appliquées par la Société comme cela est précisé ci-après, à l'exception des recommandations suivantes qui ne sont pas applicables par la Société :

- recommandation relative au cumul contrat de travail et mandat social (aucun contrat de travail n'ayant été conclu par la Société) ;
- recommandation relative à la définition et à la transparence de la rémunération des dirigeants (aucune rémunération n'étant versée par la Société à ses dirigeants) ;
- recommandation relative aux indemnités de départs des dirigeants (aucun dirigeant de la Société ne bénéficiant d'une indemnité de départ) ;
- recommandation relative au régime de retraite supplémentaire (aucun dirigeant de la Société ne bénéficiant d'un régime de retraite supplémentaire) ;
- recommandation relative aux stock-options et attribution gratuite d'actions (aucunes stock options ou actions gratuites n'ayant été attribuées par la Société à ses dirigeants).

#### 1.1. **Composition du Conseil :**

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2012, sont intervenues les modifications suivantes concernant les membres du Conseil d'administration :

Le Conseil d'administration du 22 novembre 2012 a pris acte de la démission de Madame Marie BARBARET de ses fonctions d'administrateur et il n'a pas été pourvu à son remplacement.

Au 31 décembre 2012, le Conseil d'administration est composé de six membres, à savoir :

<b>Nom</b>	<b>Date de nomination ou cooptation</b>	<b>Expiration du mandat en</b>
M. Jean-Luc PETITHUGUENIN (Président)	30/12/2009	2016

<b>Nom</b>	<b>Date de nomination ou cooptation</b>	<b>Expiration du mandat en</b>
M. Baudouin de RAISMES (Directeur Général)	30/12/2009	2016
M. Claude SOLARZ	30/12/2009	2016
M. Gilles GRAMAT	30/12/2009	2016
M. Dominique MAGUIN	30/12/2009	2016
PH FINANCE, représentée par Mme Maryse CHINCHILLA	16/02/2010	2016

Ces administrateurs ont été nommés au Conseil d'administration du fait de leur connaissance de l'activité de la Société, de leurs compétences techniques et générales ainsi que de leur aptitude à remplir les fonctions d'administration requises au sein dudit Conseil.

La Société a pris connaissance des dispositions prévues par la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration. Compte tenu de la démission de Madame Marie BARBARET, le Conseil d'administration de la Société est composé de cinq hommes et une femme, soit une proportion de femmes devenue inférieure à 20% des membres du Conseil d'administration. La Société veillera à se conformer aux dispositions de cette loi qui préconisent d'atteindre une proportion de femmes au sein du Conseil d'administration (i) au moins égale à 20% à l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et (ii) au moins égale à 40% à l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Conformément au Code MiddleNext, le Conseil d'administration comprend plusieurs administrateurs indépendants, Messieurs Gilles GRAMAT et Dominique MAGUIN qui répondent aux critères d'indépendance définis par le Code MiddleNext.

Les critères précisés par le Code MiddleNext permettent de justifier l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement, à savoir :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années ;
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

Les administrateurs actuels ont été nommés pour une durée de 6 années conformément à l'article 13 des statuts.



La liste des administrateurs de la Société incluant les fonctions exercées dans d'autres sociétés figure dans le rapport de gestion, paragraphe II, H, 5.

## **1.2. Règlement intérieur du Conseil d'administration**

Un règlement intérieur, disponible pour consultation au siège social de la Société, a été adopté le 21 juin 2012 afin de préciser, notamment, le rôle et la composition du Conseil, les principes de conduite et les obligations des membres du Conseil d'administration de la Société. Chaque membre du Conseil d'administration s'engage à participer activement aux travaux du conseil. Il informe le Conseil des situations de conflit d'intérêt auxquelles il pourrait se trouver confronté. En outre, le règlement intérieur rappelle la réglementation relative à la diffusion et à l'utilisation d'informations privilégiées en vigueur et précise que ses membres doivent s'abstenir d'effectuer des opérations sur les titres de la Société lorsqu'ils disposent d'informations privilégiées. Chaque membre du Conseil d'administration est tenu de déclarer à la Société et à l'AMF les opérations sur les titres de la Société qu'il effectue directement ou indirectement.

## **1.3. Nomination et durée des mandats**

Les administrateurs sont nommés, renouvelés dans leur fonction ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire de la Société. La durée de leurs mandats, conformément à l'article 13 des statuts, est de 6 années.

La durée statutaire des mandats est adaptée à la taille de la Société et à son équipe de direction restreinte et apporte une certaine stabilité à l'organe de gestion de la Société.

## **1.4. Jetons de présence et autres rémunérations**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, les jetons de présence attribués aux trois administrateurs indépendants pour leur participation aux réunions du Conseil d'administration et le temps qu'ils consacrent à l'exercice de leurs fonctions se sont élevés à la somme de 36.000 euros, soit 12.000 euros par administrateur indépendant.

Le montant de ces jetons de présence a été arrêté par l'assemblée générale ordinaire de la Société du 21 juin 2012 et attribué aux administrateurs indépendants par le Conseil d'administration du 21 juin 2012 réuni à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société.

Les autres membres du conseil d'administration n'ont pas perçu de jetons de présence ou d'autres rémunérations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

## **1.5. Fréquence des réunions**

L'article 15 des statuts prévoit que le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2012, le Conseil d'administration s'est réuni quatre fois, le 28 mars, le 21 juin, 5 septembre et 22 novembre 2012.

Le nombre de réunion du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2012 est conforme à la recommandation du Code MiddleNext qui prévoit un minimum de quatre réunions annuelles.

L'ordre du jour des réunions du Conseil d'administration au cours de cet exercice figure ci-après au paragraphe 1.9.

Le taux de présence des membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2012 a été de 90%.

#### **1.6. Convocations des administrateurs**

Les administrateurs ont été convoqués conformément à l'article 15 des statuts et avec un délai raisonnable.

Conformément à l'article L. 225-238 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes intermédiaires (comptes semestriels) ainsi que les comptes annuels.

#### **1.7. Information des administrateurs**

Tous les documents et informations nécessaires à la mission des administrateurs leur ont été communiqués en même temps que la convocation ou remis au début de chaque réunion du Conseil d'administration.

#### **1.8. Tenue des réunions**

Les réunions du Conseil d'administration se déroulent au siège social ou en tout autre lieu indiqué sur la convocation, conformément à l'article 15 des statuts.

#### **1.9. Décisions adoptées**

Au cours de l'exercice écoulé, les sujets suivants ont été traités par le Conseil d'administration :

##### **Réunion du 28 mars 2012 :**

- Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011,
- Examen et arrêté des comptes consolidés,
- Proposition d'affectation du résultat de l'exercice,

- Point sur les conventions libres et réglementées conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011,
- Autorisation de conventions réglementées,
- Proposition de fixation des jetons de présence,
- Point sur le document de référence 2011,
- Point sur les délégations de compétence et autorisations au conseil d'administration,
- Proposition de modifications statutaires afin de rendre les statuts conformes aux dernières évolutions législatives,
- Convocation de l'Assemblée Générale,
- Arrêté des rapports du conseil d'administration et du projet de résolutions,
- Questions diverses.

#### **Réunion du 21 juin 2012 :**

- Modalités de paiement des dividendes,
- Répartition des jetons de présence,
- Renouvellement de l'autorisation générale des cautions, avals et garanties,
- Projet de règlement intérieur,
- Point sur la croissance externe,
- Questions diverses.

#### **Réunion du 5 septembre 2012 :**

- Examen et arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2012,
- Questions diverses.

#### **Réunion du 22 novembre 2012 :**

- Fusion-absorption des Sci Jérôme de Chartres et Sci Jérôme de Chartres II,
- Aménagement des baux consentis par les filiales,
- Changement de gérance des filiales,
- Autorisation de conventions réglementées,
- Questions diverses.

### **1.10. Procès-verbaux des réunions**

Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués sans délai à tous les administrateurs. Ils sont approuvés au début de la séance du conseil suivant.

### **1.11. Censeurs**

Le conseil d'administration du 17 juin 2010 a nommé en qualité de censeur Monsieur Karim SOLARZ, pour une durée de trois ans, conformément à l'article 16.4 des statuts.

Monsieur Karim SOLARZ a été convoqué à toutes les réunions du Conseil d'administration qui se sont tenues postérieurement à sa nomination, dans les mêmes conditions que les administrateurs et a eu accès aux mêmes informations que les administrateurs, conformément à l'article 16.4 des statuts.

## **2 – PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES AU SEIN DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES**

### 2.1 Cadre conceptuel

#### Référentiel

La Société s'appuie sur le cadre de référence de l'AMF du 14 juin 2010 relatif aux dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne, sur la recommandation AMF n°2010-15 du 7 décembre 2010 relative au rapport complémentaire de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites se référant au Code MiddleNext, et sur la recommandation AMF n°2011-17 et le Rapport annuel 2011 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants.

#### Objectifs

Dans ce cadre, le dispositif de contrôle interne vise plus particulièrement à s'assurer que :

- les activités sont conformes aux lois et règlements ;
- les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux ;
- les risques résultant des activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés ;
- les informations financières sont fiables ;
- les processus internes, notamment ceux qui concourent à la sauvegarde des actifs, ou à la constitution de l'information financière, sont efficaces.

### 2.2 Périmètre du contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des sociétés entrant dans le périmètre de consolidation de la Société.

### 2.3 Organisation du contrôle interne

Il est rappelé que jusqu'au 30 décembre 2009, date à laquelle l'assemblée générale de la Société a approuvé la fusion par absorption de la société FJA, la Société n'avait aucune d'activité, ne détenait ni filiales ni participations et utilisait un système comptable interne.

Compte tenu de l'absence d'activité de la Société jusqu'au 30 décembre 2009, un système de contrôle interne n'avait pas lieu

d'être assuré autrement que par le service comptable en place.

Depuis la fusion par voie d'absorption de la société FJA, le Président a mis en œuvre le système de contrôle interne et de gestion des risques applicable à la Société et à ses filiales eu égard à la nouvelle activité de la Société.

La Société, en vertu de diverses conventions, bénéficie en 2011 de différentes prestations de gestion administrative, juridique, comptable et financière de la part de PH Finance.

#### 2.4 Processus d'élaboration de l'information comptable et financière

Concernant plus particulièrement l'élaboration de l'information comptable et financière destinée aux actionnaires, notion qui recouvre d'une part la conformité aux principes comptables généralement admis et d'autre part la traduction comptable et financière de l'activité du groupe, le Conseil d'administration, le Directeur Général et le Censeur sont les principaux acteurs du contrôle interne.

Ensemble, ils ont en charge la mise en place du système de contrôle interne. Ils organisent et coordonnent les opérations de contrôle adaptées et nécessaires aux objectifs ci-dessus décrits.

L'organisation en termes d'information financière est centralisée au niveau de la Société.

Les informations comptables et financières sont réalisées par les services comptables de la société PH Finance dans le cadre de la convention de prestation de service et font l'objet d'une revue mensuelle par un expert comptable et le Directeur Général.

Les comptes consolidés sont établis par un cabinet d'expertise comptable sous la supervision du Directeur Général.

Les comptes sociaux et consolidés font l'objet de la part des Commissaires aux comptes d'une revue limitée à la fin du premier semestre de chaque exercice et d'un audit à la clôture de chaque exercice. La coordination avec les travaux des Commissaires aux comptes est assurée par le Directeur Général.

#### 2.5 Gestion des risques

La Société met en œuvre des processus de dispositifs de surveillance et de maîtrise de ses risques, adaptés à ses activités, ses moyens et son organisation.

Les risques auxquels la Société et ses filiales sont confrontés sont décrits dans le rapport de gestion, paragraphe II, C.

### **3 – POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL**

Nous vous précisons qu'aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs de M. Baudouin de RAISMES, Directeur Général.

#### **4 – PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE**

Il n'y a pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale des actionnaires en dehors de celles prévues à l'article 20 des statuts.

Les informations visées à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce (concernant les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible la Société) figurent dans le rapport de gestion et nous vous y invitons à vous y référer.

Fait à Paris,

Le 27 mars 2013.

**Jean-Luc PETITHUGUENIN**

**Président**

4.3.4.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil sur le contrôle interne

Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société LA FONCIERE VERTE

LA FONCIERE VERTE

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de

commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

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

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

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

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

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

### **Autres informations**

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

Paris, le 29 avril 2013



**Grant Thornton**  
**Membre français de Grant Thornton**  
**International**

**JPA**

Laurent Bouby  
Associé

Jacques Potdevin  
Associé

Pascal Robert  
Associé

#### **4.3.4.3. Autres informations**

Le Groupe n'a pas mis en place de comité d'audit. Toutefois, la Société souhaite bénéficier de l'exemption de l'article L. 823-20 4° du Code de commerce qui prévoit que sont exemptés des obligations mentionnées à l'article L. 823-19 du Code de commerce « les personnes et entités disposant d'un organe remplissant les fonctions du comité spécialisé mentionné à l'article L. 823-19, sous réserve d'identifier cet organe, qui peut être l'organe chargé de l'administration ou l'organe de surveillance, et de rendre publique sa composition ». Au sein de la Société, cet organe est le Conseil d'administration dont la composition est précisée ci-avant au paragraphe 4.3.1.2.1.

### **4.3.5. REMUNERATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX**

#### **4.3.5.1. Rémunération et avantages en nature des mandataires sociaux**

L'assemblée générale du 13 juin 2013 a fixé le montant global des jetons de présence alloué au Conseil d'administration à 36.000 euros pour l'année 2013.

Le conseil d'administration du 13 juin 2013, qui s'est réuni à l'issue de cette assemblée générale, a décidé de répartir de manière égalitaire ces jetons de présence aux deux administrateurs indépendants de la Société Messieurs Gilles GRAMAT et Dominique MAGUIN, soit 18.000 euros pour chacun.

A l'exception de ce qui est indiqué ci-avant, il n'a été versé aux mandataires sociaux aucune rémunération, ni avantages de quelque nature que ce soit durant les trois derniers exercices écoulés.

Par ailleurs, aucun des mandataires sociaux de la Société ne bénéficie d'un contrat de travail au sein de la Société.

4.3.5.2. Sommes provisionnées par la Société aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages au profit des mandataires sociaux

Les mandataires sociaux de la Société ne bénéficient d'aucun régime de retraite complémentaire, ni d'aucun autre avantage à quelque titre que ce soit.

4.3.5.3. Autres informations

4.3.5.3.1. *Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (Tableau n°1, Recommandation AMF du 22 décembre 2008)*

	Exercice clos au 31 décembre 2011	Exercice clos au 31 décembre 2012
<b>Jean-Luc Petithuguenin, Président du Conseil d'administration</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (*)	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
<b>Baudouin de Raismes, Directeur Général</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (*)	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant

(\*) par toutes les sociétés de la chaîne de contrôle, en lien avec le mandat exercé dans LA FONCIERE VERTE.

En outre, la société PH Finance, qui est détenue directement et indirectement à 100% par Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN et ses enfants, a perçu 1 261 949 euros HT lors de l'exercice clos au 31 décembre 2011 et 888 508 euros lors de l'exercice clos au 31 décembre 2012 au titre de la convention de prestations de services et d'assistance à la direction générale conclue avec la Société.

4.3.5.3.2. Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants social (Tableau n°3, Recommandation AMF du 22 décembre 2008)

<b>Mandataires sociaux non dirigeants</b>	Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2011	Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2012
<b>Claude Solarz</b>		
Jetons de présence	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant
<b>Gilles Gramat</b>		
Jetons de présence	12.000 €	12.000 €
Autres rémunérations	Néant	Néant
<b>Dominique Maguin</b>		
Jetons de présence	12.000 €	12.000 €
Autres rémunérations	Néant	Néant
<b>PH Finance, représentée par Maryse Chinchilla</b>		
Jetons de présence	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant
<b>Marie BARBARET</b>		
Jetons de présence	12.000 €	12.000 €
Autres rémunérations	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>36.000 €</b>	<b>36.000 €</b>

4.3.5.3.3. Situation des dirigeants mandataires sociaux de la Société (Tableau n°10, Recommandation AMF du 22 décembre 2008)

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime supplémentaire de retraite		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
<p><b>Jean-Luc Petithuguenin</b>  <b>Président du Conseil d'Administration et Administrateur</b>            Date de début de mandat : 31 décembre 2009            Date de fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015</p>		x		x		x		x
<p><b>Baudouin de Raismes,</b>  <b>Directeur Général</b>            Date de début de mandat : 30 octobre 2009            Date de fin de mandat : durée indéterminée  <b>Administrateur</b>            Date de début de mandat : 30 décembre 2009            Date de fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015</p>		x		x		x		x

#### 4.3.6. OPERATIONS AVEC DES APPARENTEES

##### 4.3.6.1. Description des opérations

A la date d'enregistrement du présent document, les opérations avec les apparentées sont les suivantes :

- Convention de prestations de services avec la société PH Finance.

Une convention de prestations de services avait été conclue avec la société Foncière des Jéromis Associés le 25 mai 2007.

Suite à la fusion-absorption de la société Foncière des Jéromis Associés, le conseil d'administration de la Société du 16 février 2010 a autorisé un projet de convention de prestations de services à intervenir entre la Société et la société PH Finance.

Un avenant à la convention de prestations de services du 25 mai 2007 a été signé le 16 février 2010. Il a pour objet :

- des prestations de gestion par la société PH Finance des locations immobilières de la Société qui seraient rémunérées par une commission égale à 7,5% du montant des loyers facturés par la Société et ses filiales ;
  - des prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention des financements relatifs à l'acquisition de biens immobiliers par la Société et ses filiales qui seraient rémunérées par une commission égale à 2,5% du montant des financements obtenus pas la Société et ses filiales.
- Contrat de prêt conclu entre la société BM Invest et la société Foncière des Jéromis Associés en date du 1<sup>er</sup> janvier 2008 et cédé à la société PH Finance le 30 mars 2011

La société BM Invest a prêté à la société Foncière des Jéromis Associés une somme de 4 024 567,28 euros portant intérêt au taux de 5% l'an sur une base de 365 jours par an. Les intérêts sont payables au 31 décembre de chaque année et à défaut capitalisables.

Le contrat du 1<sup>er</sup> janvier 2008 prévoyait que le remboursement de ce prêt devait s'effectuer comme suit : une somme équivalente à 50% du bénéfice annuel de l'exercice antérieur de la société Foncière des Jéromis Associés est affectée à la date d'approbation de ses comptes annuels au remboursement prioritaire du prêt jusqu'à apurement de l'intégralité de la dette en principal et intérêts.

L'échéancier de la dette contractée par la Société auprès de la société BM Invest a été renégocié et a fait l'objet d'un nouveau contrat signé le 17 juin 2010 prévoyant un remboursement du principal et des intérêts au 1<sup>er</sup> janvier 2010 en 5 échéances annuelles de 929.573,62 euros payables tous les ans, le 5 janvier de chaque année au plus tard. La signature de ce contrat a fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration du 17 juin 2010.

Le Conseil d'administration du 7 février 2011 a autorisé une nouvelle modification du prêt pour prévoir un remboursement du prêt in fine à l'expiration d'une durée de 10 ans au lieu d'un remboursement linéarisé du prêt en 5 échéances annuelles tel que prévu par le contrat du 17 juin 2010.

Le 30 mars 2011, la société BM Invest a cédé à la société PH Finance ses droits et obligations au titre du contrat de prêt.

- Convention d'assistance à la direction générale conclue le 18 juin 2010 entre la Société et ses filiales, modifiée par un avenant en date du 28 mars 2012.

Au titre de cette convention, la Société assure au profit de ses filiales une mission générale d'assistance à la direction générale dans les domaines suivants :

- définition de la stratégie de gestion ;
- assistance à la direction opérationnelle ;
- gestion des locations des biens immobiliers détenus par les Filiales ;
- information concernant la concurrence et les marchés ;
- aide à la négociation ;
- conseil en rationalisation et en organisation.

La Société apporte également au profit de ses filiales au titre de cette convention une assistance dans les domaines administratif, juridique, financier et comptable en assurant les prestations suivantes :

- assistance en matière de gestion financière relative à l'amélioration des supports administratifs de base et au perfectionnement des procédures comptables ;
- conseils relatifs à l'établissement des tableaux de bord financiers, conseils relatifs à la bonne interprétation des comptes sociaux ;
- recommandations quant aux programmes d'investissement à court, moyen et long terme ;
- assistance en matière de contrôle de gestion ;
- assistance dans la préparation des budgets annuels et programmes financiers ;
- recommandations et conseils se rapportant aux plans prévisionnels de développement ;
- assistance dans le domaine des ressources humaines ;
- assistance juridique et fiscale.

Enfin, la Société assure au profit de ses filiales une mission générale de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention des financements relatifs à l'acquisition de biens immobiliers par ses filiales et à la réalisation de travaux sur ces biens.

En contrepartie de l'ensemble des prestations d'assistance à la direction générale et d'assistance dans les domaines administratif, juridique, financier et comptable fournies par la Société, les Filiales versent à la Société une redevance annuelle égale au montant des coûts, frais et charges (rémunérations, charges sociales, prestations sous-traitées, coûts et charges d'embauche et de rupture de contrat de travail...) supportés par la Société au titre de ses prestations majorée de 10 %.

Chacune des Filiales verse à la Société cette redevance au prorata des loyers et des charges H.T. facturés ou à facturer par chacune d'entre elles par rapport au total des loyers et charges H.T. facturés ou à facturer par l'ensemble des filiales au titre de chaque exercice social.

Cette redevance est déterminée au mois de janvier de chaque année pour l'année en cours sur la base d'un budget arrêté par les parties pour l'année en cours. Elle est payable trimestriellement par virement bancaire les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année, ou si l'un de ces jours n'est pas un jour ouvré, le 1er jour ouvré suivant, à raison d'un quart de son montant.

Au mois de janvier de l'année suivante, le montant exact des dépenses supportées par la Société est communiqué aux filiales et le montant de la redevance est, le cas échéant, ajusté en conséquence pour l'année précédente en plus ou en moins, ladite différence faisant l'objet d'un règlement sous huit jours.

Les prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention de financements fournies par les Société en vue de l'acquisition de biens immobiliers.

La redevance due au titre des prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention de financements en vue de l'acquisition de biens immobiliers par une filiale et de la réalisation de travaux sur ces biens est égale à 2,5% du montant des financements obtenus par la Société au nom et pour le compte de la filiale concernée.

Cette redevance est payable à la Société dans un délai de 30 jours à compter de la mise à disposition des fonds.

Cette convention a pris effet au 1er janvier 2010 pour une durée indéterminée, chacune des parties pouvant résilier la convention par lettre recommandée avec accusé de réception adressée aux autres parties et sous réserve d'un préavis de trois mois.

L'avenant du 28 mars 2012 a eu pour objet de supprimer les dispositions de cette convention relatives à la mise à disposition de trésorerie entre la Société et ses filiales dans la mesure où la Société et ses filiales ont souhaité conclure une convention spécifique relative à la gestion de la trésorerie (cf. convention de trésorerie visé ci-après).

La signature de cette convention et de son avenant par la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 17

juin 2010 et du 28 mars 2012.

- Convention de trésorerie conclue entre la Société et ses filiales le 28 mars 2012

La Société a conclu une convention avec ses filiales, conformément aux dispositions de l'article L. 511-7, 3° du Code monétaire et financier, afin de mettre en place une gestion commune de leur trésorerie permettant aux sociétés du groupe LA FONCIERE VERTE qui ont des besoins de financement à court terme, de bénéficier des excédents de trésorerie de la Société et de ses filiales.

Toute avance consentie par la Société à ses filiales dans le cadre de cette convention est productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles.

Toute avance consentie par les filiales à la Société dans le cadre de cette convention est productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles – 0,5 point.

Par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus et dans le cas où la Société viendrait à emprunter pour le compte de ses filiales, l'avance qui sera ainsi consentie aux filiales sera productive d'un intérêt égal au taux bancaire pratiqué sur l'emprunt, même s'il excède le taux d'intérêt fiscalement déductible.

Cette convention prévoit que les intérêts sont facturés à l'échéance de chaque trimestre civil.

La signature de cette convention pour la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 28 mars 2012.

- Convention de trésorerie conclue entre les sociétés appartenant au groupe PH Finance le 1<sup>er</sup> décembre 2010

La Société a conclu une convention avec la société PH Finance et les autres filiales de cette société, conformément aux dispositions de l'article L.511-7, 3° du Code monétaire et financier, afin de mettre en place une gestion commune de leur trésorerie permettant aux sociétés du groupe PH FINANCE qui ont des besoins de financement à court terme, de bénéficier des excédents de trésorerie de la société PH FINANCE et de ses filiales.

La signature de cette convention pour la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 17 juin 2010.

Cette convention de trésorerie a été résiliée à l'égard de la Société par un avenant en date du 28 mars 2012 dont la signature a été autorisée préalablement par le conseil d'administration de la Société du 28 mars 2012.

La signature de cet avenant a été suivie par la signature le 28 mars 2012 d'une nouvelle convention de trésorerie conclue entre la société PH FINANCE, la société FONCIERE PH GREEN et la Société, conformément aux dispositions de l'article L.511-7, 3° du Code monétaire et financier, afin de mettre en place une gestion commune de leur trésorerie



permettant à ces sociétés qui ont des besoins de financement à court terme, de bénéficier des excédents de trésorerie de la société PH FINANCE et de ses deux filiales.

Toute avance consentie par la société PH FINANCE à la Société dans le cadre de cette convention est productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles.

Toute avance consentie par la Société à la société PH FINANCE dans le cadre de cette convention est productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles – 0,5 point.

Par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus et dans le cas où la société PH FINANCE viendrait à emprunter pour le compte de la Société, l'avance qui sera ainsi consentie à la Société sera productive d'un intérêt égal au taux bancaire pratiqué sur l'emprunt, même s'il excède le taux d'intérêt fiscalement déductible.

Cette convention prévoit que les intérêts sont facturés à l'échéance de chaque trimestre civil.

La signature de cette convention pour la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 28 mars 2012.

- Convention d'assistance à la direction générale conclue le 28 mars 2012 entre la société BM INVEST et la Société

Au titre de cette convention, la société BM INVEST assure au profit de la Société une mission générale d'assistance à la direction générale dans les domaines suivants :

- participation à la définition de la stratégie industrielle et commerciale ;
- participation à la définition de la politique générale ;
- aide à la négociation ;
- information concernant la concurrence et les marchés ;
- conseil en rationalisation et en organisation.

En contrepartie des prestations fournies par la société BM INVEST, la Société verse une redevance mensuelle de 1.500 euros HT.

La signature de cette convention pour la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 28 mars 2012.

- Cautions et engagement de la Société dans le cadre des emprunts bancaires souscrits par ses filiales
- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE SARCELLES

Le conseil d'administration du 17 juin 2010 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire

que la SCI JEROMI DE SARCELLES a souscrit auprès de l'établissement OSEO à l'effet de financer des travaux d'aménagement d'un ensemble immobilier à SARCELLES.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE SARCELLES aux conditions suivantes :

- montant : 275.000 €,
- durée : 12 ans,
- taux : fixe de 4,10 % l'an
- garanties : une hypothèque complémentaire en 2nd rang, la cession Dailly de loyers à provenir de la SAS PAPREC TECHNIQUES et la SAS PAPREC D3E (anciennement VALDELEC), ainsi que la caution solidaire de la Société.

- Engagement de la Société dans le cadre d'un prêt souscrit par la SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE

Le conseil d'administration du 17 juin 2010 a autorisé la Société à ne pas modifier la répartition du capital social de la SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE et à parfaire la trésorerie de la SCI en cas de défaut de celle-ci dans le cadre d'un prêt souscrit par la SCI au profit de la Société Générale.

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE LA VICTOIRE

Le conseil d'administration du 2 septembre 2010 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE LA VICTOIRE a souscrit auprès de l'établissement BECK à l'effet de financer des travaux d'aménagement d'un ensemble immobilier à LE BLANC MESNIL.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE LA VICTOIRE aux conditions suivantes :

- montant : 1.300.000 €,
- durée : 12 ans,
- taux : fixe de 4,36 % l'an
- garanties : une hypothèque complémentaire en 3ème rang, ainsi que la caution solidaire de la Société.

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI

Le conseil d'administration du 9 février 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI doit souscrire auprès de la Banque de l'Economie du Commerce et de la Monétique à l'effet de financer des travaux d'aménagement d'un ensemble immobilier à LA COURNEUVE.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI aux conditions suivantes :

- montant : 1.000.000 €,
- durée : 12 ans,
- taux : fixe de 4,05 % l'an,

- garanties : la caution solidaire à hauteur de 1.000.000 € en principal de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS et le nantissement des loyers.

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS a souscrit auprès de l'établissement le Crédit Industriel et Commercial à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS aux conditions suivantes :

- montant : 1.300.000 euros,
- durée : 12 ans - Amortissements trimestriels,
- taux fixe : 4,65 %,
- frais de dossier : 2.000 euros H.T. hors frais de prise de garantie,
- garanties : - hypothèque conventionnelle à hauteur de 1,3 M€,
  - caution solidaire de la Société,
  - délégation de loyers.

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI D'ACQUIGNY

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI D'ACQUIGNY a souscrit auprès de l'établissement le Crédit Industriel et Commercial à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI D'ACQUIGNY, aux conditions suivantes :

- montant : 700.000 euros,
- durée : 12 ans - Amortissements trimestriels,
- taux fixe : 4,65 %,
- frais de dossier : 2.000 euros H.T. hors frais de prise de garantie,
- garanties : - hypothèque conventionnelle à hauteur de 1,3 M€,
  - caution solidaire de la Société,
  - délégation de loyers.

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE SEICHES

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE SEICHES a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE SEICHES aux conditions suivantes :

- montant : 1.100.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts,
- taux fixe : 4,95 %,
- commission de montage : 0,40 %,
- garanties : - caution solidaire de la Société,
  - délégation de loyers.
- clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0.

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINE

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINE a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINE aux conditions suivantes :

- montant : 500.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts,
- taux fixe : 4,95 %
- commission de montage : 0,40 %
- garanties : - caution solidaire de la Société,
  - délégation de loyers,
- clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0,

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE TREMENTINES

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE TREMENTINES a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE TREMENTINES, aux conditions suivantes :

- montant : 600.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts
- taux fixe : 4,95 %,
- commission de montage : 0,40 %,
- garanties : caution solidaire de la Société,
- délégation de loyers,

- Clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0.
- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE SAINT MARD

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE SAINT MARD a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE SAINT MARD, aux conditions suivantes :

- montant : 300.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts,
- taux fixe : 4,95 %,
- commission de montage : 0,40 %,
- garanties : - caution solidaire de la Société,
  - délégation de loyers,
- clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0.
- Autorisation générale de cautions, avals et garanties

Dans un souci de simplification et de rapidité d'exécution, le conseil d'administration du 20 mai 2011 a, en application des dispositions de l'article R. 225-28 du Code de commerce, autorisé le Directeur Général à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société sans que cela ne fasse l'objet d'une autorisation spéciale du Conseil dans la mesure où les dispositions suivantes seront respectées.

Ces cautions, avals ou garanties pourront être données en faveur :

- d'établissements bancaires et financiers afin de garantir les engagements des filiales de la Société ;
- dans la mesure où le montant cumulé de ces cautions, avals ou garanties est inférieur, pour la durée de la présente autorisation, à 10.000.000 euros.

Cette autorisation a été donnée pour une durée d'un an quelle que soit la durée des engagements cautionnés, avalisés ou garantis.

N'entreront pas dans le calcul de cet encours cumulé les cautions, avals ou garanties qui ont fait l'objet d'autorisations spéciales en Conseil d'Administration.

- Nantissement des parts sociales de la SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE et de la SCI JEROMI DE VILLENEUVE

Le conseil d'administration du 23 juin 2011 a autorisé la Société à nantir au profit de la SOCIETE GENERALE les parts sociales des SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE et JEROMI DE VILLENEUVE dont elle détient la propriété en garantie

d'un emprunt à souscrire aux conditions suivantes :

- montant : 2.200.000 euros,
  - durée : 120 mois,
  - taux fixe : 4,80 %,
  - garanties : - nantissement des parts sociales des SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE et JEROMI DE VILLENEUVE,
    - clause de non aliénation des actifs de ces SCI,
    - clause de remboursement anticipé en cas de cession des parts de l'une ou l'autre de ces SCI.
- Nantissement des parts sociales de la SCI JEROMI DE TOULOUSE

Le conseil d'administration du 23 juin 2011 a autorisé la Société a nantir au profit de la BANQUE POPULAIRE les parts sociales de la SCI JEROMI DE TOULOUSE dont elle détient la propriété en garantie d'un emprunt à souscrire aux conditions suivantes :

- montant : 380.000 euros,
- durée : 5 ans,
- taux fixe : 4,10 %,
- garantie : - nantissement des parts sociales de la SCI JEROMI DE TOULOUSE.

Les conventions réglementées par les articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce sont relatées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes.

#### *4.3.6.2. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées*

##### *4.3.6.2.1. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2012*

### **LA FONCIERE VERTE**

*Société Anonyme au capital de 9 450 811,50 Euros*

*Siège social : 39, rue de Courcelles  
75008 PARIS*

**RCS : PARIS 552 051 302**

--oOo--

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

--oOo—

**Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2012**

--oOo--

*Aux actionnaires,*

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

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

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

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

## **1 - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé**

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

**Votre Conseil d'administration du 28 mars 2012** a autorisé un avenant à la convention d'assistance entre la société La Foncière Verte et ses filiales du 17 juin 2010. L'objet de cet avenant est de supprimer les dispositions de la convention du 17 juin 2010 relative à la mise à disposition de trésorerie entre La Foncière Verte et ses filiales puisqu'une nouvelle convention de trésorerie a été autorisée par le même Conseil d'administration (cf. ci-après).

*La Foncière Verte s'engage à fournir à ses filiales :*

- son assistance à la direction générale des filiales dans le cadre de la stratégie globale du groupe ;*
- des prestations d'assistance dans les domaines administratif, juridique, financier et comptable ;*
- une mission générale de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention des financements pour l'acquisition des biens immobiliers par les filiales.*

*En échange des prestations de La Foncière Verte, les filiales s'engagent :*

- au titre des missions et, à verser à La Foncière Verte une redevance annuelle équivalente aux coûts globaux engagés par La Foncière Verte + 10% ;*
- au titre de la mission, à rémunérer La Foncière Verte à hauteur de 2,5% du montant des financements obtenus.*

*Ces prestations ont donné lieu au cours de l'exercice à une facturation de la part de La Foncière Verte de 1 335 649 € HT à ses filiales sur l'exercice 2012.*

*Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.*

**Votre conseil d'administration du 28 Mars 2012** a autorisé une convention entre BM Invest et La Foncière Verte.

*BM Invest s'engage à fournir assistance et conseil en matière notamment de stratégie industrielle et commerciale, de politique générale, de rationalisation et organisation en échange du paiement par La Foncière Verte d'une redevance mensuelle de 1500 euros.*

*La facturation annuelle de BM Invest s'est élevée à 18 000 € HT à l'égard de La foncière Verte.*

*Administrateur concerné: Monsieur Claude SOLARZ, administrateur de La Foncière Verte.*



**Votre Conseil d'administration du 28 Mars 2012** a autorisé un avenant à la convention de trésorerie entre PH Finance et ses filiales dont La Foncière verte, du 17 juin 2010, l'objet de cet avenant était de résilier cette convention de trésorerie à l'égard notamment de La Foncière Verte.

**Votre Conseil d'administration du 28 Juin 2012** a autorisé une convention de trésorerie à conclure entre La Foncière Verte et ses filiales. Cette convention a été conclue pour une durée déterminée jusqu'au 31 décembre 2012 et a fait l'objet d'un renouvellement tacite à compter du 1er janvier 2013 pour une durée d'un an. Le renouvellement tacite a été autorisé par le Conseil d'administration du 22 novembre 2012.

La société PH Finance reçoit mandat de la part de chacune des filiales :

- d'affecter les disponibilités des filiales qui disposeraient d'une trésorerie excédentaire, à la couverture des besoins de financement à court terme des filiales qui serait déficitaires en trésorerie,
- de mettre en place les avances correspondantes,
- de négocier et conclure tout emprunt bancaire à court terme afin que cette dernière soit en mesure de verser les fonds nécessaires aux besoins des filiales concernées.

Toute avance consentie par la société PH Finance aux filiales sera productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles.

Toute avance consentie par une filiale à la société PH Finance sera productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles moins 0,5 points.

**Votre Conseil d'administration du 28 Mars 2012** a autorisé une convention de trésorerie à conclure entre les sociétés PH Finance, PH GREEN et La Foncière Verte. Cette convention a été conclue pour une durée déterminée jusqu'au 31 décembre 2012 et a fait l'objet d'un renouvellement tacite à compter du 1er janvier 2013 pour une durée d'un an. Le renouvellement tacite a été autorisé par le Conseil d'administration du 22 novembre 2012.

Le compte courant avec PH GREEN, filiale de PH Finance, est débiteur de 6 767 362,87 € au 31 décembre 2012.

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.

## **2 - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

**Votre Conseil d'administration du 16 février 2010** a autorisé une convention entre les Sociétés PH FINANCE et La Foncière Verte ayant pour objet :

- des prestations de gestion par la Société PH FINANCE des locations immobilières de la société rémunérées par une commission égale à 7,5 % du montant des loyers facturés par la société et ses filiales ;
- des prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention des financements relatifs à l'acquisition de biens immobiliers par la société et ses filiales rémunérées par une commission égale à 2,5 % du montant des financements obtenus par la société et ses filiales.

Ces prestations ont donné lieu au cours de l'exercice à une facturation de la part de la Société PH FINANCE de :

- prestations de gestion des locations immobilières..... 785 332,97 € HT
- prestations de conseil et d'assistance de montages financiers..... 104 250,00 € HT

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.

**Votre Conseil d'administration du 17 juin 2010** a autorisé La Foncière Verte à refacturer à l'ensemble de ses filiales toutes prestations de services fournies au bénéfice des filiales.

La Foncière Verte a facturé un montant total de 1 335 649 € HT à ses filiales sur l'exercice 2012.

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.

**Un contrat de prêt** a été conclu entre La Foncière Verte et la Société BM INVEST SAS pour un montant de 4 024 567,28 euros. Ce prêt porte intérêts au taux de 5 % l'an. Les charges d'intérêts comptabilisées pour l'exercice s'élèvent à 90 155,72 euros. Votre Conseil d'administration du 17 juin 2010 a autorisé la renégociation de l'échéancier de ce prêt, soit un remboursement linéaire sur cinq ans.

Ce contrat a fait l'objet d'un transfert de la société BM INVEST SAS à la société PH FINANCE par un acte de cession de prêt le 30 mars 2011.

**Votre Conseil d'Administration du 17 juin 2010** a autorisé la Société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE SARCELLES a souscrit auprès de l'établissement OSEO pour un montant de 275 000 €.

**Votre Conseil d'Administration du 17 juin 2010** a autorisé la Société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS à s'engager de ne pas modifier la répartition du capital de la SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE dans le cadre de la souscription d'un prêt et de parfaire la trésorerie de la SCI en cas de défaut de celle-ci.

**Votre Conseil d'administration du 9 février 2011** a autorisé la société La Foncière Verte à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI doit souscrire pour un montant de 1.000.000 d'€ auprès de la Banque de l'Economie du Commerce et de la Monétique.

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.

**Votre Conseil d'administration du 20 mai 2011** a autorisé La Foncière Verte à se porter caution solidaire pour les emprunts suivants :

- emprunt de 1.300.000 € souscrit par la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS auprès du Crédit Industriel et Commercial,
- emprunt de 700.000 € souscrit par la SCI JEROMI D'ACQUIGNY auprès du Crédit Industriel et Commercial,
- emprunt de 1.100.000 € souscrit par la SCI JEROMI DE SEICHES auprès de l'ABN AMRO,
- emprunt de 500.000 € souscrit par la SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINES auprès de l'ABN AMRO,
- emprunt de 600.000 € souscrit par la SCI JEROMI DE TREMENTINES auprès de l'ABN AMRO,
- emprunt de 300.000 € souscrit par la SCI JEROMI DE SAINT MARD auprès de l'ABN AMRO.

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.

**Votre Conseil d'administration du 23 juin 2011** a autorisé le nantissement des parts sociales suivantes :

- de la SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE et de la SCI JEROMI DE VILLENEUVE dans le cadre d'un emprunt de 2.200.000 € consenti par la Société Générale à la société La Foncière Verte.
- de la SCI JEROMI DE TOULOUSE dans le cadre d'un emprunt de 380.000 € consenti par la Banque Populaire à la société La Foncière Verte.

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.

Fait à Paris, le 29 avril 2013

Les Commissaires aux comptes

**GRANT THORNTON**  
Membre français de  
Grant Thornton International

**J P A**

Laurent BOUBY

Jacques POTDEVIN

Pascal ROBERT

#### *4.3.6.2.2. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2011*

Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2011 figurant au paragraphe 4.3.6.2.1, pages 188 et suivantes, du document de référence relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2011 enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 19 juillet 2012 sous le n°R.12-038 est inclus par référence dans le présent document de référence.

#### *4.3.6.2.3. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2010*

Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2010 figurant au paragraphe 4.3.6.2.1, pages 189 et suivantes, du document de référence relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2010 enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 19 juillet 2011 sous le n°R.11-047 est inclus par référence dans le présent document de référence.

### **4.3.7. ASSEMBLEE GENERALE**

Les dispositions statutaires relatives aux assemblées générales de la Société sont reproduites ci-après :

#### Article Vingt - ASSEMBLEES GENERALES : CONVOCATIONS - BUREAU - PROCES-VERBAUX

« 1 - Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration ou à défaut, par le Commissaire aux Comptes ou par toute personne habilitée à cet effet. »

« Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. »

« Un ou plusieurs actionnaires représentant la quote-part du capital prévue par la loi, peuvent, dans les conditions et délais légaux, requérir l'inscription à l'ordre du jour de points ou projets de résolutions. Ces points ou projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée dans les conditions prévues par la législation applicable. »

« La convocation est effectuée dans les délais légaux et conformément à la législation applicable. »

« Lorsque l'Assemblée n'a pu valablement délibérer à défaut de réunir le quorum requis la deuxième Assemblée et, le cas échéant, la deuxième Assemblée prorogée sont convoquées six jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première Assemblée. »

« 2 - Les avis et/ou lettres de convocation doivent mentionner l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. »

« L'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour. Elle peut, toutefois, en toute circonstance révoquer un ou plusieurs Administrateurs. »

« Un ou plusieurs actionnaires représentant la quote-part du capital prévue par la loi, peuvent, dans les conditions et délais légaux, requérir l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions. »

« 3 - Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire ou en votant par correspondance sur justification de l'inscription de ses actions à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte conformément à la législation applicable, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-13 du Code monétaire et financier. »

« 4 - En cas de vote par correspondance, seuls les formulaires de vote reçus par la société trois jours avant la date de l'Assemblée seront pris en compte. »

« 5 - Tout actionnaire peut également participer aux Assemblées Générales par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication dans les conditions fixées par les lois et règlements et qui seront mentionnés dans l'avis de convocation de l'Assemblée. »

« 6 - Une feuille de présence contenant les indications prévues par la loi est établie lors de chaque Assemblée. »

« 7 - Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou par l'Administrateur le plus ancien présent à l'Assemblée. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. »

« Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux actionnaires présents et acceptants qui disposent par eux-mêmes ou comme mandataires du plus grand nombre de voix. »

« Le bureau ainsi constitué désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires. »

« Les procès-verbaux de délibérations sont dressés et leurs copies ou extraits sont délivrés et certifiés conformément à la loi. »

#### Article Vingt et Un - ASSEMBLEES GENERALES : QUORUM - VOTE

« Dans les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant

le capital social et dans les Assemblées spéciales sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, le tout après déduction des actions privées du droit de vote en application des dispositions légales. »

« En cas de vote par correspondance, seuls sont pris en compte pour le calcul du quorum les formulaires reçus par la société dans le délai prévu au paragraphe 4 de l'article précédent. »

#### Article Vingt-Deux - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

« L'Assemblée Générale Ordinaire est appelée à prendre toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts. Elle doit être réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de chaque exercice, pour statuer sur les comptes de cet exercice. »

« L'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. »

« L'Assemblée Générale Ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance. »

#### Article Vingt-trois - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

« 1 - L'Assemblée Générale Extraordinaire peut seule modifier les statuts. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sauf dans le cas des opérations résultant des regroupements d'actions régulièrement effectuées. »

« 2 - L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation le quart des actions ayant droit de vote, et, sur deuxième convocation, le cinquième desdites actions. Si ce dernier quorum n'est pas atteint, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. »

« 3 - L'Assemblée Générale Extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix des actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance. »

« Toutefois :

- les augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfiques et primes d'émission sont décidées aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires; »

« - la transformation de la société en société en nom collectif et en société par actions simplifiée ainsi que le

changement de nationalité de la société sont décidés à l'unanimité des actionnaires. »

Article Vingt-quatre - ASSEMBLEES SPECIALES

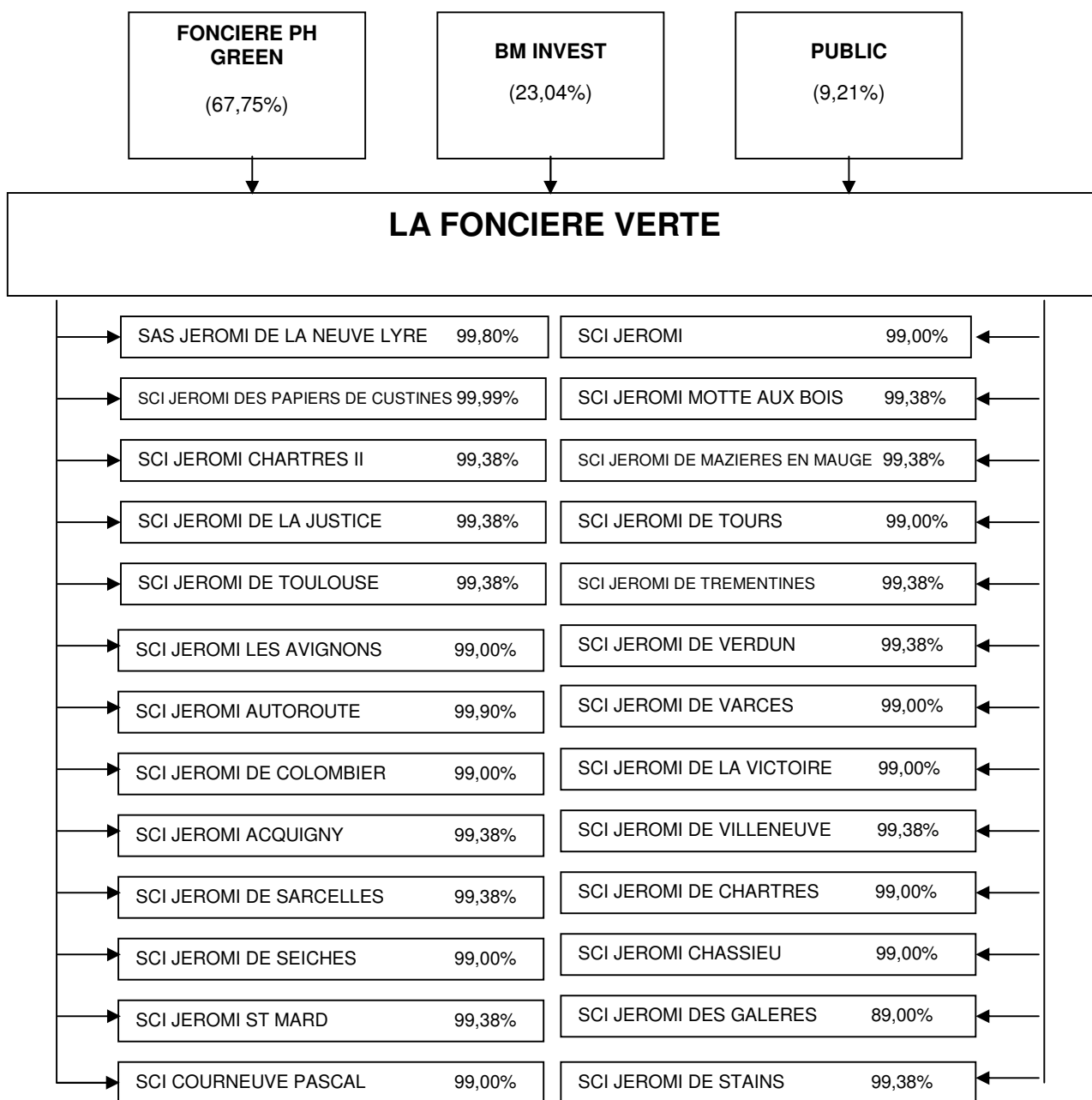
« Les Assemblées Spéciales réunissent les titulaires d'une catégorie d'actions déterminée. La décision d'une Assemblée Générale Extraordinaire de modifier les droits relatifs à une catégorie d'actions, n'est définitive qu'après approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de cette catégorie. »

« Elles ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins sur première convocation le tiers et sur deuxième convocation le cinquième des actions ayant droit de vote et dont il est envisagé de modifier les droits. »

« Elles statuent à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance. »

#### 4.4. AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE ET L'ORGANISATION DU GROUPE

##### 4.4.1. ORGANIGRAMME



Les actions ou parts sociales des filiales non détenues par la Société sont détenues par le représentant légal des filiales, à l'exception de 10% du capital de la SCI JEROMI DES GALERES détenu par le locataire des biens immobiliers dont cette filiale détient la propriété, à savoir la société PAPREC RESEAU. Il n'existe aucun pacte d'associés ou accord équivalent pouvant conférer à ces associés minoritaires des droits spécifiques sur les titres dont ils sont propriétaires sur ou la gestion des filiales dont ils sont associés.



#### 4.4.2. INFORMATIONS SUR LES FILIALES

Filiales	Siren	Forme	Président (SAS) ou gérant (SCI)	Capitaux propres hors capital social	Résultat du dernier exercice clos	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice clos	Quote part du capital détenu par la Société
JEROMI DE LA NEUVE-LYRE	403053184	SAS	J.L.Petithuguenin	743 960	103 056	242 709	99,80%
JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINES	414359315	SCI	J.L.Petithuguenin	68 215	50 104	97 803	99,99%
JEROMI DE CHARTRES II	433235645	SCI	J.L.Petithuguenin	(28 158)	48 066	65 220	99,38%
JEROMI DE LA JUSTICE DE MALHERBES	478851215	SCI	J.L.Petithuguenin	102 597	102 597	81 765	99,38%
JEROMI DE TOULOUSE	440739852	SCI	J.L.Petithuguenin	155 031	155 031	513 412	99,38%
JEROMI LES AVIGNON	401016803	SCI	J.L.Petithuguenin	107 663	55 333	256 534	99,00%
JEROMI DE L'AUTOROUTE	439253477	SCI	J.L.Petithuguenin	35 641	35 641	58 774	99,90%
JEROMI DE COLOMBIER	418706206	SCI	J.L.Petithuguenin	163 382	214 469	434 644	99,00%
JEROMI D'ACQUIGNY	438097339	SCI	J.L.Petithuguenin	28 810	28 810	536 358	99,38%
JEROMI DE SARCELLES	491289500	SCI	J.L.Petithuguenin	20 502	20 502	365 177	99,38%
JEROMI DE SEICHES	428889679	SCI	J.L.Petithuguenin	7 730	3 205	291 160	99,00%
JEROMI DE SAINT MARD	484484357	SCI	J.L.Petithuguenin	15 581	15 581	65 373	99,38%
JEROMI	345037741	SCI	J.L.Petithuguenin	451 061	326 704	1.377 678	99,00%
JEROMI DE LA MOTTE AUX BOIS	440739696	SCI	J.L.Petithuguenin	35 151	35 151	1 084 479	99,38%
JEROMI DE MAZERE EN MAUGE	499227866	SCI	J.L.Petithuguenin	6 323	6 323	90 841	99,38%

Filiales	Siren	Forme	Président (SAS) ou gérant (SCI)	Capitaux propres hors capital social	Résultat du dernier exercice clos	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice clos	Quote part du capital détenu par la Société
JEROMI DE TOURS	397622986	SCI	J.L.Petithuguenin	627 292	177 158	179 570	99,00%
JEROMI DE TREMENTINES	438813016	SCI	J.L.Petithuguenin	(9 907)	(9 907)	213 401	99,38%
JEROMI DE VERDUN	439046418	SCI	J.L.Petithuguenin	(34 839)	(34 839)	121 658	99,38%
JEROMI DE VARCES	434578894	SCI	J.L.Petithuguenin	45 228	45 228	353 058	99,00%
JEROMI DE LA VICTOIRE	422888297	SCI	J.L.Petithuguenin	(1520)	32 879	1 881 773	99,00%
JEROMI DE VILLENEUVE LE ROI	447684317	SCI	J.L.Petithuguenin	79 293	79 293	197 717	99,38%
JEROMI DE CHARTRES	379690787	SCI	J.L.Petithuguenin	241 403	43 483	100 054	99%
JEROMI DE CHASSIEU	433728243	SCI	J.L.Petithuguenin	168 408	168 407	673 713	99,00%
JEROMI DES GALERES	401404223	SCI	J.L.Petithuguenin	(89 693)	30 741	277 854	89,00%
JEROMI DE STAINS	504728320	SCI	J.L.Petithuguenin	88 175	88 175	170 567	99,38%
COURNEUVE PASCAL	537769739	SCI	J.L.Petithuguenin	-	-	-	99,00%

Les filiales ont pour activité la détention d'actifs immobiliers dont la description détaillée figure au paragraphe 1.2.1.1 du présent document de référence.

#### 4.4.3. CONTRATS IMPORTANTS

##### 4.4.3.1. Contrat de prestations de services PH FINANCE

Voir le paragraphe 4.3.6.1 du présent document de référence.

#### 4.4.3.2. Contrat de prêt BM INVEST / PH FINANCE

Voir le paragraphe 4.3.6.1 du présent document de référence.

#### 4.4.3.3. Contrat d'assistance à la direction générale entre la Société et ses filiales

Voir le paragraphe 4.3.6.1 du présent document de référence.

#### 4.4.3.4. Convention de trésorerie

Voir le paragraphe 4.3.6.1 du présent document de référence.

### 4.4.4. **DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS OU LICENCE, DE CONTRATS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX OU FINANCIERS OU DE NOUVEAUX PROCEDES DE FABRICATION**

La Société ne possède aucun brevet et considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

Il existe une dépendance de la société à l'égard des sociétés du Groupe PAPREC qui sont les principaux locataires des actifs immobiliers détenus par la Société et ses filiales. Les risques afférents à cette dépendance sont précisés ci-avant au paragraphe 2.1 II C.

### 4.4.5. **SALARIES**

La Société n'emploie aucun salarié.

### 4.4.6. **DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL**

Liste des informations publiées ou rendues publiques par la Société durant les douze derniers mois :

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents ou informations
Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	21 juin 2012	Procès-verbal d'assemblée générale mixte relative à l'autorisation d'augmentation de capital et aux modifications statutaires.
Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	21 juin 2012	Statuts mis à jour

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents ou informations
Journal d'annonces légales	28 juin 2013	Information sur les droits de vote existants <i>Les Petites Affiches du 28 juin 2013</i>
Journal d'annonces légales	29 mai 2013	Avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 13 juin 2013. <i>Les Petites Affiches du 29 mai 2013</i>
BALO	29 mai 2013	Avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 13 juin 2013. <i>Bulletin n °53</i>
BALO	03 mai 2013	Avis de réunion de l'assemblée générale mixte du 13 juin 2013. <i>Bulletin n °64</i>
BALO	25 juillet 2012	Publication relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011 et à l'attestation des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés <i>Bulletin n °89</i>
BALO	21 juin 2012	Avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 21 juin 2012 <i>Bulletin n °68</i>
AMF	19 juillet 2012	Document de référence <i>Enregistrement AMF R. 12-0038</i>
Site Internet de la Société	12 juin 2013	Règlement intérieur du Conseil d'administration
Site Internet de la Société	23 mai 2013	Documentation préparatoire à l'assemblée générale mixte du 13 juin 2013
Site Internet de la Société	23 mai 2013	Communiqué relatif à la mise à disposition des documents préparatoire de l'assemblée générale mixte du 13 juin

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents ou informations
		2013
Site Internet de la Société	15 mai 2013	Communiqué relatif au chiffre d'affaires consolidé du 1 <sup>ème</sup> trimestre 2013
Site Internet de la Société	29 avril 2013	Communiqué relatif à la mise à disposition du rapport financier annuel au 30 juin 2012
Site Internet de la Société	3 avril 2013	Communiqué relatif aux résultats annuels 2012
Site Internet de la Société	13 février 2013	Communiqué relatif au chiffres d'affaires consolidé 2012
Site Internet de la Société	5 novembre 2012	Communiqué relatif au chiffre d'affaires consolidé au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2012.
Site Internet de la Société	7 septembre 2012	Communiqué relatif à la mise à disposition du rapport financier semestriel au 30 juin 2012.
Site Internet de la Société	7 septembre 2012	Communiqué relatif aux résultats semestriels 2012.
Site Internet de la Société	6 août 2012	Communiqué relatif au chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> semestre 2012
Site Internet de la Société	20 juillet 2012	Communiqué relatif à la mise à disposition du document de référence 2011.
Diffuseur agréé Wire LES ECHOS	23 mai 2013	Communiqué relatif à la mise à disposition de la documentation préparatoire à l'assemblée générale mixte du 13 juin 2013
Diffuseur agréé Wire LES ECHOS	15 mai 2013	Communiqué relatif au chiffre d'affaires consolidé du 1 <sup>ème</sup> trimestre 2013
Diffuseur agréé Wire LES ECHOS	29 avril 2013	Communiqué relatif à la mise à disposition du rapport financier annuel au 30 juin 2012

<b>Entités</b>	<b>Date de publication ou de dépôt</b>	<b>Nature des documents ou informations</b>
Diffuseur agréé Wire LES ECHOS	3 avril 2013	Communiqué relatif aux résultats annuels 2012
Diffuseur agréé Wire LES ECHOS	13 février 2013	Communiqué relatif au chiffres d'affaires consolidé 2012
Diffuseur agréé Wire LES ECHOS	5 novembre 2012	Communiqué relatif au chiffre d'affaires consolidés au 3ème trimestre 2012.
Diffuseur agréé Wire LES ECHOS	7 septembre 2012	Communiqué relatif à la mise à disposition du rapport financier semestriel au 30 juin 2012.
Diffuseur agréé Wire LES ECHOS	7 septembre 2012	Communiqué relatif aux résultats semestriels 2012.
Diffuseur agréé Wire LES ECHOS	6 août 2012	Communiqué relatif au chiffres d'affaires du 1er semestre 2012
Diffuseur agréé Wire LES ECHOS	20 juillet 2012	Communiqué relatif à la mise à disposition du document de référence 2011.

#### **4.4.7. INFORMATIONS PROVENANT DES TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS**

Le portefeuille d'actifs de la Société est évalué chaque année par un expert indépendant.

L'évaluation du portefeuille d'actifs de la Société a été actualisée au 31 décembre 2012 par un expert indépendant, la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES.

Le rapport d'expertise condensé qui a été émis par la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES figure en Annexe 1 du présent document de référence.

Les expertises effectuées par la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI, à la recommandation AMF

publiée le 8 février 2010 sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, aux normes professionnelles européennes d'expertise Immobilière « The European Group of Valuers Association » (TEGoVA) et aux règles provenant du « Appraisal and Valuation Manual » réalisé par « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

La société JONES LANG LASALLE EXPERTISES a déterminé les valeurs locatives et les valeurs vénales des biens immobiliers, dans le cadre d'une poursuite de l'activité actuelle en vertu de baux commerciaux existants.

Les méthodes retenues par la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES pour l'estimation des immeubles sont les suivantes :

- **méthode par capitalisation de revenus** en tenant compte du revenu brut annuel et de la valeur locative de marché nette : elle permet d'obtenir une valeur vénale « droits compris » et à déduire les droits d'enregistrement afin d'obtenir une valeur vénale « hors droits »,
- **méthode par comparaison** qui permet d'estimer la valeur de l'actif à partir des prix au m<sup>2</sup> constatés sur le marché lors de cessions de biens similaires,
- **méthode du bilan promoteur** utilisée pour quelques actifs composés essentiellement de terrain à bâtir : cette méthode consiste, à partir du prix de vente prévisionnel d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (cout de la construction, frais financiers, honoraires, marge, ...) pour parvenir en final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

Conformément à la recommandation AMF du 8 février 2010, il est précisé les définitions suivantes :

- **Valeur vénale acte en mains (ou droits compris) ou valeur vénale brute :**

Somme totale que doit déboursier l'acquéreur pour l'achat du bien immobilier (à l'exception des frais de commercialisation, le cas échéant). C'est donc la valeur vénale qui comprend les droits de mutation ainsi que les frais et honoraires du notaire.

- **Valeur locative :**

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens donnés et dans une région donnée.

- **Taux de rendement effectif net :**

C'est le rapport entre les revenus nets et la valeur vénale acte en mains après déduction des coûts non récurrents (travaux, commercialisation de locaux vides, etc.), le taux de rendement brut étant le rapport entre les revenus bruts et la valeur vénale actes en mains, après déduction des coûts non récurrents.

Le patrimoine de la Foncière Verte est constitué exclusivement de locaux d'activité et industriels. Pour cette classe d'actifs, les taux de rendements retenus s'échelonnent entre 9,25% et 10% en Ile de France et entre 10% et 12,5% en Province suivant les actifs.

Pour ses travaux d'expertise, la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES a facturé 60 K€ pour les travaux effectués en en 2012.

#### **4.5. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**

La Société déclare que, pendant toute la durée de validité du présent document, les documents suivants peuvent être librement consultés par le public :

- les statuts de la Société,
- les documents sociaux devant être mis à la disposition des actionnaires,
- les informations financières historiques de la Société pour les trois exercices précédents, à savoir pour les exercices clos le 31 décembre 2012, 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2010.
- l'information réglementée au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Ces documents pourront être consultés au siège de la Société et sur le site Internet de la Société ([www.lafonciereverte.com](http://www.lafonciereverte.com)).

Des exemplaires du présent document sont disponibles sans frais au siège social de la Société (39, rue de Courcelles – 75008 Paris), ainsi que sur le site Internet de la Société ([www.lafonciereverte.com](http://www.lafonciereverte.com)) et sur celui de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).



**5. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN N°809/2004**

Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004	Sections du document de référence	Pages du document de référence
<b>1. PERSONNES RESPONSABLES</b>		
1.1. Noms et fonctions des personnes responsables	2.8.1	128
1.2. Attestation des personnes responsables	2.8.2	128
<b>2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>		
2.1. Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes	2.8.3	128
2.2. Changement de contrôleurs légaux	N/A	N/A
<b>3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES</b>		
3.1. Informations financières historiques sélectionnées	1.1	5
3.2. Informations financières	1.1	5
<b>4. FACTEURS DE RISQUE</b>	2.1-II.C	41
<b>5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>		
5.1. Histoire et évolution de la société	1.2	8
5.1.1. Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	4.1.1	117
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	4.1.2	117
5.1.3. Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	4.1.3	117
5.1.4. Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone de son siège statutaire	4.1.4	117
5.1.5. Evénements importants dans le développement des activités de l'émetteur	1.2	8
5.2. Investissements	1.2.1.2	19
5.2.1. Principaux investissements réalisés	1.2.1.2.1	19
5.2.2. Principaux investissements en cours	1.2.1.2.2	21
5.2.3. Principaux investissements que compte réaliser l'émetteur dans l'avenir	1.2.1.2.3	21
<b>6. APERÇU DES ACTIVITÉS</b>		
6.1. Principales activités	1.2.1	10
6.1.1. Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités	1.2.1	10
6.1.2. Nouveaux produits / services	N/A	N/A
6.2. Principaux marchés	1.2.1	10
6.3. Événements exceptionnels	1.2.5	24

<b>Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004</b>	<b>Sections du document de référence</b>	<b>Pages du document de référence</b>
6.4. Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	4.4.4	179
6.5. Indiquer les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	N/A	N/A
<b>7. ORGANIGRAMME</b>		
7.1. Description sommaire du groupe	4.4.1	176
7.2. Liste des filiales importantes	4.4.2	177
<b>8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS</b>		
8.1. Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1.2.1.1	11
8.2. Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles.	2.1-VI	55
<b>9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>		
9.1. Situation financière	2.3 / 2.5	82 / 113
9.2. Résultat d'exploitation	1.1	5
9.2.1. Facteurs importants	N/A	N/A
9.2.2. Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	N/A	N/A
9.2.3. Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur	1.3	24
<b>10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>		
10.1. Informations sur les capitaux	2.3 / 2.5	82 / 113
10.2. Source et montant des flux de trésorerie	2.3	82
10.3. Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	2.3	82
10.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de la société	N/A	N/A
10.5. Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les investissements sur lesquels la direction a pris des engagements fermes et les immobilisations corporelles planifiées	N/A	N/A
<b>11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>	N/A	N/A
<b>12. INFORMATION SUR LES TENDANCES</b>		
12.1. Principales tendances depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document de référence	2.1-II.A.3	25

<b>Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004</b>	<b>Sections du document de référence</b>	<b>Pages du document de référence</b>
12.2. Tendances susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur	2.1-II.A.3	25
<b>13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>		
13.1. Principales hypothèses	1.3	24
13.2. Rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants	N/A	N/A
13.3. Base comparable aux informations financières historiques	N/A	N/A
13.4. Validité des prévisions antérieures	N/A	N/A
<b>14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE</b>		
14.1. Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'administration et à la Direction Générale	2.1-II.H, 4.3.1 et 4.3.2	4.7, 125 à 140
14.2. Conflits d'intérêts	4.3.3	140
<b>15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b>		
15.1. Montant de la rémunération versée et avantages en nature	2.1-II.H et 4.3.5.1	4.7 et 153
15.2. Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	4.3.5.2	154
<b>16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>		
16.1. Date d'expiration des mandats actuels	4.3.1.2.1	127
16.2. Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	4.3.1.2.3	134
16.3. Informations sur le comité de l'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	4.3.1.2.3	134
16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine	4.3.4	142
<b>17. SALARIÉS</b>		
17.1. Nombre de salariés	4.4.5	23 et 179
17.2. Participations et stock options des mandataires sociaux	N/A	N/A
17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	N/A	N/A

Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004	Sections du document de référence	Pages du document de référence
<b>18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>		
18.1. Actionnaires détenant directement ou indirectement un % du capital social ou des droits de vote devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable	4.2.4 et 2.1	121
18.2. Existence de droits de vote différents	0	122
18.3. Contrôle de l'émetteur	4.2.11	123
18.4. Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.	4.2.12	123
<b>19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS</b>	4.3.6	157
<b>20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR</b>		
20.1. Informations financières historiques	2.5	113
20.2. Informations financières pro forma	2.7	128
20.3. États financiers	2.3	82
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	2.6	125
20.5. Date des dernières informations financières	2.5	113
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A	N/A
20.7. Politique de distribution des dividendes	2.1-III	53
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	1.2.5	24
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	N/A
<b>21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>		
21.1. Capital social		
21.1.1. Montant du capital social	4.2.1	118
21.1.2. Actions non représentatives du capital	4.2.7	122
21.1.3. Actions détenues par l'émetteur ou par ses filiales	N/A	N/A
21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	4.2.6	122
21.1.5. Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition ou toute obligation attachée au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	N/A	N/A
21.1.6. Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	N/A	N/A
21.1.7. Historique du capital social	4.2.4.2	122
21.2. Acte constitutif et statuts		

<b>Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004</b>	<b>Sections du document de référence</b>	<b>Pages du document de référence</b>
21.2.1. Objet social	4.1.5	118
21.2.2. Dispositions statutaires ou autres concernant les organes d'administration et de direction	4.3.1.2.3	134
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	4.2.3	118
21.2.4. Modification des droits des actionnaires	4.3.7	172
21.2.5. Convocation et admission	4.3.7	172
21.2.6. Changement de contrôle	N/A	N/A
21.2.7. Franchissements de seuils	N/A	N/A
21.2.8. Modifications de capital	N/A	N/A
<b>22. CONTRATS IMPORTANTS</b>	4.4.3	178
<b>23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS</b>		
23.1. Nom, adresse professionnelle et qualifications de l'expert	4.4.7	182
23.2. Attestation confirmant que les informations fournies par un tiers ont été fidèlement reproduites	N/A	N/A
<b>24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	4.5	184
<b>25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	4.4.2	177

**ANNEXE 1 : RAPPORT CONDENSE DE LA SOCIETE JONES LANG LASALLE  
EXPERTISES**



*Real value in a changing world*

Foncière Verte

Portefeuille de 24 actifs  
Estimation en valeur vénale

# Rapport condensé

## *Actualisations sur pièces*

Date de valeur 31 décembre 2012



## Sommaire

<b>1. Contexte général de la mission</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1 Cadre général</b> .....	<b>3</b>
1.1.1 Référence au contrat entre l'expert et le mandant .....	3
1.1.3 Conflit d'intérêt .....	3
<b>1.2 Mission actuelle</b> .....	<b>4</b>
1.2.1 Type de mission .....	4
<b>2. Conditions de réalisation</b> .....	<b>6</b>
2.1 Eléments d'étude .....	6
2.2 Référentiels .....	6
2.3 Méthodologie retenue .....	6
<b>3. Valeur vénale globale</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Observations</b> .....	<b>7</b>



## 1. Contexte général de la mission

### 1.1 Cadre général

#### 1.1.1 Référence au contrat entre l'expert et le mandant

Selon la proposition d'intervention en date du 14 décembre 2011, signée par Monsieur De Raismes de la société Foncière Verte, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises d'estimer la valeur vénale en l'état d'un portefeuille de 24 actifs situés en France. Nous avons considéré ces actifs dans le cadre de la comptabilité de votre société, en date du 31/12/2012.

Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

#### 1.1.2 Indépendance et compétence de la société d'expertise

Dans le cadre de cette mission, Jones Lang LaSalle Expertises est intervenu en tant qu'expert externe et indépendant.

La société Jones Lang LaSalle Expertises n'a aucun lien capitalistique avec la société Foncière Verte.

Nous confirmons que Jones Lang LaSalle Expertises dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

Selon les exigences de la RICS nous vous informons que le montant des honoraires perçus de la société Foncière Verte représentait moins de 5% du montant global des honoraires perçus par Jones Lang LaSalle Expertises en France au cours du dernier exercice, soit celui de l'année 2011.

#### 1.1.3 Conflit d'intérêt

Jones Lang LaSalle Expertises n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

#### 1.1.4 Conformité avec la recommandation de l'AMF

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

## 1.2 Mission actuelle

### 1.2.1 Type de mission

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de 24 actifs composant le portefeuille « Foncière Verte ». Pour cette mission, la Foncière Verte nous a demandé de déterminer la valeur vénale sur pièces. Les 24 actifs ont été visités lors des campagnes précédentes, et n'ont pas été revisités pour la campagne du 31/12/2012.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale selon la situation locative des actifs au 31 décembre 2012.

Les actifs du portefeuille sont situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs considérés détenus en pleine propriété par la société Foncière Verte. Les 24 actifs sont à usage de locaux d'activités/industriels ou d'entrepôt.

Nous avons considéré les actifs loués selon les baux commerciaux en cours, majoritairement des baux de type 9 ans fermes dont la date d'effet est le 01/01/2013. Il s'agit de baux «net» dont l'ensemble des charges sont récupérés auprès du preneur sauf l'article 606 qui reste à la charge du bailleur.

Nous avons considéré l'ensemble des sites en pleine propriété, en bon état d'entretien. Il ne nous a pas été communiqué de plan pluriannuel de travaux.

### 1.2.2 Valeur déterminée

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- ✓ la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- ✓ la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- ✓ que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- ✓ l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans une négociation.

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage du bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du locataire et du propriétaire,
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considérée,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location,
- la présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats,
- l'absence de facteur de convenance personnelle,
- une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

---

Le terme de valeur locative de marché suppose qu'il n'y ait pas de versement de capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte ou droit d'entrée), parallèlement ou en sus du loyer.

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives ou de toute nature refacturées au preneur.

Il convient de préciser que la pratique des baux en France, en particulier en matière de bureaux, conduit à considérer aujourd'hui comme conditions usuelles le remboursement par le locataire de l'impôt foncier, des assurances d'immeubles et parfois des honoraires de gestion.

## 2. Conditions de réalisation

### 2.1 Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués qui sont supposés sincères et doivent correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

La mission de Jones Lang LaSalle Expertises a consisté à :

- Etudier les informations fournies par notre mandant,
- Collecter les informations pertinentes concernant le marché concerné,
- Fournir un classeur comprenant :
  - le cadre de notre mission,
  - les certificats d'actualisations sur pièces,
  - un tableau récapitulatif des valeurs.

### 2.2 Référentiels

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

- Au plan national :
  - Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
  - La Charte de l'expertise en Evaluation Immobilière,
  - Les principes posés par le Code de déontologie des SIIC.
- Au plan international :
  - Les normes d'expertise européennes de TEGOVA,
  - Ainsi que les standards du *red book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors*,
  - Les dispositions d'IVSC (*International Valuation Standard Council*).

### 2.3 Méthodologie retenue

Nous avons utilisé deux méthodes, la méthode par capitalisation et celle par comparaison.

La valeur retenue correspond à la valeur vénale obtenue par la méthode par capitalisation. La méthode par comparaison permet d'estimer la valeur de l'actif à partir des prix de vente au m<sup>2</sup> constatés sur le marché lors de cessions de biens similaires. Il s'agit d'une méthode de recoupement pour les immeubles loués. Elle est plus probante pour ceux qui sont libres. En effet, la situation locative et notamment le montant du loyer et les échéances de renouvellement créent des différences sensibles de valeurs.

### 3. Valeur vénale globale

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif

**Valeur vénale : 106.406.000 € Hors droits.**

(Cent six millions quatre-cent six mille Euros, Hors droits).

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

### 4. Observations

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Fait à Paris le 21/06/2013



Benjamin Mercy  
Expert  
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises



Michael Morris  
Président  
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises