

## **DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**

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**



En application de l'article 212-13 de son Règlement général, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 14 juin 2010 sous le numéro R.10-045. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L 621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été effectué après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique pas l'authentification par l'Autorité des marchés financiers des éléments comptables et financiers présentés.

Le présent document est disponible gratuitement au siège de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS (39, rue de Courcelles – 75008 Paris), sur le site Internet de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS ([www.duclamothe.eu](http://www.duclamothe.eu)) 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 combinés IFRS de la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES sur 12 mois au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2008, ainsi que le rapport d'audit correspondant, figurant au paragraphe 4.4.1, pages 141 et suivantes, du document de fusion enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 24 décembre 2009 sous le numéro 09-094 ;
- Comptes sociaux de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS sur 12 mois au 30 juin 2009, ainsi que le rapport d'audit correspondant, figurant au paragraphe 2.1.19.1, pages 78 et suivantes, du document de fusion enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 24 décembre 2009 sous le numéro 09-094 ;
- Comptes sociaux de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS sur 12 mois au 30 juin 2008 ainsi que le rapport d'audit correspondant, figurant au paragraphe 2.1.19.2, pages 87 et suivantes, du document de fusion enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 24 décembre 2009 sous le numéro 09-094 ;
- Comptes sociaux de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS sur 18 mois au 30 juin 2007, ainsi que le rapport d'audit correspondant, figurant au paragraphe 2.1.19.3, pages 95 et suivantes, du document de fusion enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 24 décembre 2009 sous le numéro 09-094.

## SOMMAIRE

<b>1. Présentation du groupe .....</b>	<b>6</b>
1.1. CHIFFRES CLES .....	6
1.2. PROFIL ET ACTIVITE DU GROUPE.....	8
1.2.1. <i>Description des activités du Groupe</i> .....	10
1.2.2. <i>Répartition du chiffre d'affaires par type d'activité sur les trois derniers exercices clos</i> .....	23
1.2.3. <i>Evolution des effectifs moyens au cours des trois derniers exercices</i> .....	23
1.2.4. <i>Données caractéristiques sur l'activité des filiales</i> .....	23
1.2.5. <i>Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société</i> .....	23
1.3. STRATEGIE.....	24
<b>2. Rapport financier .....</b>	<b>25</b>
2.1. RAPPORT RELATIF A L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2009.....	25
2.2. ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES RESOLUTIONS .....	55
2.3. COMPTES CONSOLIDES.....	58
2.4. COMPTES ANNUELS.....	86
2.5. INFORMATIONS PRO FORMA.....	110
2.6. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	110
2.7. RESPONSABLE DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES.....	120
2.7.1. <i>Responsable du document de référence</i> .....	120
2.7.2. <i>Déclaration de la personne responsable du document de référence</i> .....	120
2.7.3. <i>Contrôleurs légaux des comptes</i> .....	120
2.8. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	121
<b>3. Informations comptables complémentaires .....</b>	<b>122</b>
3.1. COMPTES EN IFRS AU 31 DECEMBRE 2009 .....	122
3.1.1. <i>Ecarts d'acquisition</i> .....	122
3.1.2. <i>Information sur la juste valeur des actifs immobiliers</i> .....	122
3.1.3. <i>Emprunts et endettement financier</i> .....	123
3.1.4. <i>Dépréciation d'actifs corporels et de placement</i> .....	124
3.1.5. <i>Informations sectorielles</i> .....	124
3.1.6. <i>Taxe professionnelle / Contribution économique territoriale</i> .....	124
3.2. ELEMENTS HORS COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009 .....	124
3.3. INFORMATIONS INCOPOREES PAR REFERENCE.....	125
3.3.1. <i>Comptes consolidés combinés de la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2008</i> .....	125

3.3.2.	<i>Comptes sociaux de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS au 30 juin 2009</i> .....	125
3.3.3.	<i>Comptes sociaux de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS au 30 juin 2008</i> .....	126
3.3.4.	<i>Comptes sociaux de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS au 30 juin 2007</i> .....	126
<b>4.</b>	<b>Informations à caractère général</b> .....	<b>127</b>
4.1.	INFORMATIONS A CARACTERE JURIDIQUE .....	127
4.1.1.	<i>Raison sociale et nom commercial de l'émetteur</i> .....	127
4.1.2.	<i>Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur</i> .....	127
4.1.3.	<i>Date de constitution et durée de vie de l'émetteur</i> .....	127
4.1.4.	<i>Siège social et forme juridique de l'émetteur</i> .....	127
4.1.5.	<i>Objet social de l'émetteur</i> .....	128
4.2.	INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT .....	128
4.2.1.	<i>Capital social</i> .....	128
4.2.2.	<i>Autorisations des augmentations de capital</i> .....	128
4.2.3.	<i>Extraits des statuts relatifs au capital et à l'actionariat</i> .....	128
4.2.4.	<i>Principaux actionnaires de la Société</i> .....	131
4.2.5.	<i>Droit de vote des actionnaires</i> .....	133
4.2.6.	<i>Titres donnant accès au capital</i> .....	133
4.2.7.	<i>Actions non représentatives du capital</i> .....	133
4.2.8.	<i>Déclarations de franchissements de seuils et d'intention</i> .....	133
4.2.9.	<i>Nantissement</i> .....	137
4.2.10.	<i>Opération portant sur le capital</i> .....	137
4.2.11.	<i>Information spécifique au contrôle de la Société</i> .....	138
4.2.12.	<i>Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle</i> .....	138
4.2.13.	<i>Pactes d'actionnaires</i> .....	139
4.2.14.	<i>Informations sur les éléments susceptibles d'avoir un impact en cas d'offre au public</i> .....	139
4.3.	INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE .....	140
4.3.1.	<i>Organes de gestion et de direction</i> .....	140
4.3.2.	<i>Déclaration concernant les organes d'administration, de direction et de surveillance et la direction générale</i> .....	155
4.3.3.	<i>Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale</i> .....	156
4.3.4.	<i>Déclaration de conformité de l'émetteur</i> .....	157
4.3.5.	<i>Rémunération et avantages des mandataires sociaux</i> .....	169
4.3.6.	<i>Opérations avec des apparentées</i> .....	172
4.3.7.	<i>Assemblée générale</i> .....	177
4.4.	AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE ET L'ORGANISATION DU GROUPE .....	181
4.4.1.	<i>Organigramme</i> .....	181
4.4.2.	<i>Informations sur les filiales</i> .....	182

4.4.3.	<i>Contrats importants</i> .....	183
4.4.4.	<i>Dépendance à l'égard de brevets ou licence, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication</i> .....	184
4.4.5.	<i>Salariés</i> .....	184
4.4.6.	<i>Document d'information annuel</i> .....	184
4.4.7.	<i>Informations provenant des tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</i> .....	190
4.5.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....	197
<b>5.</b>	<b>Table de concordance du document de référence avec l'annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004</b> .....	<b>198</b>
	<b>Annexe 1 : Rapport de la société CB Richard Ellis</b> .....	<b>203</b>

# 1. PRESENTATION DU GROUPE

Par commodité de langage, nous appelons dans le présent document « Groupe », 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 23 actifs d'une valeur d'expertise de l'ordre de 75 M€ (hors droits) au 31 décembre 2009, représentant 340 000 m<sup>2</sup> de surface foncière et de plus de 140 000 m<sup>2</sup> de surface utile construite.

Sur la base du patrimoine au 31 décembre 2009, les loyers annualisés s'élèvent à 8 M€.

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

Les tableaux figurant ci-dessous présentent les principales données financières de la Société pour les quatre derniers exercices clos au 30 juin 2007, 30 juin 2008, 30 juin 2009 et 31 décembre 2009.

L'exercice clos au 31 décembre 2009 a une durée exceptionnelle de 6 mois en raison de la modification des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice social décidée par l'assemblée générale mixte du 30 décembre 2009.

### Comptes consolidés

#### Compte de résultat consolidé

	<b>31/12/2008</b> <b>(12 mois)</b>	<b>31/12/2009</b> <b>(12 mois)</b>
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>7 899</b>	<b>8 833</b>
Charges externes	(2 163)	(1 638)
Charge d'amortissement et de provisions	(2 661)	(2 969)
Dépréciation des actifs non courants	-	(130)
Autres produits et charges opérationnels	(108)	(505)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 967</b>	<b>(3 591)</b>
Coût de l'endettement financier net	(1 869)	(1 854)
Autres produits et charges financières	(20)	(155)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>1 078</b>	<b>1 582</b>
Charge d'impôt sur le résultat	(390)	(562)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>688</b>	<b>1 020</b>

## Bilan consolidé

	31/12/2008 (12 mois)	31/12/2009 (12 mois)
<b>Actifs non courants</b>	<b>49 192</b>	<b>49 031</b>
Ecart d'acquisition		21
Immobilisations corporelles	49 066	780
Immeubles de placement	44 980	48 083
Autres actifs financiers	126	147
<b>Actif courants</b>	<b>1 554</b>	<b>1 226</b>
Clients et autres débiteurs	1 385	1 107
Trésorerie et équivalents	169	119
<b>Total Actif</b>	<b>50 746</b>	<b>50 257</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>3 430</b>	<b>4 429</b>
<i>Dont Intérêts minoritaires</i>	194	[•]
<b>Passifs non courants</b>	<b>35 475</b>	<b>33 044</b>
Dettes financières non courantes	33 951	31 592
Passifs d'impôts différés	1 524	1 452
<b>Passifs courants</b>	<b>11 841</b>	<b>12 784</b>
Provisions pour risques et charges	17	13
Dettes financières courantes	8 925	9 996
Fournisseurs et autres crédateurs	2 845	2 509
<b>Total Passif</b>	<b>50 746</b>	<b>50 257</b>

Les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2009 ont fait l'objet d'un rapport du ou des commissaires aux comptes de la Société dans le cadre de l'approbation des comptes par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

Les données financières consolidées de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2008 sont des informations financières pro forma qui sont présentées en comparatif dans les comptes consolidés de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2009. La société FJA n'était pas tenue d'établir des comptes consolidés sur la période en question. Il n'a pas été tenu compte dans ces informations financières pro forma des états financiers de la Société dans la mesure où celle-ci était sans activité depuis 1996.

## Comptes sociaux

### Compte de résultat

	30/06/2007 (18 mois)	30/06/2008 (12 mois)	30/06/2009 (12 mois)	31/12/2009 (6 mois)
<b>Produits d'exploitation</b>	-	-	-	<b>33</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>(85)</b>	<b>(40)</b>	<b>(28)</b>	(297)
Autres achats et charges externes	(84)	(39)	(27)	(296)
Impôts et taxes	(0)	(0)	(1)	(1)
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(85)</b>	<b>(40)</b>	<b>(28)</b>	(264)
Produits financiers	981	976	1 127	29 940
Charges financières	(942)	(975)	(1 081)	(8 937)
Produits et charges exceptionnelles				47

Impôts	(4)	(2)	-	(476)
<b>Résultat Net</b>	<b>(51)</b>	<b>(41)</b>	<b>18</b>	<b>(20 209)</b>

## Bilan

	30/06/2007 (18 mois)	30/06/2008 (12 mois)	30/06/2009 (12 mois)	31/12/2009 (6 mois)
<b>Actif immobilisé</b>				<b>30 735</b>
Immobilisations financières				30 735
<b>Actif circulant</b>				<b>10 281</b>
Clients				40
Autres créances				10 234
Trésorerie	-	-	-	3
Charges constatées d'avance				4
<b>Total Actif</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41 016</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>(90)</b>	<b>(131)</b>	<b>(113)</b>	<b>29 899</b>
Capital social	6 864	6 864	6 864	9 451
Primes d'émission	12 756	12 756	12 756	19 871
Réserves	1 321	1 321	1 321	1 321
Report à nouveau	(20 981)	(21 031)	(21 072)	(21 054)
Résultat de l'exercice	(51)	(41)	18	20 309
<b>Dettes</b>				<b>9 806</b>
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit				3 534
Emprunts et dettes financières diverses				6 222
<b>Passif non courant et courant</b>	<b>90</b>	<b>131</b>	<b>113</b>	<b>1 311</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	50	86	50	1 043
Dettes fiscales et sociales	1	2	2	267
Autres dettes	39	43	61	1
<b>Total passif</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41 016</b>

Les comptes des exercices clos au 30 juin 2007, 30 juin 2008, 30 juin 2009 et au 31 décembre 2009 ont fait l'objet d'un rapport du ou 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 2009, l'actif net réévalué (ANR) aux normes IFRS du Groupe, s'élève à 22 670 K€. Il est déterminé en ajoutant aux capitaux propres les éléments ci-dessous :

Les valeurs d'expertise hors droits pour les immeubles, l'ensemble des actifs immobiliers est expertisé par CBRE.

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.

## 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 Varces, 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 SCI Jérôme de Pont de Sainte Maxence.

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 un terrain d'une superficie de 45 565 m<sup>2</sup> développant une surface utile de 21 437 m<sup>2</sup> comprenant des entrepôts/ateliers (5 bâtiments) des bureaux (4 bâtiments), des surfaces d'activité extérieure, des parkings et une maison de gardien.

Le deuxième site acquis à partir de 2001, est celui de Le Blanc Mesnil (93) rue de la Victoire. Sur un terrain de 48 375 m<sup>2</sup>, l'ensemble immobilier développe une surface utile couverte de 26 459 m<sup>2</sup> comprenant des entrepôts pour 22 886 m<sup>2</sup> et des bureaux pour 3 462 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.

### **1.2.1. Description des activités du Groupe**

La Société a pour unique activité la gestion de son portefeuille de participations, composé de vingt six sociétés au 31 décembre 2009 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 des Participations.

L'ensemble des actifs immobiliers du Groupe est donné en location à des sociétés extérieures au Groupe.

#### 1.2.1.1. Description des actifs immobiliers du Groupe

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 répartition des actifs immobiliers du Groupe au 31 décembre 2009, par type d'actifs (entrepôts, bureaux, logement de fonctions, etc.) est la suivante :



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

Ces actifs immobiliers ont été expertisés par la société de conseil en immobilier CB RICHARD ELLIS (CBRE). Ils représentent, au 31 décembre 2009, une valeur globale de 75.444.000 euros hors droits / hors TVA, hors endettement et hors frais d'acte.

La description détaillée et l'évaluation de ces actifs immobiliers figurent dans le rapport d'expertise de la société de conseil en immobilier CR Richard Ellis qui se trouve en annexe 1 du présent document de référence.

#### **Description des actifs immobiliers au 31 décembre 2009 :**

##### **Le Blanc Mesnil**

Sur un terrain de 48 375 m<sup>2</sup> situé au 10-12 rue de la victoire – 93150 Le Blanc Mesnil, cet ensemble immobilier composé de 5 bâtiments développe une surface utile couverte de 26 459 m<sup>2</sup> comprenant des entrepôts de 22 886 m<sup>2</sup> et des bureaux de 3 462 m<sup>2</sup> (auxquels doivent être ajoutés 111 m<sup>2</sup> de bureaux désaffectés de locaux techniques) ainsi que 192 emplacements de parkings.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec France, Paprec IDF, Recidys et Groupe Hélios

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

Sur un terrain de 45 565 m<sup>2</sup> situé au 5 rue Pascal – 93120 La Courneuve, cet ensemble immobilier composé de 9 bâtiments développe une surface utile couverte de 21 437 m<sup>2</sup> comprenant des entrepôts / ateliers (5 bâtiments), des bureaux (4 bâtiments), des surfaces d'activité extérieures, des parkings, ainsi qu'une maison de gardien.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec France, Paprec IDF, Paprec Groupe et la Corbeille Bleue.

### **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 4 424 m<sup>2</sup> comprenant un bâtiment à usage d'atelier de 2 222m<sup>2</sup>, un bâtiment annexe adossé à une partie magasin et une partie bureaux de 1 220 m<sup>2</sup> et un bâtiment séparé intégrant un hall d'accueil, un local d'archives et des bureaux et locaux sociaux à l'étage de 982 m<sup>2</sup>, auxquels doivent être ajoutés 2 logements de gardien.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Technique et Valdelec.

### **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 à Paprec IDF

### **Malesherbes**

Cet ensemble immobilier d'environ 8 200m<sup>2</sup>, donnant sur l'avenue Général Patton – 45330 Malesherbes et sur un chemin rural en bordure de voie ferrée, comporte en partie Nord un terrain nu non viabilisé et en partie centrale un terrain recouvert d'une dalle de béton abîmée et des aires de circulation goudronnées avec des gravas auxquels s'ajoute un bassin anti-incendie non utilisé à réhabiliter.

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 Technique..

### **Harnes**

Situé sur un terrain de 52 943 m<sup>2</sup> en zone industrielle de la Motte du Bois – 62440 Harnes, 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**

Sur un terrain de 22 485 m<sup>2</sup> situé rue de l'avenir en ZI de Chicago – 55100 Verdun, cet ensemble immobilier composé de 2 bâtiments développe une surface utile couverte de 10 301 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 8 065 m<sup>2</sup> comprenant 4 bâtiments dont un bâtiment de bureaux, deux hangars / atelier de tri et un local d'activités avec bureaux auxquels s'ajoute deux implantations « PAPREC » et « LA CORBEILLE BLEUE »

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 9 bâtiments développe une surface utile couverte de 9 260 m<sup>2</sup> comprenant 8 bâtiments d'activités et 1 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.

### **Pujault**

Sur un terrain de 30 090 m<sup>2</sup> situé chemin des Falaises – 30131 Pujault, cet ensemble immobilier composé de 2 bâtiments développe une surface utile couverte de 2 828,40 m<sup>2</sup> comprenant une construction à ossature métallique pour activités, stockage et bureaux et une maison de gardien. Le terrain est presque entièrement bitumé.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

### **Bruguières**

Sur un terrain de 44 647 m<sup>2</sup> situé 9-11 chemin des Pierres – 31150 Bruguières, cet ensemble immobilier développe une surface utile couverte de 5 312 m<sup>2</sup> comprenant une partie foncière nue de 10 000 m<sup>2</sup> et un terrain bâti où sont édifiés 5 bâtiments (dont deux préfabriqués et un en location) auxquels s'ajoute une maison de gardien..

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Sud Ouest.

### **Seiches sur le Loir**

Sur un terrain de 26 590 m<sup>2</sup> situé ZA la blaisonnaire, rue de l'Industrie – 49140 Seiches sur le Loir, cet ensemble immobilier composé de 4 bâtiments développe une surface utile couverte 4 932,57 m<sup>2</sup> comprenant une construction à ossature métallique usage activités et 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..

### **Trémentine**

Sur un terrain de 36 058 m<sup>2</sup> et un terrain de 4 676 m<sup>2</sup> situés ZI de la Conidrie, 3 rue du Grand Village– 49340 Trémentine, cet ensemble immobilier composé de 6 bâtiments développe une surface utile couverte de 2 953,93 m<sup>2</sup> pour le premier site et de 450 m<sup>2</sup> pour le deuxième site.

Le premier site comprend trois constructions à ossature métallique à usage activités / stockage et un bâtiment de bureaux. Le terrain est bitumé et clos.

Le deuxième site comprends deux bâtiments à ossature métallique à usage activités / stockage et bureaux. Le terrain est clos avec bardage métallique de 10 m de haut.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Plastiques

### **Joue les Tours**

Sur un terrain de 7 439 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**

Sur un terrain nu de 13 358 m<sup>2</sup> et d'un terrain bâtie de 20 964 m<sup>2</sup> situés sur la route départementale n°136 – 28300 Gasville Oisème, cet ensemble immobilier composé de 2 bâtiments développe une surface utile couverte de 3 800 m<sup>2</sup> comprenant un bâtiment de 2 000 m<sup>2</sup> à usage d'activités / stockage / bureaux / appartement de gardien et un bâtiment de 1 800 m<sup>2</sup> qui est un « auvent » à usage d'activités.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

### **Gasville Oisème**

Sur un terrain de 17 064 m<sup>2</sup> également situé sur la route départementale n 136 – 28300 Gasville Oisème, cet ensemble immobilier composé d'un terrain nu cadastré section ZD n°106.

Ce terrain est loué à Paprec Réseau.

### **Acquigny**

Sur un terrain de 38 542 m<sup>2</sup> situé dans la ZAC des Peupliers – 27400 Acquigny, cet ensemble immobilier composé d'une partie 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 4 852 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

### **Neaufles Auvergnay**

Sur un terrain de 67 831 m<sup>2</sup> situé dans le Hameau de Chagny – 27250 Neaufles Auvergnay, 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 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 23 500 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 a été acquis en 2009 et est entièrement loué à Paprec France et à la société MGRA.

Les principales caractéristiques de ces actifs au 31 décembre 2009 sont présentées dans le tableau ci-après :

Ville	Surface bâtie	Surface Terrain	Surfaces utiles	Valeur Locative annuelle HT HC	Valeur Locative / m <sup>2</sup> HT HC / an	Taux de rendement théorique	Valeur Globale retenue HD/HTVA au 31 Décembre 2009
LE BLANC MESNIL	27114 m <sup>2</sup>	48375 m <sup>2</sup>	26458,89 m <sup>2</sup>	1 191 562 €	45 €	8,25%	13 600 000 €
LA COURNEUVE		53676 m <sup>2</sup>	21936,75 m <sup>2</sup>	1 204 868 €	55 €	8,50%	14 760 000 €
SARCELLES		25974 m <sup>2</sup>	4424 m <sup>2</sup>	234 880 €	53 €	9,25%	2 570 000 €
VILLENEUVE LE ROI	2574 m <sup>2</sup>	9085 m <sup>2</sup>	2574 m <sup>2</sup>	135 000 €	52 €	8,75%	1 460 000 €
MALESHERBES		32562 m <sup>2</sup>					604 000 €
SAINT MARD	10000 m <sup>2</sup>	7000 m <sup>2</sup>	1680 m <sup>2</sup>	67 000 €	40 €	9,75%	710 000 €
HARNES-LENS	20 362 m <sup>2</sup>	50000 m <sup>2</sup>	12996 m <sup>2</sup>	821 000 €	63 €	9,09%	8 780 000 €
CUSTINES - Usine nancy	10000 m <sup>2</sup>	25000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>	120 000 €	40 €	9,00%	1 250 000 €

Ville	Surface bâtie	Surface Terrain	Surfaces utiles	Valeur Locative annuelle HT HC	Valeur Locative / m <sup>2</sup> HT HC / an	Taux de rendement théorique	Valeur Globale retenue HD/HTVA au 31 Décembre 2009
CUSTINES		10708 m <sup>2</sup>	3733 m <sup>2</sup>	146 000 €	39 €	9,00%	1 530 000 €
VERDUN	15000 m <sup>2</sup>	30000 m <sup>2</sup>	10301 m <sup>2</sup>	293 000 €	28 €	9,75%	2 900 000 €
SAINT-PRIEST	5000 m <sup>2</sup>	35000 m <sup>2</sup>	8065 m <sup>2</sup>	322 000 €	40 €	9,00%	3 930 000 €
VARCES	10000 m <sup>2</sup>	30000 m <sup>2</sup>	9260 m <sup>2</sup>	239 000 €	26 €	11,00%	2 120 000 €
PUJAUT	5000 m <sup>2</sup>	40000 m <sup>2</sup>	2828,4 m <sup>2</sup>	113 000 €	40 €	8,25%	1 480 000 €
BRUGUIERES	10000 m <sup>2</sup>	40000 m <sup>2</sup>	5312 m <sup>2</sup>	214 000 €	40 €	7,00%	3 500 000 €
SEICHES SUR LOIR	7000 m <sup>2</sup>	26590 m <sup>2</sup>	3733 m <sup>2</sup>	225 000 €	60 €	9,65%	2 485 000 €
TREMENTINES	8000 m <sup>2</sup>	40734 m <sup>2</sup>	2954 m <sup>2</sup>	124 000 €	42 €	9,75%	2 000 000 €
JOUE LES TOURS	10000 m <sup>2</sup>	8117 m <sup>2</sup>	4860 m <sup>2</sup>	205 000 €	42 €	8,75%	2 210 000 €
GASVILLE OISEME chartres	60000 m <sup>2</sup>	34322 m <sup>2</sup>	3800 m <sup>2</sup>	138 000 €	36 €	9,00%	1 790 000 €
GASVILLE OISEME		17064 m <sup>2</sup>					415 000 €
ACQUIGNY	4852 m <sup>2</sup>	45000 m <sup>2</sup>	4852 m <sup>2</sup>	258 000 €	53 €	8,18%	3 250 000 €
LA NEUVE LYRE Neaufles	7587,5 m <sup>2</sup>	70000 m <sup>2</sup>	7587,5 m <sup>2</sup>	162 000 €	21 €	10,75%	1 540 000 €
MAZIERE EN MAUGE	5500 m <sup>2</sup>	8797 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>	111 000 €	20 €	12,00%	880 000 €
STAINS		23529 m <sup>2</sup>					1 680 000 €

Ville	Surface bâtie	Surface Terrain	Surfaces utiles	Valeur Locative annuelle HT HC	Valeur Locative / m <sup>2</sup> HT HC / an	Taux de rendement théorique	Valeur Globale retenue HD/HTVA au 31 Décembre 2009
<b>Total</b>			<b>145 855 m<sup>2</sup></b>	<b>6 324 310 €</b>		<b>9,23%</b>	<b>75 444 000 €</b>

A la date du présent document, le taux d'occupation des actifs immobiliers loués par la Société est supérieur à 99%.

### *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 13 875 K€ en acquisition de locaux et en amélioration des bâtiments existants, soit en 2009 2 799 K€, en 2008 7 679 K€ et en 2007 3 397 K€.

Les principaux investissements sont :

- Acquisitions :
  - SCI Jérôme de Stains : acquisition à Stains (93) en 2008 d'un terrain de 23 500m<sup>2</sup> avec un bâtiment de 700 m<sup>2</sup> pour un prix de 1 882 K€ ;
  - SCI de Mazières en Mauge : acquisition à Mazières (49) en 2007 d'un terrain de 8 263 m<sup>2</sup> avec un bâtiment de 5 500 m<sup>2</sup> pour un prix de 744 K€.
  
- Constructions et rénovations :
  - SCI Jérôme de la Motte aux Bois : construction en 2008-2009 de bâtiments d'activité de 3 553m<sup>2</sup> et d'auvents de 4 251 m<sup>2</sup> en pour un coût de 4 067 K€ ;
  - SCI Jérôme rénovation et aménagement : construction en 2007-2008 de bureaux et d'un restaurant d'entreprise à La Courneuve (93) pour un montant de 2 305 K€ ;
  - SCI Jérôme de la Victoire : construction et réaménagement en 2008-2009 de bâtiments à le Blanc Mesnil (93) pour un prix de 1 729 K€ ;
  - SCI Jérôme de Chassieu : construction en 2008 d'un bâtiment de 3 005 m<sup>2</sup> à Chassieu (69) pour un prix de 813 K€ ;
  - SCI Jérôme de Trémentines : construction d'un hall de stockage en 2008 et aménagement en 2007 d'une dalle de béton pour un montant total de 917K€.

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

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

Les investissements en cours consistent en des travaux d'extension sur des sites existants.

Les plus importants sont :

- SCI Jérôme d'Acquigny : construction d'un bâtiment d'activités à Acquigny (28) pour un montant d'environ 1 065 K€ ;
- SCI Jérôme de Sarcelles : construction d'un bâtiment de stockage pour environ 500 K€.

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

Des travaux d'aménagement sur certains sites sont programmés mais non commencés.

Toutefois, aucun engagement ferme sur des investissements que la Société compte réaliser à l'avenir n'a été pris à ce jour par les organes de direction de la Société.

#### *1.2.1.3. Les clients du Groupe*

Le Groupe s'adresse quasi exclusivement aux sociétés du groupe Paprec qui représentent la quasi totalité du chiffre d'affaires du Groupe.

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 3-5, rue Pascal – 93120 La Courneuve, 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.

Tous les baux conclus avec le groupe Paprec ont été revus au 1er août 2007.

A la demande du groupe Paprec qui souhaitait assurer sa pérennité dans les locaux, les différentes SCI ont conclu des baux d'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 permet 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 baux ont été conclus aux conditions de marché.

Les filiales de la Société facturent aux locataires les impôts locaux : taxes foncières et taxes sur les bureaux (§ 4 des conditions générales). 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.

Les gros travaux sont à la charge des filiales de la Société et non des locataires. Il est demandé à ces derniers d'en supporter la gêne, quelle qu'en soit la durée, sans réduction de bail (§6 des conditions générales).

Il est demandé seulement aux locataires d'effectuer ponctuellement les travaux d'entretien locatifs.

Les seuls locataires, hors Groupe Paprec sont, sur le site de Le Blanc Mesnil, les sociétés Groupe Helios et Terralia, sur le site de Stains, la société MGRA.

Le tableau ci-après détaille les montants des loyers annuels en vigueur pour l'année 2009 :

<b>Société</b>	<b>Société facturée</b>	<b>DUREE</b>	<b>annuel</b>
<b>SCI JEROMI ACQUIGNY</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTR	337 670 €
<b>SCI JEROMI AUTOROUTE</b>	RECYDIS PAPREC IDF	TRIMESTRE TRIMESTRE	22 327 € 33 493 €
<b>SCI JERMI AVIGNON</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	240 212 €
<b>SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE</b>	PAPREC PLASTIQUE	TRIMESTRE	183 019 €
<b>SCI JEROMI CHARTRES</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	91 509 €
<b>SCI JEROMI CHARTRES 2</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	4 004 €
<b>SCI JEROMI de CHASSIEU</b>	LCB PAPREC RESEAU	TRIMESTRE TRIMESTRE	102 948 € 516 641 €
<b>SCI PAPIERS CUSTINES</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	74 308 €

Société	Société facturée	DUREE	annuel
<b>SCI JEROMI II COLOMBIER</b>	PAPREC France	TRIMESTRE	14 298 €
	PAPREC France	TRIMESTRE	14 298 €
	PAPREC France	TRIMESTRE	14 298 €
	PAPREC IDF	TRIMESTRE	366 951 €
<b>SCI JEROMI LES GALERES</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE MOIS	223 360 €
<b>SCI JEROMI</b>	PAPREC France	TRIMESTRE	142 069 €
	PAPREC France	TRIMESTRE	85 790 €
	PAPREC IDF	TRIMESTRE	139 344 €
	PAPREC GROUP	TRIMESTRE	21 664 €
	PH FINANCE	TRIMESTRE	21 664 €
	LCB	TRIMESTRE	553 770 €
	PAPREC France	TRIMESTRE	105 465 €
<b>SCI JEROMI JUSTICE</b>	PAPREC IDF	TRIMESTRE	80 071 €
<b>SCI JEROMI ST MARD</b>	PAPREC TECHNIQUE	TRIMESTRE	57 194 €
<b>SCI JEROMI MAZIERES EN MAUGES</b>	PAPREC France	TRIMESTRE	75 824 €
<b>SCI JEROMI MOTTE AU BOIS</b>	PAPREC NORD	TRIMESTRE	910 212 €
<b>SCI JEROMI SARCELLES</b>	PAPREC TECHNIQUE	TRIMESTRE	108 321 €
	VALDELEC	TRIMESTRE	108 321 €
<b>SCI JEROMI STAINS</b>	PAPREC France	TRIMESTRE	108 438 €
	MGRA - DE AZEVEDO	TRIMESTRE	55 848 €
<b>SCI JEROMI TOURS</b>	PAPREC GRAND OUEST	TRIMESTRE	173 625 €
<b>SCI JEROMI SEICHES</b>	PAPREC GRAND OUEST	TRIMESTRE	285 967 €
<b>SCI JEROMI TOULOUSE</b>	PAPREC SUD OUEST	TRIMESTRE	468 985 €
<b>SCI JEROMI TREMENTINES</b>	PAPREC PLASTIQUES	TRIMESTRE	196 422 €
<b>SCI JEROMI VARCES</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	322 227 €
<b>SCI JEROMI VERDUN</b>	PAPREC PLASTIQUES	TRIMESTRE	57 194 €
<b>SCI JEROMI VICTOIRE</b>	PAPREC France	TRIMESTRE	53 307 €
	REPRIS PAR RECYDIS	TRIMESTRE	

<b>Société</b>	<b>Société facturée</b>	<b>DUREE</b>	<b>annuel</b>
	PAPREC France	TRIMESTRE	45 391 €
	HELIOS	TRIMESTRE	60 512 €
	TERRALIA	TRIMESTRE	14 208 €
	RECYDIS	TRIMESTRE	158 501 €
	PAPREC IDF 50% recydis		
	broyeur bois	TRIMESTRE	57 193 €
	PAPREC IDF	TRIMESTRE	326 290 €
	PAPREC IDF	TRIMESTRE	779 202 €
<b>SCI JEROMI VILLENEUVE</b>	PAPREC IDF	TRIMESTRE	174 782 €
<b>TOTAL</b>			<b>7 987 137 €</b>

### 1.2.2. Répartition du chiffre d'affaires par type d'activité sur les trois derniers exercices clos

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe est composé des loyers et des refacturations de charges (taxe, impôt, assurance) :

Exercice 2009	8 833 K€
Exercice 2008	7 899 K€
Exercice 2007	7 179 K€

### 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. Données caractéristiques sur l'activité 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 CBRE 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 passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société**

Il n'existe pas de procédures juridiques dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

### **1.3. STRATEGIE**

En 2010, dans un contexte difficile, 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, comme annoncé, dans l'acquisition de nouveaux sites à tendance « verte » avec des locataires autres que les entités du Groupe Paprec.

Le montant financier de ce dernier axe dépendra du montant de l'augmentation de capital qui serait réalisée et des opportunités qui nous seraient offertes sur le marché.

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 2009**

Le présent rapport a pour objet de rendre compte de l'activité, des résultats et de la gestion de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS (ci-après la « Société ») et du groupe dont la Société est la société mère durant l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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 consolidés de la Société au 31 décembre 2009.

#### **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**

- Situation de la Société durant l'exercice écoulé

Une ordonnance du Tribunal de Grande Instance de Paris du 3 mars 2009 a ordonné à la Société et au Président du conseil d'administration alors en fonctions, Monsieur Sasson ABOIRON, tenu personnellement de cette obligation, de publier et déposer auprès de l'Autorité des marchés financiers le rapport financier semestriel au 31 décembre 2007 et le rapport financier annuel au 30 juin 2008, au plus tard le 30 juin 2009, soit dans un délai d'un mois, sous astreinte de 1.500 euros par jour de retard.

La situation ayant été régularisée à la suite de cette ordonnance, aucune astreinte n'a été payée par la Société.

Le 14 octobre 2009, la Société a cédé une créance qu'elle détenait sur son actionnaire majoritaire, la société IMMTEL pour un prix de 21 millions d'euros à la société luxembourgeoise COVAM HOLDING.

Cette cession de créance a permis de porter les capitaux propres de la Société à un montant de 21 millions d'euros au 30 octobre 2009.

Dans le prolongement de cette cession de créance, la société IMMTEL a cédé la totalité des actions qu'elle détenait dans le capital de la Société, soit 306.618 actions, à la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES pour un prix de 21 millions d'euros, soit un prix de

68,49 euros par action.

Conformément aux dispositions du règlement général de l'AMF, la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES a initié une offre publique d'achat simplifiée afin d'acquérir les actions composant le capital de la Société non encore détenues par la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES, au prix de 68,49 euros par action.

A l'issue de cette offre publique d'achat simplifiée, ouverte du 24 novembre au 7 décembre 2009, la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES détenait 307.343 actions représentant 87,31% du capital et des droits de vote de la Société.

Afin de transformer la Société, qui n'avait plus aucune activité opérationnelle et ne détenait plus aucune filiale ou participations depuis plusieurs années, en une foncière, il a été procédé à la fusion par absorption de la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES par la Société.

Cette fusion-absorption a entraîné l'apport à la Société de la totalité de l'actif de la société FJA, composé essentiellement de titres de sociétés propriétaires de bureaux, entrepôts, bâtiments à usage de stockage et tri-sélection, ateliers et parkings pour une surface totale s'élevant à 150.000 m<sup>2</sup> couverts, contre la prise en charge de son passif.

La réalisation définitive de cette fusion-absorption a été constatée par l'assemblée générale mixte de la Société en date du 30 décembre 2009.

Dans le cadre de cette fusion-absorption, l'assemblée générale mixte du 30 décembre 2009 a décidé de procéder à une réduction de capital par voie d'annulation des 307.343 actions DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS que la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES détenait.

A l'issue de cette fusion-absorption, le capital social de la Société s'élève à 9.450.811,50 euros, composé de 484.657 actions d'une valeur nominale de 19,50 euros, détenues à hauteur de 220.000 actions, représentant 45,39% des actions et droits de vote de la Société, par Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN (directement et indirectement par l'intermédiaire de sa holding personnelle, la société PH FINANCE) et à hauteur de 220.000 actions, représentant 45,39% des actions et droits de vote de la Société, par la société BM INVEST.

En outre, différentes modifications statutaires ont été décidées par l'assemblée générale mixte du 30 décembre 2009, à savoir :

- l'objet social de la Société a été modifié afin de le rendre conforme à sa nouvelle activité de société foncière ;
- le siège social a été transféré du 18, rue Marbeuf - 75008 PARIS au 39, rue de Courcelles - 75008 PARIS ;
- les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice social ont été fixées respectivement au 1<sup>er</sup> janvier et au 31 décembre de chaque année ;
- une refonte des statuts a été effectuée afin de les mettre à jour des dernières évolutions législatives, notamment la loi de modernisation de l'économie n°2008-776 du 4 août 2008, et de créer un collège des censeurs.

Enfin, l'assemblée générale mixte a procédé au renouvellement du conseil d'administration par la nomination de Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Monsieur Claude SOLARZ,

Monsieur Baudouin de RAISMES, Monsieur Sébastien PETITHUGUENIN, Monsieur Gilles GRAMAT et Monsieur Dominique MAGUIN en qualité d'administrateurs pour une durée de 6 ans à compter de la tenue de l'assemblée générale mixte, soit jusqu'à la tenue de l'assemblée générale ordinaire qui se prononcera sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

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

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif, bien que les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009 portent sur une durée de 6 mois contre 12 mois pour l'exercice précédent.

Du fait de la fusion, l'activité de la Foncière des Jérômis Associés n'est prise dans les comptes de l'exercice qu'à partir du 1er octobre 2009.

La société a réalisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, un chiffre d'affaires d'un montant de 33.125 €, contre un chiffre d'affaires nul au titre de l'exercice précédent. Le total des produits d'exploitation de l'exercice s'établit à 33.125 €.

Les charges d'exploitation sont passées de 27.194 € pour l'exercice clos au 30 juin 2009 à 297.595 € pour l'exercice clos au 31 décembre 2009, dont 296.369 € au titre des autres charges et charges externes.

Le résultat d'exploitation s'établit en baisse et s'élève à (264.470) €, contre (27.768) € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat financier s'établit en hausse à 21.002.954 € contre 46.016 € au titre de l'exercice précédent, dont 29.859.889 € au titre des reprises sur provisions et transferts de charges compte tenu de la cession de créance que la Société détenait sur la société IMMTEL.

Compte tenu de ces résultats, le résultat courant avant impôts est bénéficiaire de 20.738.483 €, contre 18.247 € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel s'établit à un montant de 46.612 € contre un montant nul au titre de l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires est nul comme au titre de l'exercice précédent.

Le montant des cotisations sociales et avantages sociaux est également nul comme au titre de l'exercice précédent.

Il n'y a aucun salarié dans la société comme au titre de l'exercice précédent

Compte tenu de ces résultats et après déduction d'un impôt sur les sociétés de 475.814 €, l'exercice clos le 31 décembre 2009 enregistre un bénéfice net de 20.309.281 €, contre un bénéfice de 18.247 € 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**

Monsieur Sébastien PETITHUGUENIN a démissionné de ses fonctions d'administrateur de la Société. Le conseil d'administration du 16 février 2010 a décidé de coopter en remplacement de Monsieur Sébastien PETITHUGUENIN la société PH FINANCE, représentée par Madame Maryse CHINCHILLA.

L'assemblée générale mixte en date du 31 mars 2010 a ratifié la cooptation de la société PH FINANCE en qualité de nouvel administrateur de la Société.

Cette assemblée générale a également nommé en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire le cabinet JPA, sis 7, rue Galilée - 75016 PARIS et en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant le cabinet CAGNAT & Associés, sis 22, rue de Madrid -75008 PARIS, tous deux pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Suite à la fusion-absorption de la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES, Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN et la société BM INVEST, qui avaient franchi, chacun en ce qui le concerne, le seuil du tiers du capital et des droits de vote de la Société se sont vus octroyer par l'AMF des dérogations à l'obligation de déposer une offre publique visant les titres de la Société sur le fondement des articles 234-8, 234-9 3° et 234-10 du règlement de l'AMF.

Nous vous indiquons qu'aucun autre événement 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.

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

Il est envisagé d'investir environ 10 millions d'euros à court terme dans des actifs immobiliers comparables et/ ou complémentaires à ceux du portefeuille existant qui seront donnés en location à d'autres entités que celles du groupe PAPREC.

Le financement de ces nouveaux investissements pourrait être trouvé sur le marché, auprès de nouveaux actionnaires, dans le cadre des différentes délégations au conseil d'administration demandées à l'assemblée générale du 30 décembre 2009.

## **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

1) SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE	2009	2009	2008	2007	2005
	01/07/09	01/07/08	01/07/07		
	Au	Au	Au	18 mois	
	31/12/09	30/06/09	30/06/08		
Capital social	9 450 811	6 864 000	6 864 000	6 864 000	6 864 000
Nombre d'actions émises	484 657	352 000	352 000	352 000	352 000
2) RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
Chiffres d'affaires hors taxes					
Résultat avant impôts amortissements provisions	(184 537)	1 099 169	936 476	895 820	451 217
Impôts sur le résultat	475 814	0	2 100	4 384	0
Résultat après impôts amortissements provisions	20 309 281	18 247	(40 576)	(50 682)	(20 804 819)
Résultat distribué	0	0	0	0	0
3) RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION					
Résultat après impôts mais avant amortissements et provisions	(0,38)	3,12	2,66	2,54	1,28
Résultat après impôts, amortissements, provisions	41,90	0,05	(0,12)	(0,14)	(59,10)
Résultat distribué à chaque action	0	0	0	0	0
4) PERSONNEL					
Effectif à la clôture	0	0	0	0	0
Masse salariale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Montants versés au titre des charges et avantages sociaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

L'assemblée générale mixte en date du 30 décembre 2009 a donné au conseil d'administration les autorisations à émettre suivantes :

N°	Durée	Nature	Montant maximal
1	18 mois	Autorisation consentie au conseil d'administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la Société de ses propres actions	2.816.000 euros

N°	Durée	Nature	Montant maximal
2	18 mois	Autorisation consentie au conseil d'administration de réduire le capital social de la société par annulation des actions détenues en propre par la Société	
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 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
4	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
5	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
6	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 actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre	Dans la limite de 15% de la limite initiale, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée
7	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
8	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
9	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°3 à 8 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).

**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 / Modifications intervenues depuis le début de l'exercice**

Au 31 décembre 2009, à l'issue de la fusion entre la Société et la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES et de l'annulation des 307 343 actions DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS auto-détenues, la répartition du capital et des droits de vote par les personnes physiques ou morales est la suivante :

Actionnaires	Actions	%	Droits de vote	%
Jean-Luc PETITHUGUENIN	209 000	43,12 %	209 000	43,12 %
PH FINANCE	11 000	2,27 %	11 000	2,27 %
BM INVEST	220 000	45,39 %	220 000	45,39 %
Public	44 657	9,22 %	44 657	9,22 %
<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**

A l'issue de la réalisation définitive de la fusion-absorption entre la Société et la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES, la Société est venue détenir les participations des filiales détenues par la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES dont la liste figure dans le tableau annexé à notre bilan.

Les sociétés figurant dans le tableau ci-dessus 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 premier exercice pour lequel des comptes consolidés ont été établis.

Il est rappelé que depuis 1996, la Société n'exerçait plus aucune activité et ne détenait aucune participation ou filiale.

Le 30 octobre 2009, la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES (FJA) a acquis 306.618 actions de la Société. Conformément aux dispositions du règlement général de l'AMF, la société FJA a initié une offre publique d'achat simplifiée afin d'acquérir les actions composant le capital de la Société non encore détenues par la société FJA, au prix de 68,49 euros par action. A l'issue de cette offre publique d'achat simplifiée, la société FJA détenait 307.343 actions représentant 87,31% du capital et des droits de vote de la Société.

Il a ensuite été procédé à la fusion par absorption de la société FJA par la Société. Cette fusion-absorption a entraîné l'apport à la Société de la totalité de l'actif de la société FJA, composé essentiellement de titres de sociétés propriétaires de bureaux, entrepôts, bâtiments à usage de stockage et tri-sélection, ateliers et parkings pour une surface totale s'élevant à 150.000 m<sup>2</sup> couverts, contre la prise en charge de son passif. La réalisation définitive de cette fusion-absorption a été constatée par l'assemblée générale mixte de la Société en date du 30 décembre 2009.

Le groupe FJA était constitué de la société FJA et de ses filiales. Ce groupe était un sous-ensemble d'entités ad hoc consolidées au sein du groupe PAPREC sur les périodes 2007 et 2008.

Les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation sont les anciennes filiales de la société FJA : elles sont mentionnées dans l'annexe des comptes annuels consolidés.

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.

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2009 comprennent l'activité de Foncière des Jéromis Associés et de ses filiales du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2009, soit 12 mois et de Duc Lamothe Participations du 1er novembre 2009 au 31 décembre 2009 soit 2 mois, à compter de la date d'acquisition.

L'année 2008, présentée en comparatif dans les comptes consolidés, présente les comptes du sous-ensemble constitué par la société FJA et ses filiales. Les comptes présentés au titre de l'année 2008 sont appelés comptes pro forma dans la mesure où la société FJA n'était pas tenue d'établir des comptes consolidés sur la période en question. Il n'a pas été tenu compte des états financiers de la Société dans ces comptes proforma. En effet, celle-ci étant sans activité depuis 1996, l'impact sur les états financiers proforma aurait été non significatif.

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

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2009, le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 8.833 K€ contre 7.899 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation d'environ 11,82%.



Ce chiffre d'affaires est réalisé en totalité en France et comprend essentiellement :

- les revenus locatifs pour un montant de 7.954 K€, contre 7.102 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation d'environ 11,99%, et
- la refacturation des charges locatives pour un montant de 871 K€, contre 787 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation d'environ 10,67%.

Compte tenu des charges externes qui s'élèvent à 1.638 K€, des charges d'amortissements et de provisions qui s'élèvent à 2.969 K€, de la dépréciation des actifs non courants pour un montant de 130 K€ et des autres produits et charges opérationnels pour un montant de 505 K€, le résultat opérationnel s'élève à 3.591 K€ contre 2.967 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de plus de 21%.

Après comptabilisation du coût de l'endettement qui s'élève à 1.854 K€ et des autres produits et charges financières pour un montant de 155 K€, le résultat avant impôt est de 1.582 K€, contre 1.078 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation d'environ 46,75%.

Compte tenu d'un impôt sur le résultat de 562 K€, le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 1.020 K€ contre 688 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de plus de 48%.

Le résultat net part du groupe s'élève à 987 K€ contre 668 K€ au titre de l'exercice précédent.

Les capitaux propres de la Société s'élèvent à 4.429 K€, contre 3.351 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de plus de 29%.

Les activités et résultats 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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

Chiffre d'affaires	1 355 944€
Résultat net	533 148€

#### 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.

Les travaux d'agrandissement consistant en la réalisation d'un bâtiment d'activité de 3 553m<sup>2</sup> et d'auvents de 4215m<sup>2</sup> sont terminés. Le coût global s'élève à 3 900 K€.

Au cours de l'exercice 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

Chiffre d'affaires	960 845€
--------------------	----------

Résultat net	186 072€
--------------	----------

#### 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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

Chiffre d'affaires	89 233€
Résultat net	13 835€

#### 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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

Chiffre d'affaires	178 262€
Résultat net	108 164€

#### 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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

Chiffre d'affaires	209 145€
Résultat net	26 217€

#### 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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

Chiffre d'affaires	82 475€
Résultat net	11 295€

#### 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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

Chiffre d'affaires	351 229€
Résultat net	97 789 €

#### 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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

Chiffre d'affaires	195 014€
Résultat net	99 531€

#### 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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

Chiffre d'affaires	99 153€
Résultat net	49 2712€

#### 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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

Chiffre d'affaires	264 497€
Résultat net	1 503€

#### 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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

Chiffre d'affaires	169 127€
Résultat net	45 279€

Par ailleurs, il y a un contentieux en cours concernant l'exclusion du locataire n'appartenant pas au groupe Paprec pour non respect des dispositions du bail en raison du défaut d'autorisation dudit locataire pour exploiter son activité.

#### SCI JEROMI de Pont Saint Maxence

Cette société a été constituée en 2009. Elle a pour objet de se porter acquéreur d'un ensemble immobilier situé à Pont Saint Maxence (60).

#### 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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

Chiffre d'affaires	197 969€
Résultat net	117 216€

#### 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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

Chiffre d'affaires	95 585€
Résultat net	83 735€

#### 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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

Chiffre d'affaires	4 469€
Résultat net	2 998€

#### SCI JEROMI de La Justice

Cette société a été constituée 2004. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Malesherbes (45) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

Chiffre d'affaires	81 233€
Résultat net	43 389€

#### SCI JEROMI de Toulouse

Cette société a été constituée 2002. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Bruguières (45) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

Chiffre d'affaires	488 408€
Résultat net	131 441€

#### SCI JEROMI de Carrières

Cette société a été constituée 2004. Elle a été créée pour acquérir un ensemble immobilier situé à Carrières sur Seine, jusqu'à présent sans succès.

#### SCI JEROMI les Avignon

Cette société a été constituée 2001. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Pujaut (30) entièrement loué à un seul locataire.

Au cours de l'exercice 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

Chiffre d'affaires	250 094€
Résultat net	75 896€

### SCI JEROMI de L'Autoroute

Cette société a été constituée 2001. 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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

Chiffre d'affaires	58 242€
Résultat net	72 372€

### SCI JEROMI II Colombiers

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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

Chiffre d'affaires	430 047€
Résultat net	260 346€

### 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.  
A la demande de ce dernier, nous avons commencé la construction d'un bâtiment de 1500m<sup>2</sup> pour un coût d'environ 1 060 K€.

Au cours de l'exercice 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

Chiffre d'affaires	381 373€
Résultat net	60 867€

### SCI JEROMI Moulin de Cage

Cette société a été constituée 2000. Elle a été créée pour acquérir un ensemble immobilier situé à Gennevilliers (93), jusqu'à présent sans succès.  
Au cours de l'exercice 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

Chiffre d'affaires	0€
Résultat net	- 30 477€

### 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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

Chiffre d'affaires	263 820€
Résultat net	48 353€

### 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.

Les travaux de rénovation d'un bâtiment d'activité de 3800 m<sup>2</sup> ont été achevés. Le coût global s'est élevé à 1 300K€.

Au cours de l'exercice 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

Chiffre d'affaires	1 614 001 €
Résultat net	630 005 €

#### 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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

Chiffre d'affaires	289 162€
Résultat net	66 798€

#### SCI JEROMI de Saint Mard

Cette société a été constituée 2005. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Saint-Mard (77) entièrement loué à un seul locataire. 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 2009, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

Chiffre d'affaires	64 629€
Résultat net	35 144€

### **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**

L'assemblée générale mixte en date du 31 mars 2010 a nommé en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire le cabinet JPA, sis 7, rue Galilée -75016 PARIS et en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant le cabinet CAGNAT & Associés, sis 22, rue de Madrid - 75008 PARIS, tous deux pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

### **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, dans les SA classiques comprises dans la consolidation, pour exercer la direction générale de la société (président du conseil d'administration ou directeur général), cette mention étant requise dans le rapport de l'année de ce choix et à l'occasion de modification ultérieure.

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.

### C. DIVERSES INFORMATIONS FINANCIERES

#### 1. Tableau faisant état des résultats consolidés du groupe

EN MILLIERS D'EUROS

1) SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE	2009	2008 (Pro forma)
Capital social	9451	9451
Nombre d'actions émises	484 657	484657
2) RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES		
Chiffres d'affaires hors taxes	8833	7899
Résultat avant impôts amortissements provisions	4551	3739
Impôts sur le résultat	562	390
Résultat après impôts amortissements provisions	1020	688
Résultat distribué	0	0
3) RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION		
Résultat net part du groupe après impôts,	2,26	1,52

amortissements, provisions		
Résultat distribué à chaque action	0	0
4) PERSONNEL		
Effectif à la clôture	0	0
Masse salariale	0	0
Montants versés au titre des charges et avantages sociaux	0	0

#### D. RISQUES ET INCERTITUDES

La Société a procédé au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2009 à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas de risques significatifs hormis ceux qui sont décrits ci-après qu'elle juge significatifs et pertinents.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que la liste des risques présentée dans le présent document de référence n'est pas exhaustive et que d'autres risques, actuellement non identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société, pourraient également avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement, s'ils venaient à se réaliser.

### 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 procéder à 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 FJA qui a été absorbée par la Société a fait évaluer son portefeuille d'actifs par un expert indépendant, la société CB RICHARD ELLIS (CBRE). Les expertises qui ont été effectuées par la société CBRE répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI, aux recommandations figurant dans le rapport de la COB du 3 février 2000, 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).

La méthode de valorisation du patrimoine retenue dans les comptes consolidés pro forma au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 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>.

### **c) Risques environnementaux**

A la date d'enregistrement 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.

Néanmoins, l'exposition de la Société et ses filiales à ces risques environnementaux ne peuvent être totalement écartées en raison de la dépendance de la Société et de ses filiales à l'égard du groupe PAPREC, leur principal locataire.

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 peuvent être aisément loués à d'autres clients.

### **d) 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.

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.

#### **e) Risques liés à la dépendance et à l'insolvabilité des locataires**

Il existe certains risques liés 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.

En outre, ces risques doivent être relativisés compte tenu de la solidité financière du groupe PAPREC.

Par ailleurs, ces risques pourraient diminuer dans la mesure où il est envisagé de procéder à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers qui seraient donnés en location à d'autres entités que les sociétés du groupe PAPREC.

## **2. Risques financiers**

#### **a) Risque de crédit**

Au 31 décembre 2009, l'encours total des dettes bancaires hors intérêts courus non échus est de 31.980 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 2009, l'échéancier global des remboursements d'emprunts bancaires, comprenant le nominal et les intérêts, est le suivant :

	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Emprunts bancaires	4.837 K€	4.674 K€	4.496 K€	3.680 K€	2.678 K€	20.365 K€

#### **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 pour les financements en cours.

Toutefois, en cas de mise en place de nouveaux financements, il ne peut être garanti que la Société et ou ses filiales ne soient pas exposées à un risque de taux.

#### **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 de 200.000 euros mis en place auprès de la banque LCL et bénéficie d'un crédit moyen terme de 700.000 euros auprès de la banque BNP.

Au 31 décembre 2009, l'encours total des dettes financières hors concours bancaires courants au bilan s'élevait à 40 876 k€ euros contre 42 681 K€ euros au 31 décembre 2008.

La politique de la Société en matière de risques de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins de la Société pour couvrir les charges d'intérêts et de remboursement des prêts contractés. A cet égard, le ratio de couverture du service de la dette qui correspond au rapport entre d'une part les revenus locatifs hors taxes et hors provisions sur charges facturées aux locataires, et d'autre part le montant de l'amortissement des prêts et des intérêts des prêts s'élève à 88% sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2009.

La Société a mis en œuvre une gestion du risque de liquidité et dispose à ce titre sur une base mensuelle d'un état de la trésorerie prévisionnelle ce qui lui permet de se prémunir de risques tels que l'insuffisance des revenus pour couvrir une des échéances de la dette qui seraient susceptibles de donner lieu à l'exigibilité anticipée des prêts consentis par les banques prêteuses.

#### **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**

#### **a) 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 1er août 2007.

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

La Société considère que les baux ont été conclus aux conditions de marché.

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.

#### **b) Risques liés aux conventions conclues avec des apparentés**

Les conventions de prestations de services et de prêt conclues respectivement avec les sociétés PH FINANCE et BM INVEST (cf. paragraphe 4.3.6 ci-après) ne présentent aucun risque dans la mesure où ces conventions ont été autorisées conformément à la procédure d'autorisation des conventions réglementées.

#### **c) Risques liés aux litiges**

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

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

### **4. Assurance et couverture des risques**

Le Groupe pas souscrit de garantie couvrant les risques exposés ci-avant.

Le Groupe fait supporter à ses locataires, agissant tant pour leur propre compte que pour le compte de qui il appartiendra et notamment pour le compte des propriétaires, tous les risques de dommages ou pertes matériels des biens immobiliers détenus par le Groupe.

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.

E. *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.

F. *PRISES DE PARTICIPATIONS OU DE CONTRÔLE*

A l'issue de la réalisation définitive de la fusion-absorption entre la Société et la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES, la Société est venue détenir les participations des filiales détenues par la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES dont la liste figure dans le tableau annexé à notre bilan.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, et préalablement à la fusion-absorption susvisée, la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES a créé la SARL PONT SAINT MAXENCE et a racheté 9 titres de la SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE, pour une valeur de 32 000 euros, portant ainsi sa détention dans le capital de cette société de 98% à 99,8%.

G. *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.

H. *CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L.225-39 DU CODE DE COMMERCE*

Le Président rappelle également que, conformément aux dispositions de l'article L.225-39 du Code de Commerce, le texte des conventions courantes et conclues à des conditions normales lui a été communiqué par les intéressés, et qu'il a lui même communiqué la liste et l'objet de ces conventions aux membres du Conseil d'Administration et aux Commissaires aux comptes.

I. *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.

### *J. 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**

Néant.

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 n'est arrivé à expiration.

##### - Nomination de nouveaux commissaires aux comptes.

Les mandats du cabinet ARG SAREGE FIDETA, co-commissaire aux comptes titulaire, et de Monsieur Cédric PENCOLE, co-commissaire aux comptes suppléant, arrivant à expiration à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale, nous vous proposons de nommer :

- la société GRANT THORTON, ayant son siège 100, rue de Courcelles - 75849 Paris Cedex 17, en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire,

- la société IGEC, ayant son siège 3, rue Léon Jost – 75017 Paris, en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant,

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

### 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 :

Noms	Mandats - Fonctions
Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN	Président du conseil d'administration de la Société Président Directeur Général et membre du Conseil d'Administration de la SA PAPREC FRANCE 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 PAPREC ILE DE FRANCE, Président de la SAS PAPREC RESEAU Président de la SAS PAPREC TRIVALORISATION Président de la SAS PH FINANCE Président de la SAS FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES FJA Président de la SAS RECYDIS Président de la SAS VALDELEC Président de la SAS GROUPE HELIOS Président et membre du Conseil d'administration de la SAS 2 H INVEST, Président de la SAS PAPREC GRAND-OUEST Président de la SAS PAPREC DISTRIBUTION Président de la SAS PREVOST ENVIRONNEMENT Président de la SAS POLYBENNE Président de la SAS PH & ASSOCIES



Noms	Mandats - Fonctions
	Président de la SAS PAPREC NORD Président de la SAS PAPREC SUD-OUEST Président de la SAS PAPREC SUD-OUEST ATLANTIQUE Président de la SAS ACOOR ENVIRONNEMENT Membre du comité stratégique de la SAS MAESTRIA SIGNALISATION Gérant de la SARL FONCIERE DE PARTICIPATION 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 ACCOR DEPOLLUTION Gérant de la SARL MARTY LES SOURCES 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 DES CARRIERES Gérant de la SCI JEROMI DE CHASSIEU Gérant de la SCI JEROMI 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 VALENTON Gérant de la SCI JEROMI DE VARCES Gérant de la SCI JEROMI DE VERDUN Gérant de la SCI JEROMI DE VILLENEUVE

<b>Noms</b>	<b>Mandats - Fonctions</b>
	<p>LE ROI  Gérant de la SCI DES TERNES  Gérant de la SCI JEROMI DEUX COLOMBIER  Gérant de la SCI JEROMI DU MOULIN DE CAGE  Gérant de la SCI JEROMI LES AVIGNON  Gérant de la SCI DES AMIS d'AMELIE  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 MAZIERES EN MAUGES,  Gérant de la SCI RECYCLAGE DE LAVAL  Gérant de la SCI DE RASPAIL  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</p>
Monsieur Baudouin de RAISMES	<p>Directeur Général et Administrateur de la Société  Représentant permanent de Paprec Réseau au conseil d'administration de ISE  Représentant permanent de Paprec Réseau au conseil d'administration de Soleil Investissement  Gérant de la SARL Pont de Sainte Maxence</p>
Monsieur Claude SOLARZ	<p>Administrateur de la Société  Président de la SAS BM Invest (SAS)  Président directeur général de SK Finance (SAS)  Président de Parc Opéra (SAS)</p>

Noms	Mandats - Fonctions
	Gérant de la SCI Sorma, Administrateur de La Ferme d'Appremont (SA) Gérant de la SARL Les Iris Président de la SAS Paprec Entrepreneurs Président de la SAS Paprec Entrepreneurs 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
Monsieur Gilles GRAMAT	Administrateur de la Société Président du Conseil de Surveillance de Pragma Capital Gérant de Pragma Participations Administrateurs de Oberthur Technologies SA 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 Administrateur de Groupe France Agricole
Monsieur Dominique MAGUIN	Administrateur de la Société Président de la SAS Compagnie des Matières Premières - CMP
La société PH FINANCE, représentée par Madame Maryse CHINCHILLA	Administrateur de la Société 2H Invest

K. *DELAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS*

Les dettes dues aux fournisseurs au 31 décembre 2009 s'élèvent à 1 243 K€. Leurs dates d'échéance sont entre 30 et 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 20.309.281 euros, en totalité au compte « Report à nouveau » dont le montant serait ramené de (21.053.738) euros à (744.457) euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 29.898.561 euros.

En outre, nous vous proposons de bien vouloir apurer le compte « Report à nouveau » déficitaire par prélèvement de la somme de 703.586 euros sur le compte « Autres réserves » et de la somme de 40.871 euros sur le poste « Réserves statutaires ou contractuelles ».

Compte tenu de ces prélèvements, le compte « Report à nouveau » serait à l'équilibre, le montant du compte « Autres réserves » serait ramené à zéro et le montant du compte « Réserves statutaires ou contractuelles » serait ramené à 492.700 euros.

#### *B. DIVIDENDES DISTRIBUES*

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

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

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

Vous trouverez dans le tableau annexé à notre bilan des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société et des sociétés qu'elle contrôle.

#### *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 sont soumises 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 2009, 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 taches administratives sont assurées par la société PH FINANCE dans le cadre d'une convention d'assistance et de prestations de services.

### *B. RENSEIGNEMENTS SUR LA POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE*

Les actifs détenus par la Société et ses filiales ont fait l'objet d'un audit environnemental et techniques par la société CBRE au cours du mois d'octobre 2009. Ainsi pour chaque immeuble, le risque environnemental est mesuré. 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) 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 des filiales de la Société et de ses filiales peuvent être aisément loués à d'autres clients.

En outre, dans le cadre des préoccupations environnementales actuelles et afin d'intéresser les investisseurs, la Société envisage d'obtenir la qualification « ISR » (Investissement Socialement Responsable) afin de permettre aux investisseurs « ISR » de souscrire ou d'acquérir des actions de la Société.

## **VII. DIVERS**

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

- E. *DECOMPOSITION DU SOLDES DES DETTES A L'EGARD DES FOURNISSEURS PAR DATE D'ECHEANCES*

Néant.

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

L'assemblée générale mixte du 30 décembre 2009 a consenti au Conseil d'administration de la Société différentes délégations de compétences et autorisations lui permettant de procéder à des augmentations de capital. Les caractéristiques des ces délégations de compétence et autorisations sont résumées ci-avant au paragraphe II.A.7.

Par ailleurs, 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.

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

Néant.

- H. *ACTIONS PROPRES*

Néant.

## **2.2. ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES RESOLUTIONS**

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

- Rapport de gestion incluant le rapport de gestion du groupe consolidé,
- Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice et sur les comptes consolidés,
- Rapport spécial du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne prévu à l'article L.225-37 du Code de commerce,
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes faisant part de leurs observations sur le rapport spécial du Président,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et quitus aux administrateurs,
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Apurement du compte « Report à nouveau » déficitaire,
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et approbation desdites conventions,
- Nomination d'un co-commissaire aux comptes titulaire en remplacement d'un co-commissaire aux comptes titulaire dont le mandat arrive à expiration,
- Nomination d'un co-commissaire aux comptes suppléant en remplacement d'un co-commissaire aux comptes suppléant dont le mandat arrive à expiration,
- Fixation des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration,
- Questions diverses,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

### **2.2.2. Texte des résolutions**

#### **PREMIERE RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration, du rapport spécial du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne prévu à l'article L.225-37 du Code de commerce, et du rapport des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2009, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Elle prend acte de ce que les comptes de l'exercice écoulé ne comportent pas de dépenses non admises dans les charges déductibles au regard de l'article 39-4 du Code général des impôts.

En conséquence, elle donne pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

## **DEUXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du groupe et du rapport des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe au 31 décembre 2009, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

## **TROISIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 20.309.281 euros, en totalité au compte « Report à nouveau » qui s'élèverait ainsi à (744.457) euros.

Afin de se conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale rappelle qu'aucun dividende n'a été distribué aux actionnaires au titre des trois exercices précédents.

## **QUATRIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide d'apurer le compte « Report à nouveau » déficitaire par prélèvement de la somme de 703.586 euros sur le compte « Autres réserves » et de la somme de 40.871 euros sur le poste « Réserves statutaires ou contractuelles ».

Compte tenu de ces prélèvements, le compte « Report à nouveau » est à zéro, le montant du compte « Autres réserves » est ramené à zéro et le montant du compte « Réserves statutaires ou contractuelles » est ramené à 492.700 euros.

## **CINQUIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve 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 a été donné lecture.

## **SIXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration et après avoir constaté que le mandat de co-commissaire aux comptes titulaire de la société ARG SAREGE FIDETA arrive à expiration à l'issue de la présente assemblée, décide de nommer en remplacement :

- **GRANT THORNTON**  
100, rue de Courcelles – 75849 PARIS Cedex 17

pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée devant statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015.



### **SEPTIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration et après avoir constaté que le mandat de co-commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Cédric PENCOLE arrive à expiration à l'issue de la présente assemblée, décide de nommer en remplacement:

- **IGEC**  
3, rue Léon Jost -75017 PARIS

pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée devant statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

### **HUITIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale fixe le montant global annuel des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration à la somme de 24.000 euros.

Cette décision s'applique pour l'exercice en cours.

### **NEUVIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie, ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

## 2.3. COMPTES CONSOLIDES

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

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE		2009	2008
		€000	Proforma €000
	Notes		
<b>Activités poursuivies</b>			
Revenus locatifs		7 954	7 102
Refacturation de charges locatives		871	787
Autres produits des activités ordinaires		8	10
<b>Produits des activités ordinaires</b>		<b>8 833</b>	<b>7 899</b>
<hr/>			
Charges externes	6.1.2 -	1 638 -	2 163
Charge d'amortissement et de provisions	6.1.3 -	2 969 -	2 661
Dépréciation des actifs non courants	6.1.3 -	130	-
<b>Marge opérationnelle</b>		<b>4 096</b>	<b>3 075</b>
Autres produits et charges opérationnels	6.1.4 -	505 -	108
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>3 591</b>	<b>2 967</b>
<hr/>			
Coût de l'endettement financier net	6.1.5 -	1 854 -	1 869
Autres produits et charges financières	6.1.5 -	155 -	20
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>1 582</b>	<b>1 078</b>
<hr/>			
Charge d'impôt sur le résultat	6.1.6 -	562 -	390
Résultat net des activités ordinaires poursuivies de l'exercice		1 020	688
Résultat de l'exercice liée aux activités abandonnées			
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>1 020</b>	<b>688</b>
<hr/>			
Dont part attribuable aux :			
Propriétaires de la société mère du Groupe		987	668
Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)		33	20
		<b>1 020</b>	<b>688</b>
<hr/>			
ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE		2009	2008
		€000	Proforma €000
	Notes		
<b>Résultat de la période</b>		<b>1 020</b>	<b>688</b>
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		-	-
<b>Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>1 020</b>	<b>688</b>
<hr/>			
Dont part attribuable aux :			
Propriétaires de la société mère du Groupe		987	668
Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)		33	20

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

		2009	2008
	Notes	€000	Proforma €000
<b>ACTIFS</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Ecart d'acquisition	6.2.1	21	-
Immobilisations incorporelles		-	-
Immobilisations corporelles et immobilisations en cours	6.2.2	780	4 086
Immeubles de placement	6.2.2	48 083	44 980
Actifs financiers disponibles à la vente		-	-
Autres actifs financiers	6.2.3	147	126
Actifs d'impôt différé		-	-
		<b>49 031</b>	<b>49 192</b>
<b>Actifs courants</b>			
Clients et autres débiteurs	6.2.4	1 107	1 385
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2.5	119	169
		<b>1 226</b>	<b>1 554</b>
Actifs destinés à être cédés			
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>50 257</b>	<b>50 746</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>			
Capital émis		9 451	9 451
Réserves consolidées	-	6 099	6 768
Résultat		987	668
		<b>4 339</b>	<b>3 351</b>
<b>Participation ne donnant pas le contrôle</b>		90	80
<b>Total Capitaux Propres</b>		<b>4 429</b>	<b>3 431</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Provisions au titre des avantages accordés au personnel		-	-
Dettes financières non courantes	6.2.6	31 592	33 951
Passifs d'impôts différés	6.1.6	1 452	1 524
Autres passifs non courants		-	-
		<b>33 044</b>	<b>35 475</b>
<b>Passifs courants</b>			
Autres provisions pour risques et charges		13	17
Dettes financières courantes	6.2.6	9 996	8 925
Fournisseurs et autres créditeurs	6.2.7	2 509	2 845
Impôt exigible	6.2.7	266	54
Autres passifs courants		-	-
		<b>12 784</b>	<b>11 841</b>
Passifs directement liés aux actifs destinés à être cédés			
<b>Total Passifs</b>		<b>45 828</b>	<b>47 316</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>50 257</b>	<b>50 746</b>

## 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 2008 Proforma</b>	<b>9 451</b>	<b>-</b>	<b>7 690</b>	<b>922</b>	<b>2 683</b>	<b>70</b>	<b>2 753</b>
Affectation du résultat		922	-	922	-	-	-
Dividendes versés					-	10	-
Augmentation de capital					-	-	10
Résultat de la période				668	668	20	688
Autres mouvements					-	-	-
<b>A la clôture de l'exercice 2008 Proforma</b>	<b>9 451</b>	<b>-</b>	<b>6 767</b>	<b>668</b>	<b>3 351</b>	<b>80</b>	<b>3 431</b>
<b>A l'ouverture de l'exercice 2009</b>	<b>9 451</b>	<b>-</b>	<b>6 767</b>	<b>668</b>	<b>3 352</b>	<b>80</b>	<b>3 432</b>
Affectation du résultat		668	-	668	-	-	-
Dividendes versés					-	12	-
Augmentation de capital					-	-	12
Résultat de la période				987	987	33	1 020
Autres mouvements					-	11	-
<b>A la clôture de l'exercice 2009</b>	<b>9 451</b>	<b>-</b>	<b>6 099</b>	<b>987</b>	<b>4 339</b>	<b>90</b>	<b>4 429</b>

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

		2009		2008
				Proforma
	Notes	€ 000		€ 000
<b>Activités opérationnelles</b>				
Résultat avant impôt des activités poursuivies		1 582		1 078
Résultat avant impôt des activités abandonnées		-		-
Ajustements du résultat avant impôt, éléments sans effet de trésorerie :		-		-
. Amortissements, dépréciations et provisions		3 082		2 661
. Gain net sur cessions d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles		-		40
. Autres gains et pertes		-		-
. Charges financières nettes		2 024		1 889
. Autres éléments non cash de résultat		-		-
Variation du besoin en fonds de roulement		106		735
Impôt sur le résultat payé		- 383		325
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>		<b>6 410</b>		<b>6 078</b>
<b>Activités d'investissement</b>				
Produits de cession d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles		-		-
Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles		- 2 901		- 7 677
Variation nette des autres actifs financiers		- 19		- 2
Acquisition ou cession de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise	6.3.2	- 183		-
<b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités d'investissement</b>		<b>- 3 103</b>		<b>- 7 679</b>
<b>Activités de financement</b>				
Produits provenant de l'émission d'actions		-		-
Produits provenant de l'émission d'emprunts		24 144		7 941
Remboursement d'emprunts et dettes de location financement		- 26 022		- 4 558
Intérêts payés, nets des produits de placement encaissés		- 1 982		- 1 561
Dividendes versés aux propriétaires de la société mère		-		-
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle		- 12		- 11
<b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités de financement</b>		<b>- 3 873</b>		<b>1 811</b>
Augmentation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		- 566		210
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice		- 26		236
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin d'exercice</b>	<b>6.3.1</b>	<b>- 592</b>		<b>26</b>

## NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

### 1 INFORMATIONS GENERALES ET EVENEMENTS MAJEURS SURVENUS AU COURS DE LA PERIODE

Le groupe **FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES** était constitué de la SAS Foncière des Jérômis Associés et de ses filiales, propriétaires de différents actifs immobiliers en France. Ce groupe était un sous-ensemble d'entités ad hocs consolidées au sein du groupe PAPREC sur les périodes 2007 et 2008.

Fin 2008, l'entrée des nouveaux actionnaires dans le capital de Paprec (Groupe Arnault, Groupe Rothschild et Quilvest) a conduit à la perte par JLPP Invest de la majorité du capital (tout en conservant la majorité des droits de vote) et à la mise en place d'une nouvelle gouvernance. L'ensemble des actionnaires de Paprec a souhaité que soit recherchée une solution permettant la déconsolidation du sous-groupe Foncière des Jérômis Associés, pour que les comptes consolidés de Paprec donnent une image plus fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat du Groupe lui-même et par là-même de leurs propres intérêts dans ce dernier. Un rapprochement a donc été envisagé avec la société **DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**, cotée à la Bourse de PARIS, Nyse - Compartiment C d'EURONEXT PARIS sous le code ISIN FR 0000039638.

Jusqu'en 1995, Duc Lamothe Participations avait développé une activité de gestion de participations, essentiellement centrée sur l'immobilier. Depuis le 1er janvier 1996, elle n'exerçait plus aucune activité et s'était engagée dans plusieurs projets de réorientation de ses activités sans qu'aucun d'entre eux n'ait toutefois abouti.

Le rapprochement entre Duc Lamothe Participations et Foncière des Jérômis Associés s'est traduit par l'acquisition par Foncière des Jérômis Associés de 306.618 actions de la société Duc Lamothe Participations auprès de la société Immtel le 30 octobre 2009 conformément aux dispositions d'un protocole d'accord en date du 14 octobre 2009, sur la base d'un prix d'acquisition s'élevant à 21 millions d'euros, soit 68,49 euros par action Duc Lamothe Participations. D'autre part, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la société Foncière Des Jérômis Associés s'est engagée irrévocablement à acquérir, pendant une période de 10 jours de négociation, du 24 novembre au 7 décembre 2009, auprès des actionnaires lui permettant d'acquérir 725 titres supplémentaires portant la détention à 307.343 actions de la société Duc Lamothe Participations correspondant à 87,31% du capital et des droits de cette société.

Une opération de fusion a ensuite été approuvée par l'assemblée générale des actionnaires réunis le 30 décembre 2009 entre les 2 sociétés: la société Duc Lamothe Participations absorbant la société Foncière des Jeromis Associés. La société Duc Lamothe Participations s'est donc retrouvée détentrice de l'ensemble des filiales anciennement détenues par Foncière des Jérômis Associés, la société Foncière des Jérômis Associés disparaissant.

Les comptes sociaux de Duc Lamothe Participations arrêtés au 31 décembre 2009 comprennent donc l'activité de Duc Lamothe Participations pour la période du 1er juillet 2009 au 31 décembre 2009, soit 6 mois, et celle de Foncière des Jérômis et Associés pour la période du 1er octobre 2009 (date de la fusion) au 31 décembre 2009, soit 3 mois.

En ce qui concerne les comptes consolidés, il y a continuité de l'ancien groupe Foncière des Jérômis et Associés dans la mesure où la SAS Foncière Jérômis et Associés a racheté (et non l'inverse) la société Duc Lamothe Participations le 30 octobre 2009. La fusion réalisée entre les sociétés SAS Foncière des Jérômis et Associés et Duc Lamothe Participations n'a aucun impact en consolidation. Tous les impacts comptables, tels que la réévaluation des titres apportés par Foncière des Jérômis Associés à Duc Lamothe Participations liés à l'évaluation à la juste valeur des actifs immobiliers détenus par les filiales de Foncière des Jérômis Associés, sont éliminés. Néanmoins, il est à noter que par cette opération le nom du groupe change du fait la disparition de la société Foncière des Jérômis Associés.

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2009 comprennent donc l'activité de Foncière des Jérômis et Associés et de ses filiales du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2009 soit sur 12 mois et de Duc Lamothe Participations du 1er novembre 2009 au 31 décembre 2009 soit 2 mois, à compter de la date d'acquisition.

L'année 2008, présentée en comparatif, présente les comptes du sous-ensemble constitué de Foncière des Jérômis et Associés et de ses filiales, sous-ensemble d'entités ad hocs consolidées au sein du groupe PAPREC sur les périodes précédentes. Les comptes présentés au titre de l'année 2008 sont appelés comptes proforma

dans le mesure où la SAS Foncière des Jérômis Associés n'était pas tenue d'établir des comptes consolidés sur la période en question. Il n'a pas été tenu compte des états financiers de Duc Lamothe Participations dans ces comptes proforma. En effet, celle-ci étant sans activité depuis 1996, l'impact sur les états financiers proforma aurait été non significatif.

## **2 VARIATIONS DE PERIMETRE**

### **2.1 Variations de périmètre de l'exercice 2009**

La principale variation de périmètre de l'exercice 2009 concerne l'acquisition de Duc Lamothe Participations par la SAS Foncière des Jérômis Associés. Celle-ci est décrite au §1.

D'autre part, la SAS Foncière des Jérômis Associés a créé la SARL de Pont Sainte Maxence et a racheté 9 titres, pour une valeur de 32 milliers d'euros, de la SCI Jérômi de la Neuve Lyre portant ainsi sa détention de 98% à 99,8%.

### **2.2 Variations de périmètre de l'exercice 2008**

La SAS Foncière des Jérômis Associés a créé la SCI Jeromi de Stains.

## **3 REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Les états financiers consolidés de Duc Lamothe Participations et de toutes ses filiales (le « Groupe ») 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.

### **3.1 Normes en vigueur**

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les états financiers consolidés de Duc Lamothe Participations sont préparés en conformité avec les normes comptables internationales (IFRS) applicables au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2009.

Le Groupe a en outre appliqué les normes présentées ci-après qui sont d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009. L'application de ces normes affecte uniquement le format et l'étendue des informations présentées dans les comptes :

- IAS 1 révisée, Présentation des états financiers. Cette norme introduit la notion de résultat global total qui présente les variations de capitaux propres de la période, autres que celles résultant de transactions avec les propriétaires agissant en cette qualité. Le Groupe a choisi de présenter l'état du résultat global en deux états (compte de résultat consolidé et état du résultat global consolidé). Le Groupe a également choisi de nommer les états en utilisant les titres tels que présentés dans la norme.
- IAS 23 révisée, Coûts d'emprunts. Cette norme, d'application prospective, rend obligatoire la comptabilisation des coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition, à la construction ou à la production d'un actif qualifié. Le montant des coûts d'emprunt incorporables au coût de l'actif est égal aux coûts réels encourus sur cet emprunt, diminués de tout produit obtenu du placement temporaire des fonds empruntés.

L'application de l'IAS 23 révisée constituant un changement de méthode pour le Groupe, celui-ci ayant préalablement opté pour la possibilité d'enregistrer les coûts d'emprunt en charges financières, et conformément à la disposition transitoire de la Norme IAS 23 révisée, les coûts d'emprunts capitalisés porteront sur les actifs éligibles pour lesquels la date d'incorporation des coûts débute au 1er janvier 2009, soit la date d'entrée en vigueur de la norme.

L'adoption par l'Union Européenne des normes et interprétations suivantes est sans impact sur les états financiers du Groupe :

- IFRS 8, Secteurs opérationnels. Cette norme remplace la norme IAS 14, Information sectorielle. Cette norme introduit « l'approche de la direction » pour établir l'information sectorielle qui doit être basée sur le reporting interne régulièrement examiné par le principal décideur opérationnel du Groupe, afin d'évaluer la performance de chaque secteur opérationnel et de leur allouer des ressources. Le Groupe n'ayant qu'un secteur d'activité qui est la location d'immeubles de bureaux et n'exerçant qu'en France, elle ne présente pas d'impact sur les comptes du Groupe.
- IFRS 2 révisée, Paiement fondé sur des actions : conditions d'acquisition des droits et annulations
- IAS 32 et IAS 1 révisées, Instruments financiers remboursables au gré du porteur ou en cas de liquidation
- IFRS 1 et IAS 27 révisées, Éléments relatifs à la détermination du coût d'une participation dans les états financiers individuels
- IFRIC 13, Programmes de fidélisation clients
- IFRIC 14 : IAS 19 – Le plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction
- Amélioration des normes IFRS sauf pour IFRS 5 applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2009.

Le Groupe n'a pas anticipé de normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2009.

### ***3.2 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.

### ***3.3 Principales méthodes comptables***

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

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Duc Lamothe Participations 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***

Les écarts d'acquisition représentent la différence entre le coût d'acquisition des titres des filiales acquises et la quote-part de la juste valeur des actifs nets à la date de leur entrée dans le périmètre de consolidation. Dans le cas d'une différence négative, celle-ci est portée directement au résultat. Au regard de la disposition de la norme I.F.R.S. 3, les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de valeur dès l'apparition d'indice de perte de valeur et au moins annuellement.

### ***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 Duc Lamothe Participations 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 Duc Lamothe Participations fournira en note annexe des données financières proforma présentant les

immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur (voir note 8.1). La juste valeur ayant été évaluée en Novembre 2009 par des experts indépendants, elle n'a pu être appliquée que sur le bilan. En effet, ne disposant pas d'évaluation à l'ouverture de l'exercice, l'impact de la variation de juste valeur n'a pu être pris en compte au compte de résultat. Celui-ci n'est donc pas présenté.

**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, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, date de son application, les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production sont incorporés au coût de l'actif. Antérieurement, de tels coûts étaient enregistrés en charges.

### ***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 Duc Lamothe Participations 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 retraitements particuliers des loyers réellement facturés par les filiales sur les périodes présentées.

- Refacturations des charges locatives

Les charges locatives refacturées à l'euro près sont présentées séparément dans le compte de résultat. Elles couvrent essentiellement les refacturations de taxes foncières et taxes sur les bureaux incluses dans la ligne 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.

#### **4 CONTEXTE DE L'ELABORATION FINANCIERE PRO FORMA ET COMPARABILITE DES COMPTES**

L'année 2008 présentée en comparatif présente les comptes du sous-ensemble constitué de Foncière des Jéromis et Associés et de ses filiales, sous-ensemble d'entités ad hoc consolidées au sein du groupe PAPREC sur les périodes précédentes. Ces comptes étaient établis en application des normes IFRS et certifiés par des commissaires aux comptes. Les comptes présentés au titre de l'année 2008 sont appelés comptes proforma dans la mesure où la SAS Foncière des Jéromis Associés n'était pas tenue d'établir des comptes consolidés sur la période en question. Il n'a pas été tenu compte des états financiers de Duc Lamothe Participations dans la période comparative 2008. En effet, celle-ci étant sans activité depuis 1996, l'impact sur les états financiers proforma aurait été non significatif.

Comme exposé au §1, l'activité de la société Duc Lamothe Participations (avant fusion-absorption de la SAS Foncière des Jéromis Associés) est incluse dans les comptes consolidés de l'exercice 2009 à compter de sa date d'acquisition le 30 octobre 2009, soit 2 mois d'activité. L'activité opérationnelle étant inexistante sur le reste de l'exercice 2009, il n'a pas été préparé de compte pro forma incluant 12 mois d'activité de Duc Lamothe Participations.

Des corrections de présentation ont été apportées aux comptes proforma antérieurs pour tenir compte de:

- La classification des actifs immobiliers du groupe en immeubles de placement ;
- Du montant du capital social de Duc Lamothe Participations devenu maison-mère du Groupe suite à la fusion-absorption de la SAS Foncière des Jéromis Associés.

## 5 PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE

Duc Lamothe Participations (après fusion-absorption de la Sas Foncière des Jéromis Associés est la société mère du Groupe.

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

	<b>SIREN</b>	<b>Pays</b>	<b>2009</b> <b>% d'intérêt</b>	<b>Méthode</b> <b>de conso</b>	<b>2008</b> <b>% d'intérêt</b>	<b>Méthode de</b> <b>conso</b>
<b>Duc Lamothe Participations</b> (après fusion-absorption de la SAS Foncière des Jéromis Associés)	552051302	France	Mère			
SAS Foncière des Jéromis Associés	432858637	France			Mère	
SCI Jeromi	345037741	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi II Colombier	418706206	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jéromi de Moulin Cage	428165831	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 Jéromi des Galères	401404223	France	89,0	IG	89,0	IG
SCI Jéromi des Avignons	401016803	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi de Motte au Bois	440739696	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jeromi de Chassieu	433728243	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi d' Acquigny	438097339	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jéromi de Trémentines	438813016	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jeromi de Varces	434578894	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi de Verdun	439046418	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jéromi de l' Autoroute	439253477	France	99,9	IG	99,9	IG
SCI Jeromi de Toulouse	440739852	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jeromi Villeneuve-le-Roi	447684317	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jeromi de la Justice	478851215	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jéromi Chartres	379690787	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jéromi Chartres 2	433235645	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jéromi de Tours	397622986	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi de Carrieres	480116201	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jeromi de St Mard	484484357	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jéromi de La Neuve Lyre	403053184	France	99,8	IG	98,0	IG
SCI Jéromi de Sarcelles	491289500	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jéromi de Mazières en Mauge	499227866	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jeromi de Stains	504728320	France	99,4	IG	99,4	IG
SARL de Pont Sainte Maxence	519091540	France	100	IG		

## 6 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009

### 6.1 Notes sur le compte de résultat

#### 6.1.1 Charges de personnel et effectifs

Le Groupe ne dispose d'aucun salarié.

#### 6.1.2 Charges externes

	2009	2008
	€000	Proforma €000
<i>Valeurs brutes</i>		
Prestations de direction	300	300
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	362	402
Primes d'assurance	24	27
Services bancaires	37	29
Autres charges externes	45	411
Impôts & taxes	870	994
<b>Charges externes</b>	<b>1 638</b>	<b>2 163</b>

#### 6.1.3 Charges d'amortissement et de provisions et dépréciation des actifs non courants

	2009	2008
	€000	Proforma €000
Dot. expl. amort. des immobilisations (net)	2 955	2 734
Dotations (reprises) des dépréciations d'actifs d'exploitation et provisions courantes au passif	14 -	73
<b>Charge d'amortissement et de provisions</b>	<b>2 969</b>	<b>2 661</b>
Dépréciation de l'écart d'acquisition sur Duc Lamothe Participations	130	-
<b>Dépréciation des actifs non courants</b>	<b>130</b>	<b>-</b>



#### 6.1.4 Autres produits (charges) opérationnels

	2009		2008	
	€000		Proforma €000	
Gains (pertes) sur cessions d'immobilisations	-	-	-	40
Autres produits (charges) exceptionnels	-	505	-	68
<b>Autres produits et charges opérationnels</b>	<b>-</b>	<b>505</b>	<b>-</b>	<b>108</b>

Les autres produits et charges exceptionnels de l'exercice 2009 correspondent principalement à l'opération de rapprochement entre Foncière des Jérômies et Associés et Duc Lamothe Participations sans pouvoir être qualifiée de frais d'acquisitions de titres et capitalisés.

#### 6.1.5 Produits financiers et charges financières

	2009		2008	
	€000		Proforma €000	
Emprunts et découverts bancaires	-	1 827	-	1 821
Charges financières sur contrats de location financement	-	27	-	48
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-</b>	<b>1 854</b>	<b>-</b>	<b>1 869</b>
Charges financières sur comptes-courants avec les parties liées	-	169	-	20
Autres produits financiers		14		-
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>-</b>	<b>155</b>	<b>-</b>	<b>20</b>

#### 6.1.6 Impôt sur le résultat

##### Charge d'impôt

La charge d'impôt au 31 décembre est la suivante :

	2009		2008	
	€000		Proforma €000	
Charge (produit) d'impôt exigible		614		364
Charge (produit) d'impôt différé	-	52		26
<b>Charge (produit) d'impôt</b>		<b>562</b>		<b>390</b>

### Nature des impôts différés

Les sources d'impôt différé sont les suivantes :

<u>Nature d'impôts différés</u>	<b>Au 31 décembre 2009</b>		<b>Au 31 décembre 2008</b>	
	<i>Bilan</i>	<i>Compte de résultat</i>	<i>Bilan</i>	<i>Compte de résultat</i>
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Ecart d'évaluation	-515	-41	- 576	-29
Immobilisations par composantes	-658	-50	- 708	+21
Crédit-baux et assimilés	-279	+39	- 240	+ 34
<b>Actifs (Passifs) nets d'impôt différé</b>	<b><u>-1 452</u></b>		<b><u>-1 524</u></b>	
<b>Charge (Produit) d'impôt différé</b>		<b><u>- 52</u></b>		<b><u>+ 26</u></b>

### Preuve d'impôt

Le rapprochement entre la charge d'impôt et le produit du bénéfice comptable multiplié par le taux d'impôt applicable en France est le suivant :

€ 000	2009	2008
		<b>Proforma</b>
<b>Bénéfice (perte)avant impôt</b>	<b>1 582</b>	<b>1 078</b>
Impôt théorique : taux d'imposition	33,33%	33,33%
Impôt théorique (produit) en k€	527	360
Dépréciation des actifs non courants	43	
Déficits fiscaux non reconnus		9
Réintégrations diverses		25
Autres	-8	- 4
<b>Charge (produit) d'impôt comptabilisée dans le compte de résultat consolidé</b>	<b>562</b>	<b>390</b>

## 6.2 Notes sur la situation financière consolidée

### 6.2.1 Ecart d'acquisition

	2009	2008
	€000	Proforma €000
Rachat des minoritaires de Jérôme La Neuve Lyre	21	
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>21</b>	<b>-</b>

### 6.2.2 Immobilisations corporelles, immobilisations en cours et immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions et agencements	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
<i>Valeurs brutes</i>					
<b>A l'ouverture de l'exercice 2008 Proforma</b>	<b>11 446</b>	<b>44 163</b>	-	<b>280</b>	<b>55 889</b>
Acquisitions	1 977	1 900	-	3 800	7 677
Cessions	-	-	-	40	40
Reclassements	-	52	52	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	-	-	-
<b>A la clôture de l'exercice 2008 Proforma</b>	<b>13 423</b>	<b>46 010</b>	<b>52</b>	<b>4 041</b>	<b>63 526</b>
<i>Amortissements et dépréciations</i>					
<b>A l'ouverture de l'exercice Proforma</b>	-	<b>11 798</b>	-	-	<b>11 798</b>
Dotations	-	2 729	5	-	2 734
Reprises	-	-	-	-	-
Reclassements	-	1	1	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	-	-	-
<b>A la clôture de l'exercice Proforma</b>	-	<b>14 453</b>	<b>7</b>	-	<b>14 460</b>
<i>Valeurs nettes</i>					
<b>A l'ouverture de l'exercice Proforma</b>	<b>11 446</b>	<b>32 365</b>	-	<b>280</b>	<b>44 091</b>
<b>A la clôture de l'exercice Proforma</b>	<b>13 423</b>	<b>31 557</b>	<b>45</b>	<b>4 041</b>	<b>49 066</b>
<i>Valeurs brutes</i>					
<b>A l'ouverture de l'exercice 2009</b>	<b>13 423</b>	<b>46 010</b>	<b>52</b>	<b>4 041</b>	<b>63 526</b>
Acquisitions	-	2 397	55	347	2 799
Cessions	-	-	-	48	48
Reclassements	-	3 270	674	3 944	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	-	-	-
<b>A la clôture de l'exercice 2009</b>	<b>13 423</b>	<b>51 677</b>	<b>781</b>	<b>396</b>	<b>66 277</b>
<i>Amortissements et dépréciations</i>					
<b>A l'ouverture de l'exercice 2009</b>	-	<b>14 453</b>	<b>7</b>	-	<b>14 460</b>
Dotations	-	2 901	53	-	2 954
Reprises	-	-	-	-	-
Reclassements	-	337	337	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	-	-	-
<b>A la clôture de l'exercice 2009</b>	-	<b>17 017</b>	<b>397</b>	-	<b>17 414</b>
<i>Valeurs nettes</i>					
<b>A l'ouverture de l'exercice 2009</b>	<b>13 423</b>	<b>31 557</b>	<b>45</b>	<b>4 041</b>	<b>49 066</b>
<b>A la clôture de l'exercice 2009</b>	<b>13 423</b>	<b>34 660</b>	<b>384</b>	<b>396</b>	<b>48 863</b>

Le montant des immobilisations financées par crédit bail et location financière est résumé dans le tableau ci- dessous :

	2009	2008
	€ 000	Proforma € 000
Crédit-bail et location financière mobilier	0	0
Crédit-bail immobilier	2 874	2 874
<b>Valeur brute</b>	<b><u>2 874</u></b>	<b><u>2 874</u></b>
Crédit-bail et location financière mobilier	0	0
Crédit-bail immobilier	995	878
<b>Amortissement et dépréciation</b>	<b><u>995</u></b>	<b><u>878</u></b>
Crédit-bail et location financière mobilier	0	0
Crédit-bail immobilier	1 879	1 996
<b>Valeur nette</b>	<b><u>1 879</u></b>	<b><u>1 996</u></b>

### 6.2.3 *Autres actifs financiers*

	2009	2008
	€000	Proforma €000
<i>Valeurs brutes</i>		
Créances rattachées et prêts	27	25
Dépôts et cautionnements	120	100
<b>Autres immobilisations financières (brut)</b>	<b><u>147</u></b>	<b><u>126</u></b>
<i>Dépréciations</i>		
Créances rattachées et prêts	-	-
Dépôts et cautionnements	-	-
<b>Autres immobilisations financières (prov)</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<i>Valeurs nettes</i>		
<b>Autres immobilisations financières (net)</b>	<b><u>147</u></b>	<b><u>126</u></b>

Il s'agit essentiellement de dépôts et cautionnements. Les valeurs nettes comptables correspondent aux justes valeurs des autres actifs financiers.

#### 6.2.4 Clients et autres débiteurs

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<i>€000</i>	<b>Proforma</b>
	<i>€000</i>	<i>€000</i>
<i>Valeurs brutes</i>		
Avances & acomptes versés/commandes (brut)	71	40
Clients & comptes rattachés (brut)	137	48
Autres créances fiscales & sociales	470	846
Fourn. débiteurs, autres créances exploit. (brut)	22	21
Créances d'impôt courant	19	49
Actifs d'impôt différé	-	-
Comptes courants filiales et associés (brut)	5	4
Autres créances diverses (brut)	337	335
<b>Clients et autres créances d'exploitation (brut)</b>	<b>1 061</b>	<b>1 343</b>
<i>Dépréciations</i>		
<b>Clients et autres créances d'exploitation (Prov)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Valeurs nettes</i>		
<b>Clients et autres créances d'exploitation (net)</b>	<b>1 061</b>	<b>1 343</b>
<i>Valeurs brutes</i>		
Charges constatées d'avance	46	42
<b>Comptes de régularisation actif</b>	<b>46</b>	<b>42</b>
<b>Clients et autres débiteurs</b>	<b>1 107</b>	<b>1 385</b>

Les valeurs nettes comptables correspondent aux justes valeurs des clients et autres débiteurs.

#### 6.2.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<i>€000</i>	<b>Proforma</b>
	<i>€000</i>	<i>€000</i>
Valeurs mobilières de placement (net)	-	-
Dépôts à vue et caisses	119	169
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>119</b>	<b>169</b>

## 6.2.6 Emprunts et endettement financier

### 6.2.6.1 Ventilation par nature

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

	2009	2008
	€000	Proforma €000
Emprunts auprès des établissements de crédit	27 105	29 326
Dette auprès de BM Invest	4 285	4 226
Leasing & location de biens	202	398
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>31 592</b>	<b>33 951</b>
Dettes rattachées à des participations	25	25
Autres emprunts & dettes financières	144	128
Dépôts et cautionnements reçus	4056	3659
Part courante des emprunts LT	4875	4734
Part CT des emprunts LT leasing et crédit-bail	184	184
Concours bancaires courants	711	195
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>9 996</b>	<b>8 925</b>
<b>Dettes financières hors concours bancaires courants</b>	<b>40 876</b>	<b>42 681</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>A l'ouverture de l'exercice 2008 (Proforma)</b>	<b>34 089</b>	<b>767</b>	<b>3 342</b>	<b>108</b>	<b>38 306</b>
Emission d'emprunts	8 057	0	572	321	8 931
Remboursements d'emprunts	(4 119)	(184)	(255)	(17)	(4 556)
Reclassements	259	0	0	(259)	0
Variations de périmètre	0	0	0	0	0
Ecart de conversion	0	0	0	0	0
<b>A la clôture de l'exercice 2008 (Proforma)</b>	<b>38 286</b>	<b>583</b>	<b>3 659</b>	<b>153</b>	<b>42 681</b>
<b>A l'ouverture de l'exercice 2009</b>	<b>38 286</b>	<b>583</b>	<b>3 659</b>	<b>153</b>	<b>42 681</b>
Emission d'emprunts	23 912	0	492	135	24 539
Remboursements d'emprunts	(25 933)	(196)	(95)	(119)	(26 343)
Reclassements	0	0	0	0	0
Variations de périmètre	0	0	0	0	0
Ecart de conversion	0	0	0	0	0
<b>A la clôture de l'exercice 2009</b>	<b>36 265</b>	<b>386</b>	<b>4 056</b>	<b>169</b>	<b>40 876</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 chez FJA et ses filiales (un à plusieurs emprunts par SCI) portent des intérêts dont le taux moyen est de 4,7 % sur la période 2009 (contre 4,5 % sur la période 2008). Ils sont tous à taux fixe et garantis par hypothèques et nantissement des parts (cf § 7.1).

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

€000	Total 2009	1 à 5 ans	>5 ans
. Emprunts auprès des établissements de crédit	27 105	16 130	10 975
. Dette auprès de BM Invest*	4 285	4 285	
. Dettes de location financement	202	202	
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b><u>31 592</u></b>	<b><u>20 617</u></b>	<b><u>10 975</u></b>

\* : L'échéancier de la dette contractée auprès de BM Invest est en cours de renégociation. Dans l'attente de la conclusion de la renégociation, elle a été classée comme étant due à échéance de 1 à 5 ans.

### 6.2.7 *Fournisseurs et autres créditeurs*

	2009	2008
	€000	Proforma €000
Fournisseurs & comptes rattachés	1 243	1 528
Dettes fiscales & sociales	491	178
Clients créditeurs, autres dettes exploitation	25	196
Impôts sur les bénéfices	266	54
Comptes courants filiales et associés	439	337
Intérêts courus à payer	15	235
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	252	354
Autres dettes diverses	3	17
Produits constatés d'avance	41	-
Ecart de conversion passif	-	-
<b>Fournisseurs et autres créditeurs</b>	<b><u>2 775</u></b>	<b><u>2 899</u></b>

Les dettes fournisseurs ne portent pas intérêt et sont en principe payables à 60 jours. Les valeurs nettes comptables correspondent aux justes valeurs des fournisseurs et autres créditeurs.

### 6.3 Notes sur le tableau de flux de trésorerie

#### 6.3.1 Réconciliation entre la trésorerie au bilan et la trésorerie du tableau de flux de trésorerie

Au sein du tableau consolidé des flux de trésorerie, la trésorerie et les découverts bancaires comprennent les éléments suivants :

	2009		2008
	€000		Proforma €000
Valeurs mobilières de placement (net)	-		-
Dépôts à vue et caisses	119		169
Découverts & soldes créditeurs de banque	- 711	-	195
<b>Trésorerie nette passive</b>	<b>- 592</b>	<b>-</b>	<b>26</b>

#### 6.3.2 Détail de la rubrique Acquisition ou cession de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise

Le poste acquisition ou cession de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise, comprend les éléments suivants :

	2009	2008
	€000	Proforma €000
Acquisition de Duc Lamothe Participations	- 21 151	
Acquisition des minoritaires de Jérôme de le Neuve Lyre	- 32	
Trésorerie acquise Chez Duc Lamothe Participations	21 000	
<b>Acquisition ou cession de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise</b>	<b>- 183</b>	<b>-</b>



## 7 ENGAGEMENTS

### 7.1 Engagements reçus et donnés

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

- Garanties données par le Groupe DLP :

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
		<b>Proforma</b>
	<i>€ 000</i>	<i>€ 000</i>
Hypothèques immobilières	28 853	30 553
Nantissement de parts de SCI	3 127	3 507
<b>Garanties données par le Groupe FJA</b>	<b><u>31 980</u></b>	<b><u>34 060</u></b>

Le Groupe DLP n'a pas d'engagements reçus.

### 7.2 Engagement sur les contrats de location simples en tant que bailleurs

Description générale des principales dispositions des contrats de location du bailleur :

Les actifs immobiliers de Duc Lamothe Participations 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.

Tous les baux conclus avec le groupe Paprec ont été revus au 1er août 2007.

A la demande du groupe Paprec qui souhaitait assurer sa pérennité dans les locaux, les différentes SCI ont conclu des baux d'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 permet 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 baux ont été conclus aux conditions de marché.

Les filiales de la société DLP 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 créamones ;
- 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...

Les loyers futurs minimaux au titre de la location sont les paiements que le preneur est, ou peut-être, tenu d'effectuer au titre de la location à l'exclusion du loyer conditionnel, du coût des services et des taxes à payer ou à rembourser au bailleur.

Les loyers futurs minimaux, sous réserve de l'indexation du coût de la construction, à recevoir au titre des contrats de location simples non résiliables en cumul sont les suivants au 31 décembre 2009 :

en €000	2009
moins d'un an	8 029
entre 1 et 5 ans	40 018
plus de 5 ans	4 740
<b>TOTAL</b>	<b>52 787</b>

## 8 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 8.1 Informations données sur le modèle de la juste valeur

€000	31 décembre 2009	Retraitement de la juste valeur	31 décembre 2009 Modèle de la juste valeur
<b>ACTIFS</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Ecart d'acquisition	21		21
Immobilisations incorporelles	-		-
Immobilisations corporelles	780		780
Immeubles de placement	48 083	27 361	75 444
Actifs financiers disponibles à la vente	-		-
Autres actifs financiers	147		147
Actifs d'impôt différé	-		-
	<b>49 031</b>	<b>27 361</b>	<b>76 392</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks	-		-
Clients et autres débiteurs	1 107		1 107
Trésorerie et équivalents de trésorerie	119		119
	<b>1 226</b>	<b>-</b>	<b>1 226</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>50 257</b>	<b>27 361</b>	<b>77 618</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			
Capital émis	9 451		9 451
Réserves consolidées	6 099	18 009	11 910
Résultat	987		987
Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)	90	232	322
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>4 429</b>	<b>18 241</b>	<b>22 670</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Provisions au titre des avantages accordés au personnel	-		-
Dettes financières non courantes	31 591		31 591
Passifs d'impôts différés	1 452	9 120	10 572
Autres passifs non courants	-		-
	<b>33 043</b>	<b>9 120</b>	<b>42 163</b>
<b>Passifs courants</b>			
Autres provisions pour risques et charges	14		14
Dettes financières courantes	9 996		9 996
Fournisseurs et autres créiteurs	2 509		2 509
Impôt exigible	266		266
Autres passifs courants	-		-
	<b>12 785</b>	<b>-</b>	<b>12 785</b>
<b>Total Passifs</b>	<b>45 828</b>	<b>9 120</b>	<b>54 948</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>50 257</b>	<b>27 361</b>	<b>77 618</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.

## 8.2 Résultat 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.

Etant donné la fusion-absorption de la SAS Foncière des Jérômias Associés par Duc Lamothe Participations sur l'exercice 2009, et afin d'obtenir une information comparable en matière de résultat par action sur l'exercice 2008, le nombre moyen d'actions au titre de l'exercice 2008 a été calculé en multipliant le nombre moyen d'actions de la SAS Foncière des Jérômias Associés par la parité d'échange entre les titres de Duc Lamothe Participations, société absorbante, et l'absorbée pour la fusion effectuée en 2009, soit 44 titres de Duc Lamothe Participations pour 1 action de la SAS Foncière des Jérômias Associés.

		2009	2008
			Proforma
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère du Groupe en €000	a	987	668
<b>Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif</b>	<b>b</b>	<b>385 437</b>	<b>440 000</b>
Effet des options dilutives			
Options d'achats d'actions			
<b>Effet dilutif potentiel total</b>	<b>c</b>	-	-
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	d=b+c	385 437	440 000
<b>Résultat net du groupe par action non dilué (en euros)</b>	<b>a/b</b>	<b>2,56</b>	<b>1,52</b>
<b>Résultat net du groupe par action dilué (en euros)</b>	<b>a/d</b>	<b>2,56</b>	<b>1,52</b>

## 8.3 Entreprises liées

Les relations qui existent entre le Groupe Duc Lamothe Participations et les entreprises liées sont les suivantes :

- **BM Invest** : Aux termes d'un contrat de prêt en date du 1<sup>er</sup> janvier 2008, la société BM Invest a mis à la disposition de la société Foncière des Jérômias Associés la somme de 4 025 milliers d'Euros. Le contrat de prêt prévoit que le remboursement du prêt interviendra par l'affectation, chaque année, à la date d'approbation des comptes annuels de Foncière des Jérômias Associés, d'une somme équivalente à 50% du bénéfice annuel de l'exercice antérieur de la société Foncière des Jérômias Associés, jusqu'à apurement de l'intégralité de la dette en principal et intérêts. Ces modalités de remboursement sont en cours de renégociation (cf § 6.2.6.2).
- **PH Finance** : La société PH Finance assure pour le compte de la société Foncière des Jérômias Associés des missions de direction générale et d'assistance administrative, comptable et juridique conformément à une convention datée du 25 mai 2007.

Par ailleurs, depuis 2005, la société PH Finance a mis en place des crédits à moyen et long terme au profit de la société Foncière des Jérômias Associés qui sont rémunérés en fonction du montant prêtés.

Ces crédits ne font l'objet d'aucune convention écrite entre les parties.

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

en €000	2009		
	BM Invest	PH Finance	Locataires
Clients et comptes rattachés Comptes-courants d'exploitation actifs			70
Fournisseurs et comptes rattachés Comptes-courants d'exploitation passifs Produits constatés d'avance Dépôts et cautionnements reçus Dettes financières	4 285	39 415 11	100 42 3 993
Produits des activités ordinaires Prestations de direction Autres charges Charges financières	204	27 300 33 14	8 650 111

Les informations proforma comparatives 2008 ne sont pas disponibles.

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

Aucune rémunération n'a été versée aux organes d'administration et de direction sur l'exercice 2009.

#### 8.5 Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires de commissaires aux comptes supportés au titre des comptes clos au 31 décembre 2009 par le Groupe Duc Lamothe Participations se présente comme suit :

en €000	2009			
	JPA		A.R.G. Sarege Fideta	
	Montant	%	Montant	%
<b>Audit</b>				
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	20	100%	42	100%
- Missions accessoires		0%		0%
<b>Sous-total</b>	<b>20</b>	<b>100 %</b>	<b>42</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>20</b>	<b>100%</b>	<b>42</b>	<b>100%</b>

## 2.4. COMPTES ANNUELS

SA DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS		Exercice du 01/07/2009 au 31/12/2009	
<b>Bilan actif</b>			

	Brut	Amort.Dépr.	31/12/09	30/06/09
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droit similaire				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes/Immo. Incorp.				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, Mat. Outil.				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées				
Autres participations	30 732 469		30 732 469	
Créances rattachées à des particip.				
Autres titres immobilisés	150		150	
Prêts				
Autres immobilisations financières	2 500		2 500	
<b>TOTAL (I)</b>	<b>30 735 119</b>		<b>30 735 119</b>	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Stocks				
Matières premières approvision.				
En cours de productions de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances & ac. versés/commandes				
<b>Créances</b>				
Clients comptes rattachés	39 617		39 617	
Autres créances	10 234 767		10 234 767	
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	80		80	
Disponibilités	2 889		2 889	
Comptes de régularisations				
Charges constatées d'avance	4 002		4 002	
<b>TOTAL (II)</b>	<b>10 281 355</b>		<b>10 281 355</b>	
Frais d'émission d'emprunt à étaler(III)				
Primes de remb. obligations (IV)				
Écart de conversion actif (V)				
<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>	<b>41 016 475</b>		<b>41 016 475</b>	

## Bilan passif

	31/12/09	30/06/09
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou individuel	9 450 811	6 864 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	19 871 201	12 756 186
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	83 846	83 846
Réserves statutaires ou contractuelles	533 571	533 571
Réserves réglementées		703 586
Autres réserves	703 586	
Report à nouveau	- 21 053 738	- 21 071 986
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)</b>	<b>20 309 281</b>	<b>18 247</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>29 898 561</b>	<b>- 112 547</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL (II)</b>		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL (III)</b>		
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 584 634	
Emprunts et dettes financières divers	6 222 014	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 042 739	49 797
Dettes fiscales et sociales	267 525	1 629
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 000	61 120
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>11 117 914</b>	<b>112 547</b>
Écarts de conversion passif (V)		
<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>	<b>41 016 475</b>	

## Compte de résultat

	31/12/09			30/06/09
	France	Exportation	Total	
Ventes marchandises Production vendue de biens Prod. vend. de services	33 125		33 125	
<b>Chiffres d'affaires net</b>	<b>33 125</b>		<b>33 125</b>	
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprise /amortis.& Provision transfert de charges Autres produits (1)				
<b>Total produits d'exploitation (2)</b>			<b>33 125</b>	
Achats marchandises Variation stock marchandises Achats matières premières & autres approvisionnements Variation stock matières premières & approvisionnement Autres achats et charges externes (3) Impôt, taxes et versements assimilés Salaires & traitements Charges sociales Dotations aux amortissements sur Immobilisations Dotations aux dépréciations sur Immobilisations Dotations aux dépréciations sur Actif circulant Dotations aux provisions Autres charges			296 369 742 483	27 194 574
<b>Total charges d'exploitation (4)</b>			<b>297 595</b>	<b>27 768</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>- 264 470</b>	<b>- 27 768</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée bénéfice transféré				
Produits financiers de participations (5) Produits des autres valeurs mobilières & créances.(5) Autres intérêts & produits assimilés (5) Reprises sur dépréciations et provisions, transfert de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de v.m.p.			79 932 29 859 889	1 126 938
<b>Total des produits financiers</b>			<b>29 939 822</b>	<b>1 126 938</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions Intérêts & charges assimilés (6) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de v.m.p.			8 936 868	1 080 921
<b>Total des charges financières</b>			<b>8 936 868</b>	<b>1 080 921</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>21 002 954</b>	<b>46 016</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>20 738 483</b>	<b>18 247</b>



## Compte de résultat suite

	31/12/09	30/06/09
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	704 142	
<b>Total produits exceptionnels (7)</b>	<b>704 142</b>	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis) Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	657 529	
<b>Total charges exceptionnelles(7)</b>	<b>657 529</b>	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>46 612</b>	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices	475 814	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>30 677 089</b>	<b>1 126 938</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>10 367 807</b>	<b>1 108 690</b>
<b>BENEFICE OU PERTE (Total des produits -Total des charges)</b>	<b>20 309 281</b>	<b>18 247</b>
(1) Produits nets partiels sur opérations à long terme (2) Produits de locations immobilières (2) Produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler en (8)) (3) Crédit bail mobilier (3) Crédit bail immobilier (4) Charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler en (8)) (5) Produits concernant les entreprises liées (6) Intérêts concernant les entreprises liées (6bis) Dons faits aux organismes d'intérêt général (9) Transfert de charges (10) Cotisations pers. expl. (Primes et cot.) (11) redevances pour concessions de brevets, de licences (produits) (12) redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	79 933 16 861	
<b>(7) Détail des produits et charges exceptionnels</b>	Exercice N	
	charges exceptionnelles	produits exceptionnels
<b>HONORAIRES DE FUSION ET RESTRUCTURATION</b>	657 529	
<i>Total</i>	657 529	
<b>(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs</b>	Exercice N	
	charges antérieures	produits antérieurs

<b>SA DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS</b>		<b>Exercice du 01/07/2009 au 31/12/2009</b>
	<b>Identification de l'entreprise</b>	

Désignation de l'entreprise : SA DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/09, dont le total est de 41 016 475 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 20 309 281 €

L'exercice a une durée de 6 mois, recouvrant la période du 01/07/09 au 31/12/09 et l'exercice précédent de 12 mois.

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

Ces comptes annuels ont été établis par les dirigeants de l'entreprise.

**Règles et méthodes comptables****Faits significatifs de l'exercice**

La société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS a fusionné avec la société Foncière Jérôme et Associés le 30/12/2009 avec effet au 01/10/2009. Cette fusion a généré une prime de fusion de 22 171 482. Parmi les actifs transmis par la Foncière Jérôme et Associés figuraient 307 343 actions en pleine propriété de la société Duc Lamothe Participations.

L'assemblée du 30/12/2009 a décidé d'annuler ces actions par réduction de capital de 5 993 188 €. Le capital avait fait l'objet au préalable d'une augmentation de 8 580 000 pour rémunérer l'apport.

La différence entre la valeur d'apport des actions et la valeur nominale, soit 15 056 733 € a été imputé sur le poste prime de fusion.

La créance de 29 859 889 € qui avait fait l'objet d'un provisionnement total a été honorée pour un montant de 21 114 591 € générant ainsi un profit financier d'égal montant sur l'exercice.

**Règles et méthodes comptables**

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Lors de l'établissement des comptes arrêtés au 30/06/2009, la continuité d'exploitation n'étant pas assurée ceux ci avaient été établis en valeur liquidative. Les événements intervenus par la suite et notamment le rapprochement avec la Foncière Jérôme et Associés permettent de reconsidérer que la continuité d'exploitation est bien assurée.

**Participations, autres titres immobilisés**

Les titres ont été comptabilisés conformément au traité de fusion sur la base des apports apportés à la valeur réelle à la date de fusion.

**Dépréciation**

Il n'est pratiqué une dépréciation de ces 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.

**Créances**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**Intégration fiscale**

La société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS, du fait de la fusion avec la Société FONCIERE JEROMI et ASSOCIES a repris à son compte l'intégration fiscale avec les sociétés JEROMI de CHARTRES et JEROMI de TOURS.

## Etat de l'actif immobilisé

CADRE A : IMMOBILISATIONS	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation exercice	Acquisitions créations
Frais d'établissement R&D	TOTAL 1		
Autres postes d'immo. incorporelles	TOTAL 2		
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.			
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencements, aménagements divers			
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
	TOTAL 3		
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			30 732 469
Autres titres immobilisés			150
Prêts & autres immobilisations financières			2 500
	TOTAL 4		30 735 119
	TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3+4)		30 735 119

CADRE B IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice	Réévaluation légale ou évaluation par mise en équivalence Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice
	Par virement	Par cession		
Frais d'établissement R&D	TOTAL 1			
Autres postes d'immo. incorporelles	TOTAL 2			
Terrains				
Constructions	sur sol propre			
	sur sol d'autrui			
	Inst. gales., agencements et am. const.			
Installations techniques matériel et outillage				
Autres immo. corporelles	Inst. gales., agencements, aménagement divers			
	Matériel de transport			
	Matériel de bureau & informatique			
	Emballages récupérables & divers			
Immobilisations corporelles en cours				
Avances & acomptes				
	TOTAL 3			
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			30 732 469	
Autres titres immobilisés			150	
Prêts & autres immobilisations financières			2 500	
	TOTAL 4		30 735 119	
	TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3+4)		30 735 119	

## Etat des provisions et dépréciations

Rubriques	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations except. 30%				
Implantations étrangères avant 01/01/92				
Implantations étrangères après 01/01/92				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>				
Provisions pour litiges				
Provisions garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>				
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients				
Autres dépréciations	29 859 889		29 859 889	
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>29 859 889</b>		<b>29 859 889</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>29 859 889</b>		<b>29 859 889</b>	
Dotations et reprises d'exploitation				
Dotations et reprises financières			29 859 889	
Dotations et reprises exceptionnelles				
Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

## Etat échéances créances et dettes

CADRE A	ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
	Créances rattachées à des participations			
	Prêts			
	Autres immobilisations financières	2 500		2 500
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	39 617	39 617	
	Créances r. de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État et autres collectivités publiques	Impôt sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée	342 624	342 624	
	Autres impôts, taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés	9 892 142	9 892 142	
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			
	Charges constatées d'avance	4 002	4 002	
<b>TOTAUX</b>		<b>10 280 886</b>	<b>10 278 386</b>	<b>2 500</b>
Montant des	prêts accordés en cours d'exercice			
	remboursements obtenus en cours d'exercice			
	Prêts et avances consentis aux associés			

## Etat échéances créances et dettes

CADRE B	ÉTAT DES DETTES	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de cinq ans
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 2 ans max. à l'origine	446 628	446 628		
	à plus de 2 ans à l'origine	3 138 005	438 788	1 905 665	793 552
	Emprunts et dettes financières divers	4 316 060	4 316 060		
	Fournisseurs et comptes rattachés	1 042 739	1 042 739		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
État et autres collectivités publiques	Impôt sur les bénéfices	261 033	261 033		
	Taxe sur valeur ajoutée	6 492	6 492		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés	1 905 953	1 905 953		
	Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	1 000	1 000		
	Dettes représentatives de titres emp.				
	Produits constatés d'avance				
	<b>TOTAUX</b>	<b>11 117 914</b>	<b>8 418 696</b>	<b>1 905 665</b>	<b>793 552</b>
	Emprunts souscrits en cours d'exercice	21 059 655			
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	21 163 624			
	Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	2 309			

**Produits à recevoir**

	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	39 617
Autres créances	
Disponibilités	
<b>TOTAL</b>	<b>39 617</b>



## Charges à payer

	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10 876
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	292 538
Dettes fiscales et sociales	
Autres dettes	
<b>TOTAL</b>	<b>303 414</b>

## Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	4 002	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>4 002</b>	

**Composition du capital social**

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	352 000	19.50
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	440 000	19.50
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice	307 343	19.50
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	484 657	19.50

## Variation des capitaux propres

	Capital	Primes d'émission De fusion et de conversion	Réserves	Report à nouveau	Situation nette hors résultat de l'exercice et subventions
01/07/2009	6 864 000	12 756 186	1 321 005	- 21 071 986	-130 795
Augmentation de capital liée à la fusion	8 580 000				8 580 000
Réduction de capital liée à la fusion	- 5 993 189				- 5 993 189
Fusion FJA		7 115 015			7 115 015
Affectation Résultat				18 248	18 248
31/12/2009	9 450 811	19 871 201	1 321 005	- 21 053 738	9 589 279

## Elements de plusieurs postes du bilan

POSTES DU BILAN	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par des effets de commerce
	liées	avec lesquelles la société a lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances & acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés		39 617	
Autres créances		9 892 142	
Capital souscrit appelé non versé			
Valeurs mobilières placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers		6 219 704	
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		39 617	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			

## Engagements financiers

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	568 021
Engagements en matière de pensions	
Engagements en matière de retraite	
Autres engagements donnés :	
NANTISSEMENT DE PARTS SOCIALES	3 127 130
<b>TOTAL</b>	<b>3 695 151</b>
(1) dont concernant :	
• les dirigeants	
• les filiales	
• les participations	
• les autres entreprises liées	
• les engagements assortis de sûretés réelles	
Engagements reçus	Montant
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions reçus	
Autres engagements reçus :	
Biens reçus en crédit-bail	
<b>TOTAL</b>	

<b>SA DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS</b>		<b>Exercice du 01/07/2009 au 31/12/2009</b>
	<b>Ident.sociétés-mères consolidant soc.</b>	

Dénomination sociale	Forme	Au capital de	Ayant son siège social à
S.A. DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS	S.A	9 450 811	39 RUE DE COURCELLES 75 008 PARIS

## Explications du compte de résultat

## I. Produits d'exploitation

	31/12/2009 ( 6 mois)	30/06/2009 (12 mois)
Commissions de négociation de prêts	33 125	0
Total	33 125	0

## II. Charges d'exploitation

Le total des charges d'exploitation représente 296 369 €, dont les honoraires pour 169 075 €, les frais d'émission d'emprunt pour 10 000 € et 75 000 € de personnel détaché.

## III. Dotation aux amortissements et provisions

	31/12/2009 ( 6 mois)		30/06/2009 (12 mois)	
	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Dépréciation financière		29 859 890	1 080 922	
Total		29 859 890	1 080 922	

## IV. Résultat Financier

	31/12/2009 ( 6 mois)		30/06/2009 (12 mois)	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts des emprunts	173 931			
Intérêts des comptes courants et agios	17 639	79 932		
Pertes sur créances	8 745 298			
Provisions		29 859 890	1 080 922	
Total	8 936 868	29 939 822	1 080 922	



## Explications du compte de résultat

V. Résultat Exceptionnel

	31/12/2009 ( 6 mois)	30/06/2009 (12 mois)
Charges liées à la fusion et à l'introduction en bourse	- 657 529	
Impôt Société de la société absorbée au 30/09/2009	704 142	
Résultat Exceptionnel	46 613	0

<b>SA DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS</b>	<b>Exercice du 01/07/2009 au 31/12/2009</b>
	<b>Listes des filiales et participations</b>

La liste des filiales et participations fait l'objet de la note A et B ci après.

## Liste des filiales

Désignation: SA DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Exercice du 01/07/2009 au 31/12/2009

Filiales et participations (plus 50% du capital détenu)	Quote- part du capital détenu en pourcentage	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Résultat	C.A.H.T.	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Aval et cautions	Prêts et avances consentis	Dividend es versés
S.C.I. LA NEUVE LYRE	99.80	38 000	545 107	117 216	197 969	1 863 499	1 863 499	0	0	0
S.C.I. DES PAPIERS DE CUSTINES	99.99	424 875	40 060	83 735	95 585	1 543 254	1 543 254	0	0	61 786
S.C.I. JEROMI DE CHARTRES II	99.38	1 600	2 998	2998	4 469	386 157	386 157	0	18 298	2 281
S.C.I. JEROMI DE LA JUSTICE	99.38	1 600	13 187	43 849	81 233	1 590	1 590	0	96 657	30 662
S.C.I. JEROMI DE TOULOUSE	99.38	1 600	31 845	131 441	488 408	138 442	138 442	0	220 899	99 596
S.C.I. JEROMI DE CARRIERES	99.38	1 600	<357>	205	0	1 590	1 590	0	0	0
S.C.I. JEROMI LEES AVIGNONS	99.00	15 245	64 180	75 896	250 094	262 270	262 270	0	524 672	61 047
S.C.I. JEROMI AUTOROUTE	99.90	10 000	11 333	72 372	58 242	379 722	379 722	0	251 909	61 039
S.C.I. JEROMI II COLOMBIER	99.00	15 245	14 070	260 346	430 047	2 268 014	2 268 014	0	1 163 469	195 188
S.C.I. JEROMI ACQUIGNY	99.38	1600	<17 291>	60 867	381 373	1 223 512	1 223 512	0	236 739	78 157
S.C.I. JEROMI MOULIN DE CAGE	99.00	15 245	<62 560>	<30 477>	0	15 092	15 092	0	381 574	26 137
S.C.I. JEROMI DE SARCELLES	99.38	1 600	11 388	48 353	263 820	825 644	825 644	0	20 363	36 965
S.C.I. JEROMI DE SEICHES	99.00	15 245	22 941	66 798	289 162	969 917	969 917	568 021	184 126	48 382
S.C.I. JEROMI DE ST MARD	99.38	1 600	8 968	35 144	64 629	471 743	471 743	0	181 668	26 177

A

## Liste des filiales

Designation: SA DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Exercice du 01/07/2009 au 31/12/2009

Filiales et participations (plus 50% du capital détenu)	Quote- part du capital détenu en pourcentage	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Résultat	C.A H.T.	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Aval et cautions	Prêts et avances consentis	Dividend es versés
S.C.I JEROMI	99.00	1 524	258 324	533 188	1 345 944	4 834 609	4 834 609	0	751 054	399 221
S.C.I. JEROMI MOTTE AUX BOIS	99.38	1 600	41 410	186 072	960 845	849 557	849 557	0	1 763 673	146 262
S.C.I. JEROMI DE MAZIERES EN MAUGE	99.38	1 600	3 859	13 835	89 233	186 140	186 140	0	54 707	9 976
S.C.I. JEROMI DE TOURS	99.00	1 524	334 524	108 164	178 262	2 362 299	2 362 299	0	0	0
S.C.I. JEROMI DE TREMENTINES	99.38	1 600	7 515	26 217	209 145	523 015	523 015	0	201 126	18 702
S.C.I. JEROMI DE VERDUN	99.38	1 600	1 326	11 295	82 475	2 452 609	2 452 609	0	0	9 970
S.C.I. JEROMI DE VARCES	99.00	1 524	26 494	97 789	351 229	483 109	483 109	0	620 543	71 295
S.C.I. JEROMI DE LA VICTOIRE	99.00	15 245	107 212	630 005	1 614 001	5 052 288	5 052 288	0	2 047 418	488 394
S.C.I. JEROMI DE VILLENEUVE	99.38	1 600	25 769	99 531	195 014	711 398	711 398	0	0	73 762
S.C.I. JEROMI DE CHARTRES	99.00	1 524	154 028	49 272	99 153	1 297 582	1 297 582	0	0	0
S.C.I. JEROMI DE CHASSIEU	99.00	1 524	65 553	258 891	661 161	699 113	699 113	0	743 449	193 337
S.C.I JEROMI DES GALERES	89.00	1 524	<124 581>	1 503	264 497	927 713	927 713	0	64 724	0
S.C.I. JEROMI DE STAINS	99.38	1 600	19 454	45 279	169 127	1 590	1 590	0	40 433	25 824
S.C.I. JEROMI PONT STE MAXENCE	100.00	1 000	<254>	< 254>	0	1 000	1 000	0	0	0

B



## **2.5. INFORMATIONS PRO FORMA**

Voir la note annexe 8.1 des comptes consolidés au 31 décembre 2009 qui se trouvent à la section 2.3 du présent document de référence.

## **2.6. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

SA DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

39 RUE DE COURCELLES

75008 PARIS

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

EXERCICE 2009

EXERCICE DU 01.07.2009 AU 31.12.2009

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2009**



## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

### **EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2009**

Mesdames, Messieurs,

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 2009 sur :

- . Le contrôle des comptes annuels de la Société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS, 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 CES 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant porté dans le paragraphe « Règles et méthodes comptables » de l'annexe :

« Lors de l'établissement des comptes arrêtés au 30/06/2009, la continuité d'exploitation n'étant pas assurée ceux-ci avaient été établis en valeur liquidative. Les événements intervenus et notamment le rapprochement avec la Foncière Jéromi et Associés permettent de reconsidérer que la continuité d'exploitation est bien assurée ».

## **II - JUSTIFICATIONS DES APPRECIATIONS**

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

Le paragraphe « Faits significatifs de l'exercice » mentionne que :

- La société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS a fusionné avec la société Foncière Jéromi et Associés le 30/12/2009 avec effet au 01/10/2009, les actifs apportés ont été évalués pour cette opération en fonction de la valeur réelle ;
- La créance de 29 859 889 € qui avait fait l'objet d'un provisionnement total a été honorée pour un montant de 21 114 591 € générant ainsi un profit financier d'égal montant sur l'exercice.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies en annexe.

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,

. la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement celle-ci.

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 (ou droits de vote) vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Compiègne

Le 28 avril 2010

**ARG SAREGE FIDETA**  
**ANNIE DUCET POULAIN**  
COMMISSAIRE AUX COMPTES

**JPA**  
**JACQUES POTDEVIN**  
COMMISSAIRE AUX COMPTES

**DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**

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

**Société Anonyme au capital de 9 450 811 €**

**RCS Paris 552 051 302**

.....

**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009**

.....

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

**JPA**  
**7, rue Galilée**  
**75116 Paris**

**ARG SARÈGE FIDÉTA**  
**Immeuble l'Hypérion**  
**Carrefour Jean Monnet**  
**BP 60123**  
**60201 COMPIEGNE CEDEX**

**DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**

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

**Société Anonyme au capital de 9 450 811 €**

**RCS Paris 552 051 302**

.....

**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009**

.....

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

*Mesdames, Messieurs,*

*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 2009 sur :*

- le contrôle des comptes consolidés de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS, 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.*

## **I OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

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

*Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donne 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.*

## **II JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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

*La note 1 « Informations générales et événements majeurs survenus au cours de la période » expose les modalités de rapprochement entre DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS et FONCIERES DES JEROMIS ASSOCIES au cours de l'exercice 2009, ainsi que la présentation de l'exercice 2008 sous forme de comptes proformas.*

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

### **III VERIFICATION SPECIFIQUE**

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

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

*Fait à Paris et Compiègne, le 28 avril 2010*

*JPA*

*ARG SAREGE FIDETA*

*Annie DUCET-POULAIN*

## 2.7. RESPONSABLE DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES

### 2.7.1. Responsable du document de référence

Monsieur Baudouin de Raismes, Directeur Général de la Société.

DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

39, rue de Courcelles

75008 PARIS

Tél. : 01 48 36 37 23

### 2.7.2. Déclaration de la personne responsable du document de référence

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

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 donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les comptes sociaux au 31 décembre 2009 présentés dans le présent document ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant dans le présent document au paragraphe 2.6 qui contient une observation relative à la continuité d'exploitation au moment de l'établissement des comptes arrêtés au 30 juin 2009. ».

Baudouin de Raismes

Directeur Général

### 2.7.3. Contrôleurs légaux des comptes

#### 2.7.3.1. Commissaires aux comptes titulaires :

Identité	Date de nomination	Echéance du mandat
A.R.G. SAREGE FIDETA Mme Annie DUCET POULAIN Carrefour Jean Monnet, CD 200,	Assemblée générale ordinaire du 25 juin 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009



Immeuble l'Hypérion 60201 COMPIEGNE CEDEX		
JPA M. Jacques POTDEVIN 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

Il est précisé que le précédent commissaire aux comptes titulaires de la société DLP, le cabinet KPMG, a démissionné de ses fonctions le 31 juillet 2008, avec effet à la date de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes de l'exercice clos au 30 juin 2008, pour incompatibilité, en application des dispositions de l'article 19 du nouveau code de déontologie des commissaires aux comptes.

*2.7.3.2. Commissaires aux comptes suppléants :*

<b>Identité</b>	<b>Date de nomination</b>	<b>Echéance du mandat</b>
M. Cédric PENCOLE Carrefour Jean Monnet, CD 200, Immeuble l'Hypérion 60201 COMPIEGNE CEDEX	Assemblée générale ordinaire du 25 juin 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009
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

## **2.8. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Voir la note annexe 8.5 des comptes consolidés au 31 décembre 2009 qui se trouvent à la section 2.3 du présent document de référence.

### 3. INFORMATIONS COMPTABLES COMPLEMENTAIRES

#### 3.1. COMPTES EN IFRS AU 31 DECEMBRE 2009

##### 3.1.1. Ecart d'acquisition

Les informations figurant ci-après sont apportées en complément des notes 6.1.3 et 6.2.1 figurant dans les notes annexes aux comptes consolidés (paragraphe 2.3 ci-avant).

	A l'ouverture de l'exercice 2009	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises	Autres mouvements	A la clôture de l'exercice 2009
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Offre publique d'achat sur Duc Lamothe Participations		130		130	-
Rachat des minoritaires de Jérôme La Neuve Lyre		21			21
<b>Ecart d'acquisition</b>	-	<b>151</b>	-	<b>130</b>	<b>21</b>

L'augmentation du poste provient essentiellement du rachat des participations minoritaires dans la SCI Jérôme de la Neuve Lyre pour un coût d'acquisition de 32 milliers d'Euros. La participation est ainsi passée de 98% à 99.8%.

L'écart d'acquisition portant sur Duc Lamothe Participations correspond à la différence entre le coût d'acquisition des titres de Duc Lamothe Participations et la quote-part de la juste-valeur des actifs nets acquis à la date d'entrée dans le périmètre de consolidation soit le 30 octobre 2009. Compte-tenu de l'absence de substance de cet actif, il a été enregistré en perte sur la période.

L'analyse ci-dessous détaille la juste-valeurs des actifs et passifs acquis ainsi que la détermination de l'écart d'acquisition:

Trésorerie acquise au 30 octobre 2009	21 000
Impôt différé passif net	<u>-13</u>
<b>Juste valeur des actifs et passifs acquis</b>	<b><u>20 987</u></b>
Coût d'acquisition des titres net d'impôt	21 117
<b>Ecart d'acquisition non affecté</b>	<b><u>130</u></b>

##### 3.1.2. Information sur la juste valeur des actifs immobiliers

Les informations figurant ci-après sont apportées en complément des notes 8.1 et 3.3 figurant dans les notes annexes aux comptes consolidés (paragraphe 2.3 ci-avant).

La juste valeur d'un bien est le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales. La juste valeur est le prix le plus probable (hors droits et coûts de transaction) pouvant être raisonnablement obtenu sur le marché à la date d'arrêt des comptes.

La juste valeur des immeubles de placement de Duc Lamothe Participations est déterminée par des experts indépendants, qui valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif propre à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêt comptable.

La société FJA qui a été absorbée par la Société a fait évaluer son portefeuille d'actifs par un expert indépendant, la société CB RICHARD ELLIS (CBRE). Les expertises qui ont été effectuées par la société CBRE répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI, aux recommandations figurant dans le rapport de la COB du 3 février 2000, 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).

Le rapport d'expertise de la société CBRE, émis en décembre 2009, figure ci-après en annexe 1.

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).

### **3.1.3. Emprunts et endettement financier**

Les informations figurant ci-après sont apportées en complément de la note 6.2.6 figurant dans les notes annexes aux comptes consolidés (paragraphe 2.3 ci-avant).

La norme IFRS 7-B11 demande une décomposition des passifs financiers en utilisant notre jugement pour définir un nombre approprié d'intervalles de temps. Initialement nous avons retenu l'année comme référence.

La répartition de la part courante des emprunts LT est la suivante (en milliers d'euros) :

1 <sup>er</sup> trimestre 2010	2 <sup>ème</sup> trimestre 2010	3 <sup>ème</sup> trimestre 2010	4 <sup>ème</sup> trimestre 2010	Total
1 210	1 236	1 251	1 178	4 875

### **3.1.4. Dépréciation d'actifs corporels et de placement**

Les informations figurant ci-après sont apportées en complément de la note 6.2.2 figurant dans les notes annexes aux comptes consolidés (paragraphe 2.3 ci-avant).

Les évaluations de CBRE faites en fin d'année 2009 n'ont pas fait apparaître d'indices de dépréciations relatifs aux actifs significatifs.

### **3.1.5. Informations sectorielles**

Les informations figurant ci-après sont apportées en complément de la note 3.3 figurant dans les notes annexes aux comptes consolidés (paragraphe 2.3 ci-avant).

Le Groupe DLP n'a, à ce jour, qu'un seul secteur d'activité : location d'actifs immobiliers à des sociétés extérieures au Groupe DLP et cette activité est intégralement réalisée en France.

Le principal décideur opérationnel est le directeur général qui applique les décisions prises en conseil d'administration.

Le reporting interne du groupe est structuré en fonction de son caractère mono-secteur .

### **3.1.6. Taxe professionnelle / Contribution économique territoriale**

Le Groupe DLP, au 31 décembre 2009, n'a pas supporté de taxe professionnelle.

La CET, nouvel impôt, sera supportée en 2010 par les locataires, comme prévu dans les baux.

## **3.2. ELEMENTS HORS COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009**

Les informations figurant ci-après sont apportées en complément des informations figurant dans la section II.A.4 « Evolution prévisible de la situation de Société / perspectives d'avenir » du rapport de gestion figurant sous le paragraphe 2.1 du présent document de référence.

Actuellement, la société a entamé des négociations en vue d'acquérir un bloc de titres d'une société foncière détenant des actifs immobiliers est en cours de négociation. Si cette opération devait se confirmer, les actifs immobiliers ainsi acquis pourraient être loués à des entités n'appartenant pas au groupe Paprec.

Par ailleurs, des établissements financiers ont été approchés par la Société afin de faire rentrer de nouveaux actionnaires et investisseurs au sein de la Société. Cette recherche de nouveaux actionnaires est toujours en cours et n'a pas permis, à la date d'établissement du présent document de référence, de faire rentrer de nouveaux actionnaires dans le capital de la Société.

Enfin, la recherche de nouveaux locataires pour les actifs immobiliers détenus par la Société et ses filiales est liée aux succès de nouvelles opérations acquisition et de croissance externe qui seraient réalisées par la Société. La Société pourra diversifier ses locataires dès qu'elle aura acquis de nouveaux actifs immobiliers. Actuellement, plus de 99% des actifs immobiliers détenus par la Société et ses filiales sont loués.

Par ailleurs, la part du groupe Paprec dans l'exploitation et la location des actifs immobiliers au 31 décembre 2009 représentait 98% du total. Ce pourcentage est inchangé à ce jour.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, le groupe DLP a investi 1 060 K€ dans la construction d'un bâtiment de 1 500m<sup>2</sup> à Acquigny, 930 K€ dans l'extension ( 2 300 m<sup>2</sup>) du site actuel à Sarcelles . Ces investissements sont financés par des emprunts bancaires à 12 ans.

### **3.3. INFORMATIONS INCOPOREES PAR REFERENCE**

#### **3.3.1. Comptes consolidés combinés de la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2008**

Les comptes consolidés combinés IFRS de la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES sur 12 mois au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2008, ainsi que le rapport d'audit correspondant, qui figurent au paragraphe 4.4.1, pages 141 et suivantes, du document de fusion enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 24 décembre 2009 sous le numéro 09-094, sont incorporés par référence dans le présent document de référence.

#### **3.3.2. Comptes sociaux de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS au 30 juin 2009**

Les comptes sociaux de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS sur 12 mois au 30 juin 2009, ainsi que le rapport d'audit correspondant, qui figurent au paragraphe 2.1.19.1, pages 78 et suivantes, du document de fusion enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 24 décembre 2009 sous le numéro 09-094, sont incorporés par référence dans le présent document de référence.

### **3.3.3. Comptes sociaux de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS au 30 juin 2008**

Les comptes sociaux de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS sur 12 mois au 30 juin 2008 ainsi que le rapport d'audit correspondant, qui figurent au paragraphe 2.1.19.2, pages 87 et suivantes, du document de fusion enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 24 décembre 2009 sous le numéro 09-094, sont incorporés par référence dans le présent document de référence.

### **3.3.4. Comptes sociaux de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS au 30 juin 2007**

Les comptes sociaux de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS sur 18 mois au 30 juin 2007, ainsi que le rapport d'audit correspondant, qui figurent au paragraphe 2.1.19.3, pages 95 et suivantes, du document de fusion enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 24 décembre 2009 sous le numéro 09-094, 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'émetteur**

La dénomination sociale de la société est : « SOCIETE DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS S.A. » (ci-après « **DLP** »).

#### **4.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur**

La société DLP 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 durée de vie de l'émetteur**

La société DLP a été constituée le 19 février 1931. La société DLP a une durée de 99 années qui expirera le 19 février 2030, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

#### **4.1.4. Siège social et forme juridique de l'émetteur**

Le siège social de la société DLP a été transféré du 18, rue Marbeuf, 75008 Paris au 39, rue de Courcelles, 75008 Paris par une décision de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de DLP en date du 30 décembre 2009.

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.

DLP 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.

Les statuts de la sociétés ont été modifiés par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 30 décembre 2009. 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'émetteur**

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 à 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'assemblée générale mixte du 31 mars 2010 a modifié l'article 11 des statuts relatif aux franchissements de seuils pour supprimer les franchissements de seuils statutaires.

L'article 11 des statuts est désormais 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 %, 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 Société**

##### *4.2.4.1. Biographie / présentation des principaux actionnaires de la Société*

###### Jean-Luc PETITHUGUENIN

Jean-Luc Petithuguenin, âgé de 52 ans, est diplômé de l'ESSEC. Il est le président des sociétés Paprec Group et Groupe Hélios. 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. Depuis 1996, il est président de FJA, société absorbée par DLP aux termes des délibérations de l'assemblée générale mixte des actionnaires de DLP du 30 décembre 2009. Depuis 1999, il est président-directeur général fondateur du groupe Helios.

###### 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, lesquels détiennent chacun une action de la société.

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 3, rue du Parc - 93150 Le Blanc Mesnil, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 389 706 912.

BM INVEST est détenue à hauteur de 89,34 % par Monsieur Claude SOLARZ et à hauteur de 10,66 % par une société de droit luxembourgeois, la Société FINANCIERE IMMOBILIERE DE DEVELOPPEMENT.

La société exerce une activité de holding.

4.2.4.2. Evolution de la répartition du capital de la Société depuis le 30 juin 2008

Actionnariat	Au 30 juin 2008		Au 30 juin 2009		Au 9 déc. 2009(*)		Au 31 déc. 2009	
	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
Immtel	206.740	58,74%	206.740	58,74%	-	-	-	-
Zillion	99.939	28,41%	99.939	28,41%	-	-	-	-
FJA	-	-	-	-	307.343	87,31%	-	-
Jean-Luc Petithuguenin	-	-	-	-	-	-	209.000	43,12%
PH Finance	-	-	-	-	-	-	11.000	2,27%
BM Invest	-	-	-	-	-	-	220.000	45,39%
Public	45.321	12,85%	45.321	12,85%	44.657	12,68%	44.657	9,22%
<b>Total</b>	<b>352.000</b>	<b>100</b>	<b>352.000</b>	<b>100</b>	<b>352.000</b>	<b>100</b>	<b>484.657</b>	<b>100</b>

(\*) Après l'acquisition du bloc de contrôle par la société FJA auprès de la société Immtel et la clôture de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par la société FJA.

Il n'y a pas eu d'évolution significative dans la répartition des actions nominatives de la Société depuis la clôture de l'exercice social au 31 décembre 2009.

#### **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 accès au capital**

Néant.

#### **4.2.7. Actions non représentatives du capital**

Néant.

#### **4.2.8. Déclarations de franchissements de seuils et d'intention**

##### *4.2.8.1. Déclaration de franchissements de seuils et d'intention du 3 novembre 2009*

1 - Par courrier reçu le 3 novembre 2009, la société Foncière des Jéromis Associés, dont le capital était détenu à hauteur de 50% par la société BM Invest (elle-même contrôlée par Monsieur Claude Solarz), par M. Jean-Luc Petithuguenin à hauteur de 47,5% et par la société PH Finance à hauteur de 2,5%, a déclaré avoir franchi en hausse, le 30 octobre 2009, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 1/3, 50% et 2/3 du capital et des droits de vote de la Société, et détenir 306 618 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 87,11% du capital et des droits de vote de la Société.

Ce franchissement de seuils résulte de l'acquisition de 306.618 actions de la Société hors marché, auprès de la société Immtel, aux termes d'un protocole conclu le 14 octobre 2009.

2 - Par ce même courrier, la société Foncière des Jéromis Associés a déclaré, conformément à l'article L. 233-7 du code de commerce :

- « - que l'acquisition des 306 618 actions DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS a été financée par un emprunt souscrit auprès de la société Paprec Group ;
- qu'elle agit seule ;

- qu'elle a d'ores et déjà acquis le contrôle de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS puisqu'elle détient 306 618 actions de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS, représentant 87,11% du capital social et des droits de vote de celle-ci ;
- qu'elle envisage de procéder à des achats d'actions de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS par la mise en œuvre d'une offre publique d'achat simplifiée conformément à la réglementation en vigueur ;
- qu'elle envisage de réorienter l'activité sociale de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS pour constituer une foncière avec une forte prédominance « verte », comprenant principalement des actifs immobiliers dits « classés » au sens de la réglementation environnementale ou des actifs liés au développement durable ;
- qu'elle envisage de modifier les statuts de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS et de fusionner avec cette dernière au plus tard le 31 décembre 2009 ;
- qu'elle envisage de renouveler entièrement le conseil d'administration de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS. »

#### 4.2.8.2. Déclarations de franchissements de seuils et d'intention du 5 janvier 2010

##### 4.2.8.2.1. *Déclaration de la société BM Invest*

1 - Par courrier reçu le 5 janvier 2010, la société par actions simplifiée BM Invest (3, rue du Parc, 93150 Le Blanc Mesnil), contrôlée par Monsieur Claude Solarz, a déclaré avoir franchi en hausse, le 30 décembre 2009, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25% et 1/3 du capital et des droits de vote de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS, et détenir directement 220 000 actions DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS représentant autant de droits de vote, soit 45,39% du capital et des droits de vote de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte de la fusion par absorption de la société Foncière des Jérômis Associés par la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS, autorisée par l'assemblée générale extraordinaire de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS du 30 décembre 2009.

2 - Par ce même courrier, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« Conformément à l'article L. 233-7 du code de commerce, la société BM Invest effectue la déclaration d'intention pour les six mois à venir :

- ce franchissement de seuil est la suite de l'opération d'acquisition par la société Foncière des Jérômis Associés d'un bloc d'actions de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS suivie d'une offre publique d'achat simplifiée (visa de l'AMF n° 09-338) suivie elle-même de la fusion des deux sociétés ayant donné lieu à l'établissement du document E enregistré par l'AMF le 24 décembre 2009 sous le numéro 09-094 ;
- que les 220.000 actions DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS lui ont été attribuées dans le cadre de la

fusion par absorption de la société Foncière des Jéromis Associés par la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS en rémunération des apports consentis à cette dernière et que, par conséquent, elle n'a eu recours à aucun financement ;

- qu'elle n'agit pas de concert avec un autre actionnaire ;
- qu'elle n'envisage pas d'acquérir le contrôle de la société ;
- qu'elle envisage de céder des blocs de titres DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS à de nouveaux actionnaires en vue de renforcer le flottant de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS ;
- qu'elle envisage (i) de réorienter l'activité sociale de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS pour constituer une foncière avec une forte prédominance « verte » comprenant principalement des actifs immobiliers dits « classés » au sens de la réglementation environnementale ou des actifs liés au développement durable et (ii) d'obtenir la qualification « ISR » (Investissement Socialement Responsable) afin de permettre aux investisseurs « ISR » de souscrire ou d'acquérir des actions de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS. Il est envisagé l'acquisition d'actifs comparables et/ou complémentaires à ceux du portefeuille existant qui seront donnés en location à de nouveaux locataires. Le financement de ces actifs pourra être trouvé sur le marché, auprès de nouveaux actionnaires, dans le cadre de différentes délégations au conseil d'administration demandées à l'assemblée générale du 30 décembre 2009 ;
- qu'il n'existe aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS ;
- que l'assemblée générale du 30 décembre 2009 a renouvelé entièrement le conseil d'administration qui comprend désormais 6 administrateurs : Messieurs Jean-Luc Petithuguenin, président du conseil d'administration, Claude Solarz, Baudouin de Raismes, directeur général, Sébastien Petithuguenin, Gilles Gramat, Dominique Maguin. »

3 - Le franchissement individuel par la société BM Invest des seuils du tiers du capital et des droits de vote de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS a fait l'objet d'une décision de dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique, reproduite dans Décision et Information 210C0028 mise en ligne sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers le 8 janvier 2010.

#### *4.2.8.2.2. Déclaration de Monsieur Jean-Luc Petithuguenin et de la société PH Finance*

1 - Par courrier reçu le 5 janvier 2010, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin a déclaré avoir franchi en hausse, le 30 décembre 2009, directement et indirectement par l'intermédiaire de la société PH Finance qu'il contrôle, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25% et 1/3 du capital et des droits de vote de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS, et détenir, directement et indirectement, 220 000 actions DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS représentant autant de droits de vote, soit 45,39% du capital et des droits de vote de cette société, selon la répartition suivante :

	<b>Actions et droits de vote</b>	<b>% capital et droits de vote</b>
Jean-Luc Petithuguenin	209 000	43,12
PH Finance	11 000	2,27
<b>Total</b>	<b>220 000</b>	<b>45,39</b>

Ce franchissement de seuils résulte de la fusion par absorption de la société Foncière des Jéromis Associés par la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS, autorisée par l'assemblée générale extraordinaire de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS du 30 décembre 2009.

2 - Par ce même courrier, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« Conformément à l'article L. 233-7 du code de commerce, Jean-Luc Petithuguenin et la société PH Finance effectuent la déclaration d'intention pour les six mois à venir :

- ce franchissement de seuil est la suite de l'opération d'acquisition par la société Foncière des Jéromis Associés d'un bloc d'actions de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS suivie d'une offre publique d'achat simplifiée (visa de l'AMF n° 09-338) suivie elle-même de la fusion des deux sociétés ayant donné lieu à l'établissement du document E enregistré par l'AMF le 24 décembre 2009 sous le numéro 09-094 ;

- que les 220 000 actions DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS leur ont été attribuées dans le cadre de la fusion par absorption de la société Foncière des Jéromis Associés par la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS en rémunération des apports consentis à cette dernière et que, par conséquent, ils n'ont eu recours à aucun financement ;

- qu'ils n'agissent pas de concert avec un autre actionnaire ;

- qu'ils n'envisagent pas d'acquérir le contrôle de la société ;

- qu'ils envisagent de céder des blocs de titres DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS à de nouveaux actionnaires en vue de renforcer le flottant de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS ;

- qu'ils envisagent (i) de réorienter l'activité sociale de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS pour constituer une foncière avec une forte prédominance « verte » comprenant principalement des actifs immobiliers dits « classés » au sens de la réglementation environnementale ou des actifs liés au développement durable et (ii) d'obtenir la qualification « ISR » (Investissement Socialement Responsable) afin de permettre aux investisseurs « ISR » de souscrire ou d'acquérir des actions de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS. Il est envisagé l'acquisition d'actifs comparables et/ou complémentaires à ceux du portefeuille existant qui seront donnés en location à de nouveaux locataires. Le financement de ces actifs pourra être trouvé sur le marché, auprès de nouveaux actionnaires, dans le cadre de différentes délégations au conseil d'administration demandées à l'assemblée générale du 30 décembre 2009 ;

- qu'il n'existe aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS ;



- que l'assemblée générale du 30 décembre 2009 a renouvelé entièrement le conseil d'administration qui comprend désormais 6 administrateurs : Messieurs Jean-Luc Petithuguenin, président du conseil d'administration, Claude Solarz, Baudouin de Raimes, directeur général, Sébastien Petithuguenin, Gilles Gramat, Dominique Maguin. »

3 - Le franchissement individuel par M. Jean-Luc Petithuguenin, directement et indirectement, des seuils du tiers du capital et des droits de vote de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS a fait l'objet d'une décision de dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique, reproduite dans Décision et Information 210C0028 mise en ligne sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers le 8 janvier 2010.

#### **4.2.9. Nantissement**

A la connaissance de la Société, aucune action au nominatif de la Société ne fait l'objet d'un nantissement.

#### **4.2.10. Opération portant sur le capital**

Le 20 novembre 2009, l'Autorité des marchés financiers a fait connaître qu'elle a déclaré conforme l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS, déposée par Odo Corporate Finance, agissant pour le compte de la société Foncière des Jérômis Associés.

Aux termes d'un protocole conclu le 14 octobre 2009, la société Foncière des Jérômis Associés a acquis hors marché, auprès de la société Immtel, le 30 octobre 2009, un total de 306 618 actions DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS représentant 87,11% du capital de cette société, contre paiement d'un montant de 21M€, correspondant à un prix de 68,49 € par action DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS.

A l'issue de cette cession, Foncière des Jérômis Associés détient directement 306 618 actions DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS représentant 87,11% du capital et des droits de vote de cette société (2).

En application des articles 234-2 et 233-1 2° du règlement général, l'initiateur s'est engagé irrévocablement à acquérir au prix de 68,49 € par action, la totalité des 45.382 actions DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS non détenues par lui, représentant 12,89% du capital de la société.

M. Xavier Paper a été mandaté par la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS comme expert indépendant pour se prononcer sur les conditions de l'offre publique en application de l'article 261-1 I 4° du règlement général.

Le projet de note d'information de l'initiateur et le projet de note en réponse de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS ont été déposés et diffusés respectivement les 3 et 6 novembre 2009 conformément aux

articles 231-13, 231-16 et 231-26 du règlement général (cf. respectivement D&I 209C1354 du 3 novembre 2009 et D&I 209C1370 du 6 novembre 2009).

Dans le cadre de l'examen de la conformité du projet d'offre, mené en application des articles 231-20 à 231-22 et 234-6 du règlement général, l'Autorité des marchés financiers a pris connaissance du projet de note d'information de l'initiateur et du projet de note en réponse de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS, ce dernier comportant notamment l'avis motivé du conseil d'administration de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS et le rapport de l'expert indépendant, ce dernier concluant à l'équité du prix de 68,49 € par action proposé dans le cadre de l'offre.

En conséquence, en application des articles 231-32 et 233-2 du règlement général, l'offre publique d'achat simplifiée a été ouverte du 24 novembre au 7 décembre 2009 inclus.

A la clôture de l'offre, Foncière des Jérômis Associés détenait 307.343 actions DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS représentant autant de droits de vote, soit 87,31% du capital et des droits de vote de la société (sur la base d'un capital qui était composé de 352.000 actions représentant autant de droits de vote).

#### **4.2.11. Information spécifique au contrôle de la Société**

La présomption de contrôle prévue par l'article L. 233-3 II du Code de commerce qui prévoit qu'une société est présumée exercer un contrôle sur une autre société lorsqu'elle dispose, directement ou indirectement, d'une fraction des droits de vote supérieure à 40 % et qu'aucun autre actionnaire ne détient directement ou indirectement une fraction supérieur à la sienne, ne peut pas s'appliquer à Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN mais uniquement à une société contrôlant une autre société.

S'agissant de la société BM INVEST, les conditions de cette présomption de contrôle sont remplies dès lors que la société BM Invest détient 45,39 % des droits vote de la Société, et qu'aucun autre actionnaire ne détient directement ou indirectement une fraction supérieure à la sienne.

Cependant, le bloc d'actions détenu de concert par Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN et la société PH FINANCE, représentant 45,39% des droits de vote de la Société, est de nature à bloquer toute décision en assemblée générale extraordinaire.

#### **4.2.12. Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle**

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 éléments susceptibles d'avoir un impact en cas d'offre au public**

Outre les informations figurant déjà au paragraphe 2.1 VII F, il est précisé qu'en l'état actuel de la structure du capital de la Société, l'initiateur d'une offre au public ne pourrait pas prendre le contrôle de la Société sans l'accord d'au moins un des deux propriétaires des blocs de 220.000 actions de la Société.

Monsieur Jean-Luc Petithuguenin, actionnaire de la Société, détient 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 DE CARRIERES,
- SCI JEROMI LES AVIGNON,
- SCI JEROMI DE L'AUTOROUTE,
- SCI JEROMI DE COLOMBIER,
- SCI JEROMI D'ACQUIGNY,
- SCI JEROMI MOULIN DE CAGE,
- 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 VARCES,
- 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.

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 63 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. Depuis janvier 2006, il est directeur salarié de PH Finance.

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*

Le 30 octobre 2009, concomitamment à l'acquisition par la société Foncière des Jéromis Associés d'un bloc de contrôle de la société DLP, Monsieur Clément Vaturi, la société Immtel représentée par Monsieur Pierre Cobac, et Monsieur Sasson Aboiron ont démissionné de leurs fonctions de membres du conseil d'administration avec effet à compter de la prochaine assemblée générale des actionnaires qui s'est tenue le 30 décembre 2009.

Depuis l'assemblée générale mixte du 30 décembre 2009, la Société est administrée par un conseil

d'administration composé de 6 membres.

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
Monsieur Baudouin de RAISMES	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
Monsieur Gilles GRAMAT	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
Monsieur 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

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 une durée indéterminée.

Monsieur Sébastien PETITHUGUENIN a démissionné de ses fonctions d'administrateur le 16 février 2010, et le Conseil d'administration de la Société, qui s'est réuni le même jour, a coopté en remplacement de Monsieur Sébastien PETITHUGUENIN la société PH FINANCE, représentée par Madame Maryse CHINCHILLA, en qualité d'administrateur pour la durée restant à courir de son mandat d'administrateur et qui se terminera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir dans l'année 2016, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé. L'assemblée générale mixte du 31 Mars 2010 a confirmé la nomination de la société PH FINANCE en qualité d'administrateur.

Monsieur Gilles GRAMAT est un administrateur indépendant. Il est rappelé qu'un administrateur est considéré comme indépendant lorsqu'il « n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son

groupe, ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement ».

Le taux de présence des membres du Conseil d'administration était de 100% pour les réunions du 31 décembre 2009 et du 22 février 2010. Lors de la réunion du conseil d'administration du 31 mars, seul Monsieur Claude Solarz était absent.

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Président Directeur Général et membre du Conseil d'Administration de la SA PAPREC FRANCE</li> <li>• Président de la SAS PAPREC GROUPE</li> <li>• Membre du Conseil de Surveillance de la SAS PAPREC GROUPE</li> <li>• Membre du Conseil de Surveillance de Oseo Financement</li> <li>• Président et membre du Conseil d'Administration de la SAS JLPP INVEST,</li> <li>• Président de la SAS PAPREC ILE DE FRANCE,</li> <li>• Président de la SAS PAPREC RESEAU</li> <li>• Président de la SAS PAPREC TRIVALORISATION</li> <li>• Président de la SAS PH FINANCE</li> <li>• Président de la SAS FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES FJA</li> <li>• Président de la SAS RECYDIS</li> <li>• Président de la SAS VALDELEC</li> <li>• Président de la SAS GROUPE HELIOS</li> <li>• Président et membre du Conseil d'administration de la SAS 2 H INVEST,</li> <li>• Président de la SAS PAPREC GRAND-OUEST</li> <li>• Président de la SAS PAPREC DISTRIBUTION</li> <li>• Président de la SAS PREVOST ENVIRONNEMENT</li> <li>• Président de la SAS POLYBENNE</li> <li>• Président de la SAS PH &amp; ASSOCIES</li> <li>• Président de la SAS PAPREC NORD</li> <li>• Président de la SAS PAPREC SUD-OUEST</li> <li>• Président de la SAS PAPREC SUD-OUEST ATLANTIQUE</li> <li>• Président de la SAS ACOOR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Président Directeur Général et membre du Conseil d'Administration de la SA DELAIRE RECYCLAGE</li> <li>• Président de la SAS PAPREC ENTREPRENEURS</li> <li>• Président de la SAS SOPAC ENVIRONNEMENT</li> <li>• Président de la SAS PAPREC TECHNIQUE</li> <li>• Président de la SAS PAPREC VALORISATION</li> </ul>



	<b>Mandats en cours</b>	<b>Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés</b>
	<p>ENVIRONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Membre du comité stratégique de la SAS MAESTRIA SIGNALISATION</li> <li>• Gérant de la SARL FONCIERE DE PARTICIPATION</li> <li>• Gérant de la SARL MSH</li> <li>• Gérant de la SARL TERRALIA</li> <li>• Gérant de la SARL SERVICES ET VALORISATION</li> <li>• Gérant de la SARL TRANSPORT ET RECYCLAGE</li> <li>• Gérant de la SARL ACCOR DEPOLLUTION</li> <li>• Gérant de la SARL MARTY LES SOURCES</li> <li>• Gérant de la SCI DES PAPIERS DE CUSTINES</li> <li>• Gérant de la SCI DES MARQUES DE GUICHEN,</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI D'ACQUIGNY</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE CHARTRES</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE CHARTRES 2</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DES CARRIERES</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE CHASSIEU</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE CORBEIL</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DES GALERES</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE LA JUSTICE DE MALESHERBES,</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE L'AUTOROUTE</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE LA VICTOIRE</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE NANTES,</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE SAINT MARD</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE SARCELLES</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE SEICHES</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE TOULOUSE</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE TREMENTINES</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE VALENTON</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE VARCES</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE VERDUN</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE</li> </ul>	

	<b>Mandats en cours</b>	<b>Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés</b>
	<p>VILLENEUVE LE ROI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérant de la SCI DES TERNES</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DEUX COLOMBIER</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DU MOULIN DE CAGE</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI LES AVIGNON</li> <li>• Gérant de la SCI DES AMIS d'AMELIE</li> <li>• Gérant de la SCI DES PETITS LOUPS</li> <li>• Gérant de la SCI DES CIMES DE MALOU</li> <li>• Gérant de la SCI DU DOMAINE DE KERJAFFRE ET DU GOLFE</li> <li>• Gérant de la SCI DE MAZIERES EN MAUGES,</li> <li>• Gérant de la SCI RECYCLAGE DE LAVAL</li> <li>• Gérant de la SCI DE RASPAIL</li> <li>• Gérant de la SCI RECYCLAGE DE SAINT BRIEUC</li> <li>• Gérant de la SCI RECYCLAGE DE SAINT HERBLAIN</li> <li>• Président de la SAS JEROMI DE LA NEUVE LYRE</li> <li>• Gérant de la SCI PARTENAIRES DE DIEULOUARD</li> <li>• Gérant de la SCI PARTENAIRES D'ELVEN</li> <li>• Gérant de la SCI PARTENAIRES DE LYON</li> <li>• Gérant de la SCI RECYCLAGE D'AVIGNON</li> <li>• Gérant de la SCI RECYCLAGE DE QUIMPER</li> <li>• Gérant de la SCI FONCIERE DE LA COURNEUVE</li> <li>• Gérant de la SCI RECYCLAGE DE TOULOUSE</li> </ul>	
Claude Solarz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Président de BM Invest, depuis le 31/12/2004 pour la durée de la société</li> <li>• Président directeur général de SK Finance (SAS), depuis le 03/11/2000, mandat expirant à l'assemblée générale se tenant en 2010 et statuant sur les comptes de 2009.</li> <li>• Président de Parc Opéra (SAS), depuis le 31/07/2003 pour une durée indéterminée</li> <li>• Gérant de SCI Sorma, depuis le 08/07/2005 pour une durée indéterminée</li> <li>• Administrateur de La Ferme d'Appremont (SA)</li> <li>• Gérant de la SARL Les Iris</li> <li>• Président de la SAS Paprec</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> </ul>

	<b>Mandats en cours</b>	<b>Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés</b>
	Entrepreneurs depuis le 18 juillet 2008 pour une durée indéterminée <ul style="list-style-type: none"> <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> </ul>	
Baudouin de Raismes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Représentant permanent de Paprec Réseau au conseil d'administration de ISE</li> </ul>	<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> </ul>
Gilles Gramat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Président du Conseil de Surveillance de Pragma Capital</li> <li>• Gérant de Pragma Participations</li> <li>• Administrateurs de Oberthur Technologies SA</li> <li>• Membre du conseil de surveillance de Le Goût du Naturel</li> <li>• Président du Conseil d'Administration de JAMG Holding</li> <li>• Membre du Conseil de Surveillance de Groupe Retif Développement</li> <li>• Vice-président du Conseil de Surveillance de JAMG Management I</li> <li>• Administrateur de Groupe France Agricole</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> </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> <li>•</li> </ul>
PH Finance, représentée par Maryse Chinchilla	<u>Mandats de PH Finance</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrateur de Paprec France</li> <li>• Membre du conseil de surveillance de Paprec Group</li> </ul> <u>Mandats de Maryse Chinchilla</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrateur de 2H Invest</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.

##### Claude SOLARZ

Claude Solarz est âgé de 64 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 cotés de Jean-Luc Petithuguenin.

#### Baudouin de RAISMES

Une biographie simplifiée de Baudouin de RAISMES est exposée à la section 4.3.1.1 du présent document de référence.

#### Gilles GRAMAT

Gilles Gramat est âgé de 58 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.

#### Dominique MAGUIN

Dominique Maguin est âgé de 55 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).

#### PH FINANCE

Une présentation simplifiée de PH FINANCE est exposée à la section 4.2.4 du présent document de référence.

Elle est administrateur de la Société avec pour représentant permanent Maryse CHINCHILLA

#### Maryse CHINCHILLA

Maryse Chinchilla est âgée de 49 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.

#### *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 générale mixte de DLP 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 le contrat de prestation de services avec PH FINANCE 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

Néant

### *4.3.1.3. Censeurs*

- 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 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. »

- **Biographie des censeurs**

A la date d'enregistrement du présent document, aucun censeur n'est actuellement en fonction. Toutefois, le conseil d'administration qui se réunira le 17 juin 2010 à l'issue de l'assemblée générale de la Société envisage de nommer Monsieur Sébastien PETITHUGUENIN en qualité de censeur.

Sébastien PETITHUGUENIN, âgé de 34 ans, est diplômé de l'Ecole Nationale de la Statistique et de l'Administration Economique et ancien élève de l'Ecole Normale Supérieure. Il est administrateur de la société Paprec Group depuis le 17 juillet 2007. De septembre 2001 à mai 2003, il a exercé des fonctions de Business Analyst au sein de la société Connex UK à Londres. De septembre 2003 à mai 2006, il a été chargé de missions pour le Groupe Paprec, relatives à des acquisitions, à l'organisation et à l'informatique du Groupe Paprec. Il a été administrateur de la Société du 30 décembre 2009 au 16 février 2010. Depuis mai 2006, il est directeur général de la division plastiques du Groupe PAPREC. Depuis 2008, il est directeur général adjoint du GroupePAPREC.

#### **4.3.2. Déclaration concernant les organes d'administration, de direction et de surveillance et la direction générale**

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 DLP.

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'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale**

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.

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 est actuellement en cours de négociation et qu'un nouveau contrat devrait être signé entre BM Invest et la

Société après avoir été autorisé par le conseil d'administration de la Société qui se réunira le 17 juin 2010.

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 Raimes 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 prend part.

#### **4.3.4. Déclaration de conformité de l'émetteur**

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
- 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**

#### **1.1. Composition du Conseil :**

Nous vous rappelons que votre Conseil d'administration est composé de six

membres depuis le 30 décembre 2009, à savoir :

- Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration,
- Monsieur Baudouin de RAISMES, Directeur Général,
- Monsieur Claude SOLARZ,
- Monsieur Gilles GRAMAT,
- Monsieur Dominique MAGUIN,
- La société PH FINANCE, représentée par Madame Maryse CHINCHILLA (la société PH FINANCE a été cooptée par le conseil d'administration du 16 février 2010 en remplacement de Monsieur Sébastien PETITHUGUENIN, démissionnaire, ladite cooptation ayant été confirmée par l'assemblée générale mixte du 31 mars 2010).

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.

Monsieur Gilles GRAMAT est un administrateur indépendant. Il est rappelé qu'un administrateur est considéré comme indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son groupe, ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

Les administrateurs actuels ont été nommés pour une durée de 6 années venant à expiration en 2016 à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2015.

La liste des administrateurs de la Société incluant les fonctions exercées dans d'autres sociétés figure dans le rapport de gestion, paragraphe II, J, 5.

L'assemblée générale mixte du 30 décembre 2009 a modifié les statuts de la Société afin de supprimer l'obligation pour les administrateurs d'être propriétaire de 4 actions au moins pendant toute la durée de leur mandat.

## 1.2. 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.

### 1.3. Jetons de présence

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 d'une durée exceptionnelle de 6 mois, les membres du conseil d'administration n'ont perçu aucun jeton de présence.

### 1.4. Fréquence des réunions

L'article 15 des statuts prévoit que le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Ainsi, au cours de l'exercice écoulé, votre Conseil d'administration s'est réuni six fois.

L'agenda des réunions du Conseil figure ci-après au paragraphe 1.8.

### 1.5. Convocations des administrateurs

Les administrateurs ont été convoqués conformément à l'article 15 des statuts qui précise que la convocation peut être verbale et sans délai si tous les administrateurs y consentent.

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.

### 1.6. 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 la séance.

### 1.7. 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.

### 1.8. Décisions adoptées

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'administration a pris les décisions

suivantes :

Réunion du 8 octobre 2009 :

- Examen et arrêté des comptes semestriels au 31 décembre 2008
- Examen et arrêté des comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2009,
- Décisions à prendre pour la préparation et la nouvelle convocation de l'Assemblée Générale annuelle sur les comptes dudit exercice convoquée le 10 décembre 2009 à 14h30.

Réunion du 14 octobre 2009 à 11 heures :

- Autorisation de la cession de créance détenue sur la société IMMTEL SA au profit de la société COVAM HOLDING SA, pour un prix de 21M€.

Réunion du 14 octobre 2009 à 18 heures :

- Désignation d'un expert indépendant dans le cadre du projet d'offre publique d'achat simplifiée initiée par la société FJA sur les actions de la Société,

Réunion du 30 octobre 2009 :

- Modification des modalités d'exercice de la Direction Générale,
- Nomination d'un Directeur Général (M. Baudouin de RAISMES),
- Examen des termes du projet d'offre publique d'achat simplifiée initiée par FJA sur les actions de la Société,
- Examen et approbation d'un projet de fusion par absorption de FJA par la Société,
- Proposition de modification de l'objet social,
- Proposition de modification de la dénomination sociale,
- Proposition de transfert du siège social,
- Proposition de modification des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice social et de la durée de l'exercice social en cours,
- Report de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 10 décembre 2009 et convocation de l'assemblée générale mixte,
- Préparation du rapport du conseil d'administration et du projet de résolutions

Réunion du 20 novembre 2009 :

- Examen et approbation des modifications du projet de fusion par absorption de la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES – FJA par notre Société.

Réunion du 31 décembre 2009 :

- Nomination d'un nouveau Président du Conseil d'Administration (M. Jean-Luc PETITHUGUENIN) en remplacement du Président démissionnaire (M. Sasson ABOIRON),
- Confirmation du Directeur Général.

## 1.9. 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.

#### 1.10. Censeurs

L'assemblée générale mixte du 30 décembre 2009 a modifié les statuts de la Société afin de permettre au conseil d'administration de désigner un ou plusieurs censeurs.

Les censeurs sont nommés, renouvelés dans leur fonction ou révoqués par le Conseil d'administration, conformément à l'article 16.4 des statuts.

La désignation du ou des premiers censeurs devrait intervenir lors du prochain Conseil d'administration de la Société.

## **2 – PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES AU SEIN DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES**

Jusqu'au 30 décembre 2009, date à laquelle l'assemblée générale de notre société a approuvé la fusion par absorption de la société FJA, notre 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 entamé une réflexion sur les règles qu'il envisage de retenir et de mettre en œuvre dans le courant de l'année 2010 pour renforcer 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. Dans le cadre de cette réflexion, le Président s'appuie notamment sur le rapport annuel de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne qui a été publié le 8 décembre 2009 et envisage de mettre en œuvre les recommandations du code AFEP – MEDEF ou du code MiddleNext ou, à défaut, de retenir des règles en complément des exigences requises par loi conformément aux dispositions de l'article L. 225-37, alinéa 7, du Code de commerce.

La modification des statuts de la Société décidée par l'assemblée générale mixte de la Société du 30 décembre 2009, sur proposition du Conseil d'administration, afin de permettre au Conseil d'administration de désigner un ou plusieurs censeurs constitue en soi un mécanisme susceptible de renforcer le contrôle interne au sein de la Société et des ses

filiales.

Les risques auxquels la Société et ses filiales sont confrontés sont décrits dans le rapport de gestion, paragraphe II, D.

### **3 – MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE**

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 jusque là 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.

### **4 – POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL**

Nous vous précisons qu'aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs de M. Baudouin de RAISMES, Directeur Général.

**5 – 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 figurent dans le rapport de gestion et nous vous y invitons à vous y référer.

Fait à Paris,

Le

Jean-Luc PETITHUGUENIN

Président

4.3.4.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil sur le contrôle interne

SA DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

39, RUE DE COURCELLES

75008 PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION

EXERCICE 2009

PERIODE DU 01.07.2009 AU 31.12.2009

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009**

**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 Duc Lamothe Participations S.A., pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

**Exercice clos au 31 décembre 2009**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Duc Lamothe Participations S.A. 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 2009.

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

Il nous appartient :

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

Fait Paris et Compiègne

Le 28 avril 2010

**JPA**

**Jacques POTDEVIN**

**COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**ARG SAREGE FIDETA**

**Annie DUCET POULAIN**

**COMMISSAIRE AUX COMPTES**



#### 4.3.4.3. Autres informations

Le groupe DLP n'a pas mis en place de comité d'audit.

### 4.3.5. Rémunération et avantages des mandataires sociaux

#### 4.3.5.1. Rémunération et avantages en nature des mandataires sociaux

Il n'a été versé aux mandataires sociaux aucune rémunération, ni avantages de quelque nature que ce soit durant les trois derniers exercices écoulés.

Il sera proposé à l'assemblée générale du 17 juin prochain de fixer le montant des jetons de présence pour les administrateurs indépendant à 12.000 euros par administrateur indépendant pour l'année 2009, soit un montant total de 24.000 euros pour l'année 2009 dans la mesure où il y a actuellement 2 administrateurs indépendants en fonctions au sein du Conseil d'administration de la Société.

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 30 juin 2009	Exercice clos au 31 décembre 2009
<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

	Exercice clos au 30 juin 2009	Exercice clos au 31 décembre 2009
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

4.3.5.3.2. *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
<b>Jean-Luc Petithuguenin</b> Président du Conseil d'Administration et Administrateur 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		x		x		x		x
<b>Baudouin de Raismes,</b> Directeur Général Date de début de		x		x		x		x

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								
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

### 4.3.6. Opérations avec des apparentées

#### 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.

Cette convention a été signée le [●]. Elle 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 par 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.

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 prévoit que le remboursement de ce prêt s'effectue 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 est en cours de renégociation. Ce contrat est en cours de renégociation et un nouveau contrat prévoyant un remboursement linéarisé du prêt devrait faire l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration devant se réunir

le 17 juin 2010 avant sa signature. Dans l'attente de la conclusion de la renégociation, cette dette a été classée comme étant due à échéance de 1 à 5 ans.

Les conventions réglementées par les articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce sont relatées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

Par ailleurs, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, il a été mis fin aux conventions suivantes :

- La société DLP avait consenti à son actionnaire de contrôle, la société Immtel, une avance de trésorerie. Le 21 mars 2006, il avait été mis fin à cette convention sous réserve de la cession par Immtel de sa participation dans le capital de la société DLP.

La créance de la société DLP sur la société Immtel s'élevait à 29.859.889 euros au 30 juin 2009, rémunéré à 3,99% au second semestre 2008 et 3,79% au premier semestre 2009. Le 14 octobre 2009, préalablement à la cession par la société Immtel de 306.618 actions représentant 87,11% du capital et des droits de vote de la Société au profit de la société Foncière des Jéromis Associés, la Société a cédé sa créance à la société Covam Holding pour un prix de 21.000.000 euros, mettant fin à la convention existante entre la société DLP et la société Immtel.

- La société Immhold SA, actionnaire de la société Immtel, louait des bureaux à la société DLP situés 119, rue de Paris à Boulogne Billancourt, depuis le 1er janvier 2006, renouvelable par tacite reconduction. Au cours de l'exercice 2009, ces locaux ont été loués à titre gracieux.

Cette convention a pris fin suite à la cession par la société Immtel d'un bloc de contrôle de la Société au profit de la société Foncière des Jéromis Associés le 30 octobre 2009.

#### 4.3.6.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

##### *4.3.6.2.1. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2009*

**DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**

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

**Société Anonyme au capital de 9 450 811 €**

**RCS Paris 552 051 302**

.....

**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009**

.....

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

**JPA**  
**7, rue Galilée**  
**75116 Paris**

**ARG SARÈGE FIDÉTA**  
**Immeuble l'Hypérion**  
**Carrefour Jean Monnet**  
**BP 60123**  
**60201 COMPIEGNE CEDEX**

**DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**

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

**Société Anonyme au capital de 9 450 811 €**

**RCS Paris 552 051 302**

.....

**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009**

.....

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

*Aux actionnaires,*

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

*Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.*

*Nous vous informons qu'ils ne nous a été donné avis d'aucune convention ni aucun engagement conclus au cours de l'exercice et soumis aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.*

*Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.*

**CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE**

*Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.*

- *La société PH FINANCE SAS assure pour le compte de votre société des missions de Direction Générale et d'Assistance Administrative, Comptable et Juridique et ce, moyennant la redevance annuelle globale de 300 000 euros.*

*Au titre de cet exercice une charge de 75 000 euros a été comptabilisée correspondant aux prestations du 1<sup>er</sup> octobre 2009, date de l'effet de la fusion au 31 décembre 2009.*

- *Un contrat de prêt a été conclu entre la Société FJA 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 est de 90 416 euros.*

*Fait à Paris et Compiègne, le 28 avril 2010*

*JPA*

*ARG SAREGE FIDETA*

*Jacques POTDEVIN*

*Annie DUCET-POULAIN*



#### *4.3.6.2.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 30 juin 2009*

Le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 30 juin 2009 figurant au paragraphe 2.1.18.1, pages 73 et suivantes, du document E relatif à la fusion par absorption de la société Foncière des Jérômis Associés par la société DLP enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 24 décembre 2009 sous le n°09-094 est inclus par référence dans le présent document de référence.

#### *4.3.6.2.3. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 30 juin 2008*

Le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 30 juin 2008 figurant au paragraphe 2.1.18.2, pages 75 et suivantes, du document E relatif à la fusion par absorption de la société Foncière des Jérômis Associés par la société DLP enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 24 décembre 2009 sous le n°09-094 est inclus par référence dans le présent document de référence.

#### *4.3.6.2.4. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 30 juin 2007*

Le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 30 juin 2007 figurant au paragraphe 2.1.18.3, pages 77 et suivantes, du document E relatif à la fusion par absorption de la société Foncière des Jérômis Associés par la société DLP enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 24 décembre 2009 sous le n°09-094 est inclus par référence dans le présent document de référence.

### **4.3.7. Assemblée générale**

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. »

« 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 dans les comptes de la société cinq jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. »

« 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

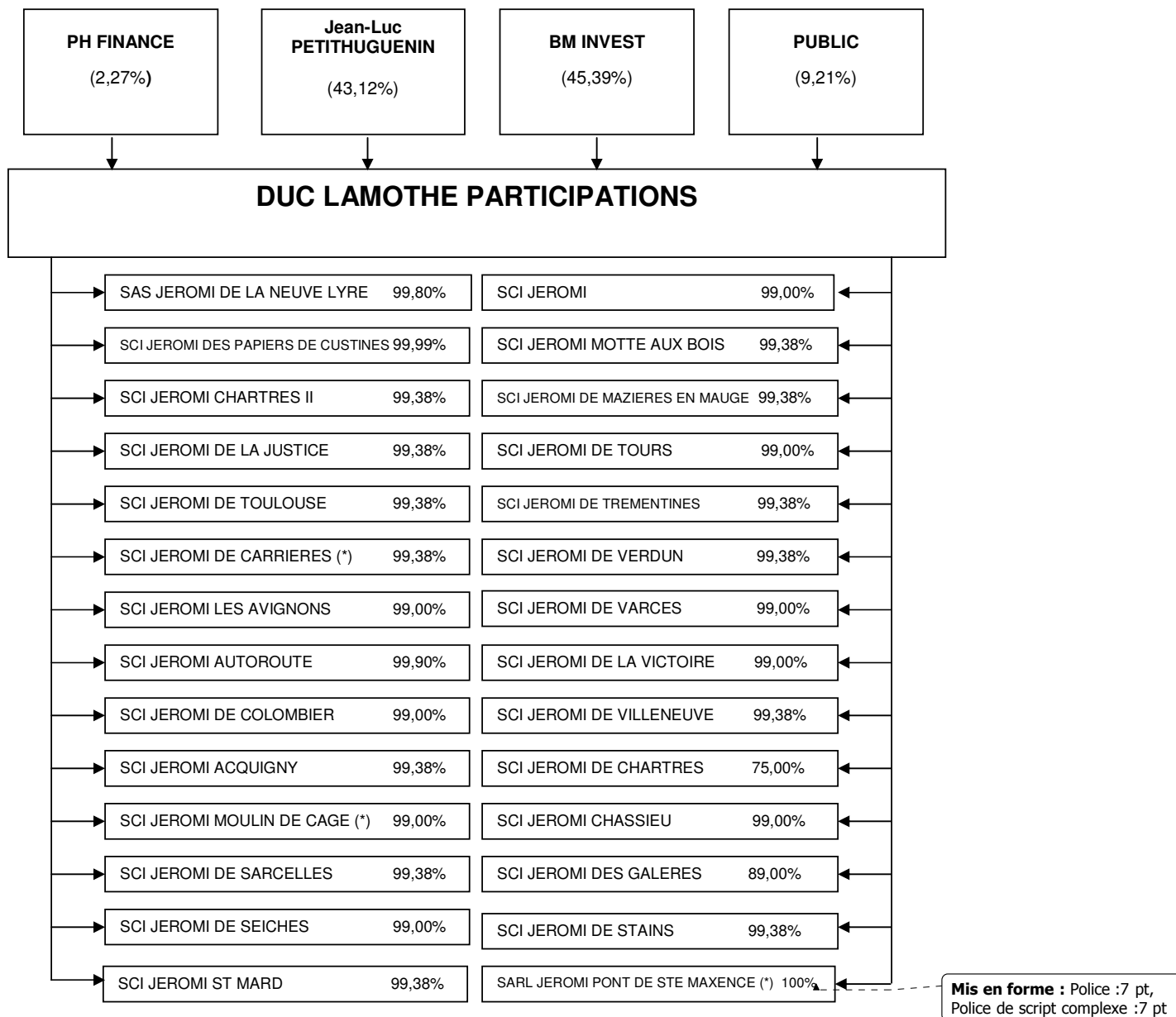
« Les Assemblées Spéciales réunissent les titulaires d'une catégorie d'actions déterminée. La décision d'une Assemblée Générale Extraordinaire de modifier les droits relatifs à une catégorie d'actions, n'est définitive qu'après approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de cette catégorie. »

« 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



(\*) société sans activité.

#### 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 DLP
JEROMI DE LA NEUVE-LYRE	403053184	SAS	J.L.Petithuguenin	545.107	117.216	197.969	99,80%
JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINES	414359315	SCI	J.L.Petithuguenin	40.060	83.735	95.585	99,99%
JEROMI DE CHARTRES II	433235645	SCI	J.L.Petithuguenin	2.998	2.998	4.469	99,38%
JEROMI DE LA JUSTICE DE MALHERBES	478851215	SCI	J.L.Petithuguenin	13.187	43.849	81.233	99,38%
JEROMI DE TOULOUSE	440739852	SCI	J.L.Petithuguenin	31.845	131.441	488.408	99,38%
JEROMI DE CARRIERES	480116201	SCI	J.L.Petithuguenin	(357)	205	0	99,38%
JEROMI LES AVIGNON	401016803	SCI	J.L.Petithuguenin	64.180	75.896	250.094	99,00%
JEROMI DE L'AUTOROUTE	439253477	SCI	J.L.Petithuguenin	11.333	72.372	58.242	99,90%
JEROMI DE COLOMBIER	418706206	SCI	J.L.Petithuguenin	14.070	260.346	430.047	99,00%
JEROMI D'ACQUIGNY	438097339	SCI	J.L.Petithuguenin	(17.291)	60.287	381.373	99,38%
JEROMI MOULIN DE CAGE	428165831	SCI	J.L.Petithuguenin	(62.560)	(30.477)	0	99,00%
JEROMI DE SARCELLES	491289500	SCI	J.L.Petithuguenin	11.388	48.353	263.820	99,38%
JEROMI DE SEICHES	428889679	SCI	J.L.Petithuguenin	22.941	66.798	289.162	99,00%
JEROMI DE SAINT MARD	484484357	SCI	J.L.Petithuguenin	8.968	35.144	64.629	99,38%
JEROMI	345037741	SCI	J.L.Petithuguenin	258.324	533.188	1.345.944	99,00%
JEROMI DE LA	440739696	SCI	J.L.Petithuguenin	41.410	186.960	960.845	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 DLP
MOTTE AUX BOIS							
JEROMI DE MAZERE EN MAUGE	499227866	SCI	J.L.Petithuguenin	3.859	13.835	89.233	99,38%
JEROMI DE TOURS	397622986	SCI	J.L.Petithuguenin	334.524	108.164	178.262	99,00%
JEROMI DE TREMENTINES	438813016	SCI	J.L.Petithuguenin	7.515	26.217	209.145	99,38%
JEROMI DE VERDUN	439046418	SCI	J.L.Petithuguenin	2 925	11 295	82.475	99,38%
JEROMI DE VARCES	434578894	SCI	J.L.Petithuguenin	26.494	97.789	351.229	99,00%
JEROMI DE LA VICTOIRE	422888297	SCI	J.L.Petithuguenin	107.212	630.005	1.614.001	99,00%
JEROMI DE VILLENEUVE LE ROI	447684317	SCI	J.L.Petithuguenin	27 369	99 531	195 014	99,38%
JEROMI DE CHARTRES	379690787	SCI	J.L.Petithuguenin	154.028	49.272	99.153	99%
JEROMI DE CHASSIEU	433728243	SCI	J.L.Petithuguenin	65.553	258.891	661.161	99,00%
JEROMI DES GALERES	401404223	SCI	J.L.Petithuguenin	(124.581)	1.503	264.497	89,00%
JEROMI DE STAINS	504728320	SCI	J.L.Petithuguenin	19.454	45.279	169.127	99,38%
JEROMI PONT DE SAINTE MAXENCE	519091540	SARL		(254)	(254)	0	100%

Les filiales ont pour activité la détention d'actifs immobiliers dont la description détaillée figure dans le rapport d'expertise de la société CBRE qui se trouve en Annexe 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

Voir le paragraphe 4.3.6.1 du présent document de référence.

#### 4.4.4. **Dépendance à l'égard de brevets ou licence, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication**

La Société ne possède aucun brevet et considère en 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 **Erreur ! Source du renvoi introuvable..**

#### 4.4.5. **Salariés**

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
Greffé du Tribunal de Commerce de Paris	30 mars 2010	Extrait de procès verbal de l'assemblée générale mixte relatif au changement d'administrateurs, Acte de nomination de représentant permanent <i>Dépôt n°28226</i>
Greffé du Tribunal de Commerce de Paris	18 février 2010	Procès-verbal d'assemblée générale mixte relative au changement d'administrateurs, à l'apport fusion de la société FJA, à l'augmentation et à la réduction de capital, au transfert du siège social au 39, rue de Courcelles, au changement de date d'exercice social



Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents ou informations
		<i>Dépôt n°15741</i>
Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	18 février 2010	Procès verbal du conseil d'administration relatif au changement du président du conseil d'administration <i>Dépôt n°15741</i>
Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	18 février 2010	Liste des sièges sociaux antérieurs <i>Dépôt n°15741</i>
Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	18 février 2010	Statuts à jour <i>Dépôt n°15741</i>
Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	21 décembre 2009	Rapport du commissaire à la fusion <i>Dépôt n°109785</i>
Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	26 novembre 2009	Projet de traité de fusion-absorption de la société Foncière des Jérômis Associés Dépôt n°100680
Grefe du Tribunal de Commerce de Paris <sup>2</sup>	30 novembre 2009	Extrait du procès-verbal du conseil d'administration relatif à la nomination du Directeur Général <i>Dépôt n°101781</i>
Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	30 novembre 2009	Acte de changement de représentant permanent <i>Dépôt n°101781</i>
Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	9 novembre 2009	Extrait du procès-verbal de l'assemblée générale relatif au transfert du siège social au 18, rue Marbeuf à Paris <i>Dépôt n°95480</i>
Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	9 novembre 2009	Extrait du procès-verbal de l'assemblée générale relatif au changement de commissaires aux comptes titulaire et suppléant Statuts mis à jour Liste des sièges sociaux antérieurs <i>Dépôt n°95581</i>
Journal d'annonces légales	2 juin 2010	Avis de convocation de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 17 juin 2010 <i>Les Petites Affiches du 2 juin 2010</i>
Journal d'annonces légales	16 mars 2010	Cooptation d'un administrateur

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents ou informations
		<i>Les Petites Affiches du 16 mars 2010</i>
Journal d'annonces légales	14 janvier 2010	Avis de fusion et augmentation de capital, réduction de capital ; Nomination de nouveaux administrateurs, Transfert de siège social, Modification d'objet social, Modification de dates d'ouverture et de clôture de l'exercice social, Publication des droits de vote. <i>La Gazette du Palais du 14 janvier 2010</i>
Journal d'annonces légales	27 novembre 2009	Avis de projet de fusion <i>La Gazette du Palais du 27 au 28 novembre 2009</i>
Journal d'annonces légales	15 décembre 2009	Avis de convocation d'assemblée générale mixte du 30 décembre 2009 <i>La Gazette du Palais du 15 décembre 2009</i>
BALO	12 mai 2010	Avis de réunion valant avis de convocation à l'assemblée générale ordinaire annuelle du 17 juin 2010 <i>Bulletin n°57</i>
BALO	22 février 2010	Avis de réunion valant avis de convocation à l'assemblée générale mixte du 31 mars 2010 <i>Bulletin n°23</i>
BALO	10 février 2010	Publication relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos au 30 juin 2009 et à l'attestation du commissaire aux comptes <i>Bulletin n°18</i>
BALO	14 décembre 2009	Avis de convocation à l'assemblée générale mixte du 30 décembre 2009 <i>Bulletin n°149</i>
BALO	30 novembre 2009	Avis de projet de fusion <i>Bulletin n°143</i>
BALO	25 novembre 2009	Avis de réunion de l'assemblée générale mixte du 30 décembre 2009

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents ou informations
		<i>Bulletin n°141</i>
BALO	8 juillet 2009	Affectation du résultat – comptes clos le 30 juin 2007 <i>Bulletin n°81</i>
BALO	8 juillet 2009	Affectation du résultat – comptes clos le 30 juin 2008 <i>Bulletin n°81</i>
BALO	8 juillet 2009	Nombre total de droits de vote – exercice clos le 30 juin 2007 <i>Bulletin n°81</i>
BALO	8 juillet 2009	Nombre total de droits de vote – exercice clos le 30 juin 2008 <i>Bulletin n°81</i>
BALO	10 juin 2009	Avis de convocation à l'assemblée générale ordinaire annuelle du 25 juin 2009 – 15h30 <i>Bulletin n°69</i>
BALO	10 juin 2009	Avis de convocation à l'assemblée générale mixte du 25 juin 2009 – 14h30 <i>Bulletin n°69</i>
BALO	20 mai 2009	Avis de réunion valant avis convocation à l'assemblée générale ordinaire annuelle du 25 juin 2009 – 15h30 <i>Bulletin n°60</i>
BALO	20 mai 2009	Avis de réunion valant avis de convocation à l'assemblée générale mixte du 25 juin 2009 – 14h30 <i>Bulletin n°60</i>
AMF	24 décembre 2009	Document d'information relatif à la fusion absorption de la société Foncière des Jéromis Associés par la Société <i>Enregistrement AMF E.09-0094</i>
AMF	20 novembre 2009	Autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridique, financières et comptables de la Société <i>Conformité AMF 209C1411</i>
AMF	19 novembre 2009	Note d'information en réponse à la note

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents ou informations
		d'information de l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la Société initiée par la société Foncière des Jéromis Associés <i>Visa AMF 09-339</i>
AMF	17 novembre 2009	Comptes annuels au 30 juin 2009
AMF	16 novembre 2009	Comptes semestriels au 31 décembre 2008
AMF	6 novembre 2009	Projet de note d'information en réponse à la note d'information de l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la Société initiée par la société Foncière des Jéromis Associés <i>Dépôt AMF 209C1370</i>
Site Internet de la Société	19 mai 2010	Avis de réunion valant avis de convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 17 juin 2010
Site Internet de la Société	19 mai 2010	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale ; Avis de réunion valant avis de convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 17 juin 2010
Site Internet de la Société	12 mai 2010	Information financière du 1 <sup>er</sup> trimestre 2009
Site Internet de la Société	29 avril 2010	Rapport financier annuel 2009
Site Internet de la Société	7 avril 2010	Résultats annuels 2009
Site Internet de la Société	25 février 2010	Chiffres d'affaires consolidés 2009
Site Internet de la Société	22 février 2010	Avis de réunion valant avis de convocation de l'Assemblée Générale Mixte du 31 mars 2010
Site Internet de la Société	10 février 2010	Avis relatif à l'approbation des comptes de l'exercice clos au 30/06/2009 et à l'attestation du commissaire aux comptes
Site Internet de la Société	29 décembre 2009	Document enregistré en vue de la fusion par absorption de la société Foncière des Jéromis Associés par la société Duc Lamothe Participations
Site Internet de la Société	Décembre 2009	Document d'information relatif à la fusion

<b>Entités</b>	<b>Date de publication ou de dépôt</b>	<b>Nature des documents ou informations</b>
		absorption de la société Foncière des Jéromis Associés par la Société
Site Internet de la Société	14 décembre 2009	Avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 30 décembre 2009
Site Internet de la Société	30 novembre 2009	Avis de projet de fusion
Site Internet de la Société	25 novembre 2009	Avis de réunion de l'assemblée générale mixte du 30 décembre 2009
Site Internet de la Société	5 novembre 2009	Offre publique d'achat simplifiée, note d'information en réponse à la note d'information de l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la Société initiée par la société Foncière des Jéromis Associés
Site Internet de la Société	3 novembre 2009	Offre publique d'achat simplifiée, note autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridique, financières et comptables de la Société
Site Internet de la Société	2009	Rapport financier annuel – comptes clos au 30 juin 2009
Site Internet de la Société	2009	Avis de réunion valant avis convocation à l'assemblée générale ordinaire annuelle du 25 juin 2009 – 15h30
Site Internet de la Société	2009	Avis de convocation à l'assemblée générale ordinaire annuelle du 25 juin 2009 – 15h30
Site Internet de la Société	2009	Rapport financier annuel – comptes clos au 30 juin 2009
Site Internet de la Société	2009	Rapport financier annuel – comptes clos au 30 juin 2008
Site Internet de la Société	2009	Rapport financier annuel – comptes clos au 30 juin 2007
Diffuseur agréé	19 mai 2010	Communiqué de presse sur les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
Diffuseur agréé	12 mai 2010	Information financière du premier trimestre 2010

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents ou informations
Diffuseur agréé	29 avril 2010	Rapport financier annuel 2009
Diffuseur agréé	7 avril 2010	Communiqué de presse sur les résultats annuels 2009
Diffuseur agréé	25 février 2010	Communiqué de presse sur le chiffre d'affaires consolidés 2009
Diffuseur agréé	31 décembre 2009	Communiqué de Presse sur l'Assemblée Générale Mixte du 30 décembre 2009 : approbation par les actionnaires de la fusion par absorption de la société FJA par la Société
Diffuseur agréé	29 décembre 2009	Communiqué de presse de mise à disposition du document E relatif à la fusion par absorption de la société FJA par la société DLP
Diffuseur agréé	5 novembre 2009	Communiqué de presse sur la note d'information en réponse sur le projet d'OPAS déposé par FJA
Diffuseur agréé	3 novembre 2009	Communiqué de presse sur la cession par la société DLP de la créance qu'elle détenait sur la société IMMTEL
Diffuseur agréé	29 octobre 2009	Comptes semestriels au 31 décembre 2008
Diffuseur agréé	29 octobre 2009	Comptes semestriels au 30 juin 2009

#### **4.4.7. Informations provenant des tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts**

Le portefeuille d'actifs de la Société a été évalué en octobre et novembre 2009 par un expert indépendant, la société CB RICHARD ELLIS (CBRE), dans le cadre de la fusion par absorption de la société Foncière des Jéromis Associés par la Société.

Cette évaluation a notamment été utilisée par le commissaire à la fusion dans le cadre de ladite fusion.

Cette évaluation fait suite à une expertise réalisée par la société CBRE en 2007.

Le rapport d'expertise qui a été émis par la société CBRE au mois de décembre 2009 figure en Annexe 1 du

présent document de référence.

Les expertises qui ont été effectuées par la société CBRE répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI, aux recommandations figurant dans le rapport de la COB du 3 février 2000, 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 CBRE a déterminé les valeurs locatives et les valeurs vénales des biens immobiliers des biens immobiliers au 30 septembre 2009, dans le cadre d'une poursuite de l'activité actuelle en vertu de baux commerciaux avec un loyer fixé à la valeur locative de marché dans l'hypothèse d'une durée ferme de 9 ans.

Dans le contexte actuel, il a été considéré par la société CBRE que les valeurs déterminées au 30 septembre 2009 étaient identiques au 31 décembre 2009.

Les méthodes retenues par la société CBRE pour l'estimation des immeubles sont les suivantes :

- calcul de la valeur locative de marché des locaux s'ils étaient proposés sur le marché sans convenance particulière,
- calcul de la valeur vénale des biens en l'état supposés loués à leur valeur locative de marché par la méthode dite par « capitalisation du revenu », consistant à capitaliser la valeur locative de marché à l'aide d'un taux de rendement net théorique susceptible d'être retenu par un investisseur dans le contexte actuel, et ce dans l'optique d'un bail d'une durée ferme de 9 ans soumis au Décret de 1953 pour les biens dits professionnels.

La ventilation terrain/construction ainsi que la valorisation des terrains résiduels ou réserves foncières (parcelles pouvant être vendues séparément) ont été approchées par la méthode du bilan promoteur.

Cette valeur est recoupée par la méthode dite par « comparaison directe », qui consiste à procéder par recoupement avec des prix au m<sup>2</sup> obtenus par comparaison pour des transactions portant sur des locaux identiques ou tout du moins comparables.

Pour les terrains à bâtir permettant le développement d'une opération de promotion immobilière (habitation, activité, logistique) selon le règlement de zone en vigueur, nous avons réalisé un bilan promoteur par la méthode du compte à rebours, permettant à partir du prix de sortie de l'opération, d'obtenir le prix du terrain.

Pour ses travaux d'expertise, la société CBRE a facturé 52 950 euros en 2009.

La synthèse du rapport de la société CBRE émis en 2009 figure ci-après :



nb	Ville	Surface bâtie	surface Terrain	Surfaces utiles	Valeur Locative annuelle HT HC	Valeur Locative / m <sup>2</sup> HT HC / an	Taux de rendement théorique	Valeur Vénale des biens supposés loués à la valeur locative de marché DI	Prix / m <sup>2</sup> HD	Valeur Vénale des biens supposés loués à la valeur locative de marché DI	Terrain	Constructions	Surface de terrain résiduel	Prix m <sup>2</sup> résiduel ou Shon constructible	surface utile résiduelle (droits à construire)	Valeur de terrain résiduel hors TVA et frais d'acte	Valeur de terrain résiduel hors TVA et frais d'acte inclus	Valeur Globale revenue HD/HTVA au 31 Décembre 2009	Valeur Globale revenue TVA ET DI au 31 Décembre 2009	valeur globale 31 12 2007	EVOL 2007/2009
1	LE BLANC MESNIL	27114 m <sup>2</sup>	48375 m <sup>2</sup>	26458,89 m <sup>2</sup>	1 191 562 €	45 €	8,25%	14 440 000 €	514 €	14 440 000 €	2 660 000 €	10 940 000 €					13 600 000 €	14 440 000 €	15 220 000 €	-10,64%	
1	LA COURNEUVE		53676 m <sup>2</sup>	21936,75 m <sup>2</sup>	1 204 868 €	55 €	8,50%	14 200 000 €	606 €	14 200 000 €	3 000 000 €	10 300 000 €	9 340 m <sup>2</sup>	156 €	8 537 m <sup>2</sup>	1 460 000 €	14 760 000 €	15 690 000 €	19 160 000 €	-22,96%	
1	SARCELLES		25974 m <sup>2</sup>	4424 m <sup>2</sup>	234 880 €	53 €	9,25%	2 540 000 €	540 €	2 540 000 €	290 000 €	2 100 000 €	6 240 m <sup>2</sup>	29 €	5 778 m <sup>2</sup>	180 000 €	2 570 000 €	2 720 000 €	3 670 000 €	-29,97%	
1	VILLENEUVE LE ROI	2574 m <sup>2</sup>	9085 m <sup>2</sup>	2574 m <sup>2</sup>	135 000 €	52 €	8,75%	1 550 000 €	567 €	1 550 000 €	370 000 €	1 090 000 €					1 460 000 €	1 550 000 €	1 490 000 €	-2,01%	
1	MALESHERBES		32562 m <sup>2</sup>										32 562 m <sup>2</sup>	19 €	8 200 m <sup>2</sup>	604 000 €	604 000 €	610 000 €	654 000 €	-7,65%	
1	SAINTE MARD	10000 m <sup>2</sup>	7000 m <sup>2</sup>	1680 m <sup>2</sup>	67 000 €	40 €	9,75%	690 000 €	387 €	690 000 €	70 000 €	580 000 €	2 000 m <sup>2</sup>	30 €	2 160 m <sup>2</sup>	60 000 €	710 000 €	750 000 €	840 000 €	-15,48%	
1	HARNES-LENS	20 362 m <sup>2</sup>	50000 m <sup>2</sup>	12996 m <sup>2</sup>	821 000 €	63 €	9,09%	9 030 000 €	676 €	9 030 000 €	930 000 €	7 850 000 €					8 780 000 €	9 030 000 €	5 530 000 €	58,77%	

nb	Ville	Surface bâtie	Surface Terrain	Surfaces utiles	Valeur Locative annuelle HT HC	Valeur Locative / m² HT HC / an	Taux de rendement théorique	Valeur Vénale des biens supposés loués à la valeur locative de marché au 31-12-2009 dans l'hypothèse d'un bail ferme de 9 ans	Prix / m² HD	Valeur Vénale des biens supposés loués à la valeur locative de marché DI	Terrain	Constructions	Surface de terrain résiduel	Prix m² terrain résiduel ou Shon constructible	surface résiduelle (droits à construire)	Valeur de terrain résiduel hors TVA et frais d'acte	Valeur de terrain résiduel hors TVA et frais d'acte inclus	Valeur Globale HD/HTVA au 31 Décembre 2009	Valeur Globale retenue TVA ET DI au 31 Décembre 2009	valeur globale 31 12 2007	EVOL 2007/2009
1	CUSTINES - Usine nancy	10000 m²	25000 m²	3000 m²	120 000 €	40 €	9,00%	1 250 000 €	417 €	1 330 000 €	330 000 €	920 000 €	-	-	-	- €	1 250 000 €	1 330 000 €	1 520 000 €	-17,76%	
1	CUSTINES		10708 m²	3733 m²	146 000 €	39 €	9,00%	1 530 000 €	410 €	1 630 000 €	590 000 €	940 000 €	-	-	-	- €	1 530 000 €	1 630 000 €	1 850 000 €	-17,30%	
1	VERDUN	15000 m²	30000 m²	10301 m²	293 000 €	28 €	9,75%	2 830 000 €	275 €	3 000 000 €	880 000 €	1 950 000 €	4 663 m²	15 €	4 663 m²	70 000 €	2 900 000 €	3 070 000 €	3 390 000 €	-14,45%	
1	SAINT-PRIEST	5000 m²	35000 m²	8065 m²	322 000 €	40 €	9,00%	3 390 000 €	420 €	3 580 000 €	800 000 €	2 590 000 €	6 000 m²	90 €	6 000 m²	540 000 €	3 930 000 €	4 130 000 €	4 700 000 €	-16,38%	
1	VARCES	10000 m²	30000 m²	9260 m²	239 000 €	26 €	11,00%	2 040 000 €	220 €	1 700 000 €	184 000 €	1 856 000 €	9 000 m²	9 €	9 000 m²	81 000 €	2 120 000 €	2 250 000 €	2 480 000 €	-14,52%	
1	PUJAUT	5000 m²	40000 m²	2828,4 m²	113 000 €	40 €	8,25%	1 430 000 €	506 €	480 000 €	250 000 €	1 180 000 €	5 000 m²	10 €	2 000 m²	50 000 €	1 480 000 €	1 530 000 €	1 620 000 €	-8,64%	
1	BRUGUIERES	10000 m²	40000 m²	5312 m²	214 000 €	40 €	7,00%	2 870 000 €	540 €	3 050 000 €	170 000 €	1 700 000 €	10 000 m²	63 €	10 000 m²	630 000 €	3 500 000 €	3 690 000 €	3 850 000 €	-9,09%	

nb	Ville	Surface bâtie	Surface Terrain	Surfaces utiles	Valeur Locative annuelle HT HC	Valeur Locative / m² HT HC / an	Taux de rendement théorique	Valeur Vénale des biens loués à la valeur locative de marché au 31-12-2009 dans l'hypothèse d'un bail ferme de 9 ans	Prix / m² HD	Valeur Vénale des biens loués à la valeur locative de marché DI	Terrain	Constructions	Surface de terrain résiduel	Prix m² terrain résiduel ou constructible	surface utile résiduelle (droits à construire)	Valeur de terrain résiduel hors TVA et frais d'acte inclus	Valeur Globale HD/HTVA au 31 Décembre 2009	Valeur Globale retenue TVA ET DI au 31 Décembre 2009	valeur globale 31 12 2007	EVOL 2007/2009
1	SEICHES SUR LOIR	7000 m²	26590 m²	3733 m²	225 000 €	60 €	9,65%	2 200 000 €	589 €	2 330 000 €	340 000 €	1 860 000 €	7 332 m²	39 €	6 970 m²	285 000 €	2 485 000 €	2 620 000 €	2 635 000 €	-5,69%
1	TREMENTINES	8000 m²	40734 m²	2954 m²	124 000 €	42 €	9,75%	1 200 000 €	406 €	270 000 €	180 000 €	1 020 000 €	22 578 m²	35 €	13 547 m²	800 000 €	2 000 000 €	2 080 000 €	2 030 000 €	-1,48%
1	JOUE LES TOURS	10000 m²	8117 m²	4860 m²	205 000 €	42 €	8,75%	2 210 000 €	455 €	340 000 €	540 000 €	1 670 000 €				- €	2 210 000 €	2 340 000 €	2 480 000 €	-10,89%
1	GASVILLE OISEME chartres	60000 m²	34322 m²	3800 m²	138 000 €	36 €	9,00%	1 440 000 €	379 €	530 000 €	230 000 €	1 210 000 €	13 358 m²	26 €	7 630 m²	350 000 €	1 790 000 €	1 890 000 €	1 840 000 €	-2,72%
1	GASVILLE OISEME		17064 m²										17 064 m²	24 €	9 750 m²	415 000 €	415 000 €	441 000 €	441 000 €	-5,90%
1	ACQUIGNY	4852 m²	45000 m²	4852 m²	258 000 €	53 €	8,18%	2 970 000 €	612 €	150 000 €	660 000 €	2 310 000 €	10 300 m²	27 €	5 600 m²	260 000 €	3 250 000 €	3 570 000 €	3 500 000 €	-7,14%
1	LA NEUVE LYRE Neaulies	7587,5 m²	70000 m²	7587,5 m²	162 000 €	21 €	10,75%	1 410 000 €	186 €	500 000 €	156 000 €	1 254 000 €	13 000 m²	10 €	4 250 m²	130 000 €	1 540 000 €	1 630 000 €	1 560 000 €	-1,28%

nb	Ville	Surface bâtie	Surface Terrain	Surfaces utiles	Valeur Locative annuelle HT HC	Valeur Locative / m² HT HC / an	Taux de rendement théorique	Valeur Vénale des biens loués à la valeur locative de marché au 31-12-2009 dans l'hypothèse d'un bail ferme de 9 ans	Prix / m² HD	Valeur Vénale des biens loués à la valeur locative de marché DI	Terrain	Constructions	Surface de terrain résiduel	Prix m² terrain résiduel ou constructible	surface utile résiduelle (droits à construire)	Valeur de terrain résiduel hors TVA et frais d'acte	Valeur de terrain résiduel hors TVA et frais d'acte inclus	Valeur Globale retenue HD/HTVA au 31 Décembre 2009	Valeur Globale retenue TVA ET DI au 31 Décembre 2009	valeur globale 31 12 2007	EVOL 2007/2009
1	MAZIERE EN MAUGE	5500 m²	8797 m²	5500 m²	111 000 €	20 €	12,00%	870 000 €	158 € / m²	920 000 €	130 000 €	740 000 €	534 m²	12 €	534 m²	6 400 €	6 500 €	880 000 €	930 000 €	950 000 €	-7,37%
1	STAINS		23529 m²										23 529 m²	71 €	20 728 m²	660 000 €	1 710 000 €	1 680 000 €			
23	Total			145 855	6 324 310 €		9,23%	67 820 000 €	443 €	71 730 000 €	13 760 000 €	54 060 000 €				7 621 400 €	7 748 760 €	75 444 000 €	79 610 000 €	84 110 000 €	-7,33%

Evolution à périmètre constant sur les immeubles bâtis : -16,54%  
soit par an : -9,27%

## **4.5. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**

DLP 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 DLP,
- Les documents sociaux devant être mis à la disposition des actionnaires,
- Les informations financières historiques de DLP pour les trois exercices précédents, à savoir pour les exercices clos le 30 juin 2009, le 30 juin 2008 et le 30 juin 2007.

Ces documents pourront être consultés au siège de la société DLP.

Des exemplaires du présent document E sont disponibles sans frais au siège social de la société DLP (39, rue de Courcelles – 75008 Paris), ainsi que sur le site Internet de la société DLP ([www.duclamothe.eu](http://www.duclamothe.eu)) 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	2.7.1	120
1.2. Attestation des personnes responsables	2.7.2	120
<b>2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>		
2.1. Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes	2.7.3	120
2.2. Changement de contrôleurs légaux	2.7.3.1	120
<b>3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES</b>		
3.1. Informations financières historiques sélectionnées	1.1	6
3.2. Informations financières	1.1	6
<b>4. FACTEURS DE RISQUE</b>	2.1-II.D	40
<b>5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>		
5.1. Histoire et évolution de la société	1.2	8
5.2. Investissements	1.2.1.2	19
<b>6. APERÇU DES ACTIVITÉS</b>		
6.1. Principales activités	1.2.1	10
6.2. Principaux marchés	1.2.1	10
6.3. Événements exceptionnels	1.2.5	23
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	184
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	181
7.2. Liste des filiales importantes	4.4.2	182
<b>8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS</b>		
8.1. Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	11	11
8.2. Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles.	2.1-VI BVI	53

Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004	Sections du document de référence	Pages du document de référence
<b>9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>		
9.1. Situation financière	2.3 / 2.4 /	25 et s. /58 / 75 / 86
9.2. Résultat d'exploitation	1.1	6
<b>10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>		
10.1. Informations sur les capitaux	2.3 / 2.4	48 et 49 / 76 et 89
10.2. Source et montant des flux de trésorerie	2.3 /2.3-6.3	42-43 / 58 / 80
10.3. Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	2.3/ 2.3-6.2.6	42-43 / 6.2.678
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	28
12.2. Tendances susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur	2.1-II.A.4	28
<b>13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>		
13.1. Principales hypothèses	N/A	N/A
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	4.3.1 et 4.3.2	140 à 155
14.2. Conflits d'intérêts	4.3.3	156
<b>15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b>		

<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>
15.1. Montant de la rémunération versée et avantages en nature	4.3.5.1	169
15.2. Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	4.3.5.2	169
<b>16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>		
16.1. Date d'expiration des mandats actuels	4.3.1.2.1	142
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	149
16.3. Informations sur le comité de l'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	4.3.1.2.3	149
16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine	4.3.4	157
<b>17. SALARIÉS</b>		
17.1. Nombre de salariés	4.4.5	23 et 184
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
<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	131
18.2. Existence de droits de vote différents	4.2.5	133
18.3. Contrôle de l'émetteur	4.2.11	138
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	138
<b>19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS</b>	4.3.6	172
<b>20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR</b>		
20.1. Informations financières historiques	2.4	86
20.2. Informations financières pro forma	2.5	110
20.3. États financiers	2.3	58
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	2.6	110
20.5. Date des dernières informations financières	2.4	86
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A	N/A
20.7. Politique de distribution des dividendes	2.1-BIII B	52



<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>
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	1.2.5	23
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	N/A
<b>21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>		
21.1. Capital social	4.2.1 / 4.2.32.4	128 / 89
21.2. Acte constitutif et statuts	4.1.5 / 3.2.3 / 4.3.7	128/ 128 / 177
<b>22. CONTRATS IMPORTANTS</b>	4.4.3	183
<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	190
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	197
<b>25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	4.4.2	182



**ANNEXE 1 : RAPPORT DE LA SOCIETE CB RICHARD  
ELLIS**

**FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES**  
**23 ensembles immobiliers**  
**situés à Paris, Ile de France et en province**  
**31 décembre 2009**

**RAPPORT  
D'EXPERTISE**

Concernant l'expertise en valeur vénale de 23 biens immobiliers situés sur le territoire national et faisant partie du patrimoine de la FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES (FJA).

Pour le compte de :

**FJA**  
M. Jean Luc PETITHUGUENIN  
3/7, rue Pascal  
93126 LA COURNEUVE Cedex

LCOR/VCUS – 200901203

Novembre 2009

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

PAGES

MISSION .....	1
DEFINITIONS .....	4

**Immeubles expertisés**

ZI de la Molette - 3/12 rue la Victoire	93150	LE BLANC MESNIL
3/5 rue Pascal	93126	LA COURNEUVE
18, rue du Fer à Cheval	95	SARCELLES
21, rue de la Pierre Fitte	94290	VILLENEUVE LE ROI
avenue du Général Patton	45330	MALESHERBES
Chemin rural du fond du bois Rue Pasteur	77230	SAINT MARD
ZA de la Motte aux Bois	62440	HARNES-LENS
ZI de Pompey - boulevard de Finlande	54670	CUSTINES
ZI du Pré Varois - rue du Pré à Varois	54670	CUSTINES
ZI de Chicago rue de l'Avenir	55100	VERDUN
16, Chemin de Genas	69800	SAINT-PRIEST
Les Molies RN 75	38760	VARCES
Chemin des Falaises	30131	PUJAUT
11, Chemin des Pierres	31150	BRUGUIERES
ZA de la Blaisonnere	49140	SEICHES SUR LOIR
ZI de la Coindrie	49340	TREMENTINES
ZI n°1 4/6 rue Gutenberg	37300	JOUE LES TOURS
RD136	28300	GASVILLE OISEME
RD136	28300	GASVILLE OISEME
ZA des Peupliers	27400	ACQUIGNY
Route de Neaufles Auvergnny	27330	LA NEUVE LYRE
Zone Industrielle	49280	MAZIERE EN MAUGE
33, rue Gambetta	93240	STAINS

CONCLUSION .....	31
------------------	----

<b>MISSION</b>
----------------

La société FJA, domiciliée 7, rue Pascal à La Courneuve (93) représentée par Monsieur Jean-Luc Petithuguenin, nous a demandé de procéder à l'expertise de 23 biens immobiliers situés sur le territoire national dans le cadre d'une fusion.

Nous avons déterminé leurs valeurs locatives de marché et leurs valeurs vénales au 31 décembre 2009, dans le cadre d'une poursuite de l'activité actuelle en vertu de baux commerciaux (conditions « Investisseurs ») avec un loyer fixé à la valeur locative de marché dans l'hypothèse d'une **durée ferme de 9 ans**.

La réalisation de ces expertises par CB Richard Ellis Valuation a été effectuée en accord avec les normes professionnelles en vigueur en France (Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I., rapport C.O.B. de février 2000 -C.O.B est devenue A.M.F depuis 2004) ainsi que les règles provenant du Appraisal and Valuation Manual réalisé par The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Nos expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes Tegova.

Cette étude comporte une fiche synthétique par bien, chacun ayant fait l'objet d'une visite intérieure et extérieure depuis 2007.

### **REMARQUES**

- 1) Notre mission n'a pas comporté :
  - De vérification matérielle systématique des informations qui nous ont été communiquées.
  - Nous sommes donc partis du principe que toutes les informations communiquées étaient fiables et complètes.
  - De certification des **surfaces** conformément aux dispositions de la loi Carrez (loi n° 96-1107 du 18 novembre 1996 et de son décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997). Nous avons utilisé celles mentionnées par notre mandant sans procéder à des vérifications.
  - Pour les loyers annuels, nous avons considérés les locaux loués à la valeur locative de marché.
  - De certification de la situation juridique des biens (titres de propriétés, hypothèques), ou de contrôle de la qualification juridique des locaux au regard des communes concernées (usage des locaux).

- De certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi.
  - De sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain.
  - De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc).
- 2) Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, législations sur la pollution et sur l'amiante au regard du décret du 7 février 1996).

Ainsi, depuis la loi de 1976, l'environnement est devenu un thème prioritaire. Il s'agit principalement des intérêts naturels (eau, air, sol et sous-sol).

Dès lors que les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n. 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, une lourde procédure d'obtention des permis se met en place (déclaration, procédure d'autorisation, articulation avec le permis de construire, péremption de l'autorisation et bénéfices des droits acquis).

Des prescriptions techniques échelonnent la vie des installations classées jusqu'à l'obligation de remise en état qui ponctue ce cycle de vie.

- 3) La valeur des équipements «de base » (chauffage, sécurité incendie...) des constructions répondant à un standard, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m<sup>2</sup> bâti, services généraux compris).
- 4) Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en Euros, et hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable au bien.



## METHODOLOGIE

- Premièrement, nous calculerons la valeur locative de marché des locaux s'ils étaient proposés sur le marché sans convenance particulière. Elle suppose pour l'immobilier d'entreprise, la totalité des charges refacturée aux locataires.
- Deuxièmement, nous calculerons la valeur vénale des biens en l'état supposés loués à leur valeur locative de marché par la *méthode dite par "capitalisation du revenu"*, consistant à capitaliser la valeur locative de marché à l'aide d'un taux de rendement net théorique susceptible d'être retenu par un investisseur dans le contexte actuel, et ce dans l'optique d'un bail d'une durée ferme de 9 ans soumis au décret de 53 pour les biens dits professionnels.

Rappelons que nous avons provisionné les droits de mutation sur la cession d'immeubles à hauteur de 6,20 % pour les biens à usage professionnels et de, 1,80 % pour les constructions de moins de 5 ans.

Les loyers et valeurs locatives qui apparaissent dans cette étude doivent s'entendre annuellement hors TVA ou hors droit au bail.

Rappelons enfin, que les valeurs vénales que nous donnons comprennent d'une part, l'assiette foncière et d'autre part, la valeur des constructions, étant précisé que les équipements, agencement et travaux réalisés par les locataires n'ont pas été pris en compte.

La ventilation terrain/construction ainsi que la valorisation des terrains résiduels ou réserves foncières (parcelles pouvant être vendues séparément) ont été approchées par la méthode du bilan promoteur.

Cette valeur est recoupée par la méthode dite par "comparaison directe", qui consiste à procéder par recouplement avec des prix au m<sup>2</sup> obtenus par comparaison pour des transactions portant sur des locaux identiques ou tout du moins comparables.

Pour les terrains à bâtir permettant le développement d'une opération de promotion immobilière (habitation, activité, logistique) selon le règlement de zone en vigueur, nous avons réalisé un bilan promoteur par la méthode du compte à rebours, permettant à partir du prix de sortie de l'opération, d'obtenir le prix du terrain.

<b>DEFINITIONS</b>
--------------------

**A/ VALEUR VENALE DE L'IMMEUBLE « SUPPOSE LOUE A LA VALEUR DE MARCHÉ » ET « COMPTE TENU DE SON OCCUPATION »**

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable au moment de l'Expertise, en supposant que les conditions suivantes ont été réunies :

- la libre volonté du vendeur,
- un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- la stabilité du marché et de la valeur pendant cette période,
- des conditions de mise en vente et de publicité considérées comme normales,
- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être, selon les cas :

- la valeur du bien libre ou supposé tel,
- la valeur du bien "occupé" ; celle-ci tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Elle dépend donc des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

**B/ VALEUR DE REALISATION**

Dans notre rapport, elle correspond à la valeur vénale hors droits et frais d'acquisition.

**C/ VALEUR DE RECONSTITUTION**

Dans notre rapport, elle correspond à la valeur vénale majorée des droits et frais d'acquisition. Les frais considérés ne comprennent ni les commissions de commercialisation (agents immobiliers ou notaires) ni les accessoires spécifiques tels que les frais d'inscription d'hypothèques.

Cette valeur n'est pas nécessairement identique à celle qui doit être déterminée par les gestionnaires de la S.C.P.I.

**D/ VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ**

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 et dans une région données.

La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée).

La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

**E/ LOYER**

Il s'agit du loyer annuel brut ou "loyer en principal" versé par un locataire ou un occupant à un propriétaire, en échange de l'usage d'un bien immobilier en vertu d'un titre d'occupation.

Peuvent dans certains cas être assimilées à un loyer des redevances ou indemnités annuelles en contrepartie de la concession ou de l'occupation d'un bien immobilier. Le loyer est exprimé hors droit de bail ou hors TVA et hors charges locatives refacturées au preneur.

Les loyers sont généralement indexés annuellement ou triennalement en fonction d'indices convenus entre les parties (le plus souvent l'indice INSEE du coût de la construction).

Le loyer, hors taxes et hors charges locatives, constitue le revenu brut de l'immeuble.

**F/ REVENU NET**

Il se définit comme le loyer annuel et les éventuels autres revenus générés par l'immeuble desquels on soustrait l'ensemble des frais annuels supporté par le propriétaire et découlant de la nature intrinsèque de l'immeuble, mais indépendants de la personnalité du propriétaire.

A titre d'exemple, mais de manière non exhaustive, l'on peut citer parmi les éléments à déduire : les honoraires ou frais de gestion, les assurances d'immeubles, la taxe foncière et les travaux d'entretien courant (sauf si ceux-ci sont remboursés par les locataires) ainsi que les grosses réparations.

Ce revenu net annuel constitue l'assiette à laquelle est appliqué le taux de rendement sur le revenu net.

**G/ TAUX DE RENDEMENT**

Dans les méthodes d'estimation de la valeur vénale par capitalisation d'un revenu, plusieurs types de taux sont susceptibles d'être retenus.

Sont principalement utilisés :

**1 - Le taux de rendement théorique**

Il résulte du rapport entre la valeur locative de marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris.

**2 - Le taux de rendement effectif**

Il résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble occupé, frais d'acquisition compris.

**3 - Taux de rendement sur le revenu net**

Egalement appelé "taux de placement net".

Ce taux permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien immobilier en capitalisant le revenu locatif réel, net des charges inhérentes à l'immeuble et supportées par le propriétaire.

Il produit une valeur vénale + frais d'acquisition et il convient donc de déduire ceux-ci.

## H/ TAUX DE RENDEMENT

### **1 – La surface hors œuvre nette (S.H.O.N)**

La détermination de la S.H.O.N. permet de vérifier si un projet respecte la densité de construction ou les droits de construction autorisés sur le terrain d'implantation, ou de déterminer les droits à construire résiduels sur un terrain bâti ou ayant fait l'objet d'une division.

La S.H.O.N. est ainsi d'usage permanent en matière de permis de construire ou de certificat d'urbanisme.

### **2 – La surface utile brute**

La surface utile brute est égale à la surface hors œuvre nette, déduction faite des :

- éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends...
- circulations verticales.

La surface utile brute peut se décomposer en trois éléments :

- circulations horizontales,
- locaux à caractère social et sanitaire,
- surfaces effectivement réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires,...)

La surface utile brute est le paramètre de base le plus couramment retenu pour les expertises en valeur vénale ou en valeur locative de marché.

### **3 – La surface utile nette**

Il s'agit de la surface utile effectivement réservée au travail (surfaces administratives, de recherche fondamentale, de stockage, de production et assimilées...).

Elle est obtenue en déduisant de la surface utile brute les circulations horizontales, les locaux sociaux et les sanitaires.



## EXPERTISE DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 28 octobre 2009

Expertise : 31/12/2006  
Actualisation : 31/12/2009

10-12 rue de la Victoire  
93150 Le Blanc Mesnil

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres   
- Usage principal : Activités  
- Désignation générale :

Sur un terrain de 48 375 m<sup>2</sup>, un ensemble immobilier développant une surface utile couverte de 26 459 m<sup>2</sup> comprenant des entrepôts pour 22 886 m<sup>2</sup> et des bureaux pour 3 462m<sup>2</sup> (+111 m<sup>2</sup> de bureaux désaffectés de locaux techniques), ainsi que 192 emplacements de parkings.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (bâtiments principaux) :
- |                        |                                                                                    |                                   |                                                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Date de construction | : entrepôts: 3 bâtiments anciens et 2 récents (2001&2009); bureaux rénovés en 2002 | - Toiture et couverture           | : entrepôts: bac acier, tôle, tuiles, fibrociment ou verrière<br>bureaux: toiture terrasse |
| - Ossature             | : Métallique ou béton                                                              | - Huisseries extérieures          | : PVC équipé de double vitrage (bureaux)                                                   |
| - Murs périphériques   | : Bardage / parpaings / briques                                                    | - Forme / architecture            | : Rectangle / type industrielle                                                            |
| - Surfaces utiles      | : 21 537 m <sup>2</sup>                                                            | - Nombre de bâtiments sur le site | : 5 entrepôts                                                                              |

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite :

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

#### 1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHE 1 191 562 € hors taxes et hors charges par an

soit : 45 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

#### 2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHE DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS

13 600 000 € hors droits et hors frais d'acte

soit : 514 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :

Terrain : 2 660 000 €  
Construction : 10 940 000 €

et un taux de rendement théorique de : 8,25%

14 440 000 € droits et frais d'acte inclus

#### 3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue

soit :

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE
13 600 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte
Valeur au 31 décembre 2007
15 220 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Facteurs d'évolution :

Hausse de la valeur locative du fait de la reconstruction d'un entrepôt plus que compensée par la baisse des taux de rendement attendu pour ce type d'actif.

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.





10-12, RUE DE LA VICTOIRE  
93150 LE BLANC MESNIL

**Annexe 2** Photographies



*Route d'accès au site et façade du nouvel entrepôt construit*



*Voirie intérieure du site*



*Nouvel entrepôt construit*



*Charpente du nouvel entrepôt construit*



*Intérieur des bureaux*



*Bureaux*





## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 13 mars 2007

(SCI Jérôme, Jérôme deux colombiers & autoroute)

Expertise : 31/12/2006

Actualisation : 31/12/2009

5 rue Pascal

93120 La Courneuve

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- Usage principal: Activités
- Désignation générale :

Sur un terrain de 45 565 m<sup>2</sup>, ensemble immobilier développant une surface utile de 21 437 m<sup>2</sup> (coefficient de 0,95 appliqué au tableau de surface développée fourni par le cabinet d'architecte Lafarge & Valentino) comprenant des entrepôts / ateliers (5 bâtiments), des bureaux (4 bâtiments), des surfaces d'activités extérieures, des parkings, ainsi qu'une maison de gardien.

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (bâtiments principaux) :
- Date de construction : de 1950 environ à 2000
- Ossature : Métallique
- Murs périphériques : Bardage acier simple peau / parpaings / briques
- Surfaces utiles : 21 537 m<sup>2</sup>
- Toiture et couverture : Acier, bacs acier, tôle, tuile.
- Huisseries extérieures : Alu. équipées de double vitrage (bureaux)
- Forme / architecture : Rectangle / type industrielle
- Nombre de bâtiments sur le site : 9

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite :

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

1 204 868 € hors taxes et hors charges par an

soit : 55 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS

13 300 000 € hors droits et hors frais d'acte

soit : 606 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :  
Terrain : 3 000 000 €  
Construction : 10 300 000 €

et un taux de rendement théorique de : 8,50%

14 200 000 € droits et frais d'acte inclus

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface résiduelle 9 340 m<sup>2</sup>

Surface SHON retenue 8 537 m<sup>2</sup>

1 460 000 € hors TVA et hors frais d'acte

soit : 156 € le m<sup>2</sup>

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE
<b>14 760 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Valeur au 31 décembre 2007
<b>19 860 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

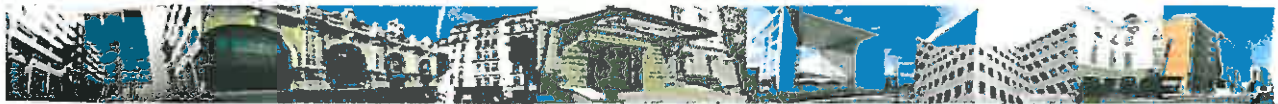
Facteurs d'évolution :

Terrain de taille significative, bénéficiant d'une belle "façade", bien localisé mais néanmoins difficile d'accès (fond de zone). Hausse des taux de rendement pour cette typologie d'actif justifiant la baisse de valeur.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 14 mars 2007

**18 rue du fer à cheval  
95200 Sarcelles**

Expertise : 31/12/2006

Actualisation : 31/12/2009

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- Usage principal : Activités
- Désignation générale :

Ensemble immobilier comprenant un terrain de 25 974 m<sup>2</sup> sur lequel repose 1 bâtiment principal à usage d'atelier (2 222 m<sup>2</sup>), 1 bâtiment annexe adossé avec une partie magasin et une partie bureaux (1 220 m<sup>2</sup>), 1 bâtiment séparé intégrant un hall d'accueil, un local d'archives, et des bureaux plus locaux sociaux à l'étage (982 m<sup>2</sup>). A ces bâtiments se rajoutent 2 logements de gardien.

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (batiments principaux) :
- Date de construction : 1972&1992 (batiment non accolé)
- Ossature : Béton armé
- Murs périphériques : Siporex
- Surfaces utiles : 4424 m<sup>2</sup>
- Toiture et couverture : Toiture terrasse élanchéité multicouche
- Huissieries extérieures : Alu., équipées de double vitrage (bureaux)
- Forme / architecture : Bâtiment principal en forme de T
- Nombre de batiments sur le site : 3

Etat extérieur :

Bon état

Etat moyen

Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite :

Bureaux et Sol bétonné en zone de stockage à rafraichir

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

**1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ**

**234 880 € hors taxes et hors charges par an**

soit : 53 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

**2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE**

**D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS**

**2 390 000 € hors droits et hors frais d'acte**

soit : 540 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :

Terrain : 290 000 €

Construction : 2 100 000 €

et un taux de rendement théorique de : 9,25%

**2 540 000 € droits et frais d'acte Inclus**

**3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE**

Surface SHON retenue : 5 778 m<sup>2</sup>

Surface résiduelle : 6 240 m<sup>2</sup>

**180 000 € hors TVA et hors frais d'acte**

soit : 29 € le m<sup>2</sup>

<b>VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE</b>
-------------------------------------

<b>2 570 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>
----------------------------------------------------------------

Valeur au 31 décembre 2007
----------------------------

<b>3 400 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>
----------------------------------------------------------------

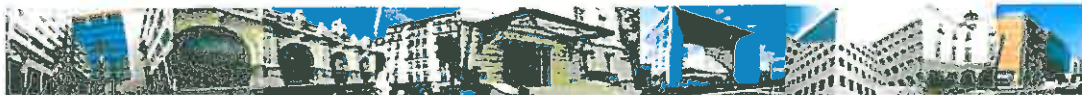
Facteurs d'évolution :

<p>Hausse des taux de rendement pour cette typologie d'actifs justifiant la baisse de valeur. De plus, zone enclavée relativement excentrée (difficile d'accès), composée d'entreprises artisanales locales, très exposée aux variations de marché. Néanmoins, efforts menés par la commune pour attirer sur la zone des utilisateurs.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**RESERVES / OBSERVATIONS**

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 12 mars 2007  
 (SCI Villeneuve le roi)  
 Expertise : 31/12/2006  
 Actualisation : 31/12/2009

**22, rue de la Pierre Fritte  
 94290 VILLENEUVE LE ROI**

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- Usage principal: Activités
- Désignation générale :

Sur un terrain de 9.085 m<sup>2</sup>, un ensemble immobilier comprenant plusieurs bâtiments pour une surface utile totale de l'ordre de 2.574 m<sup>2</sup> comprenant un bâtiment à usage de bureaux et atelier, un bâtiment à usage de stockage et tri-sélection, et un bâtiment de type "auvent" à usage de stockage.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (bâtiments principaux) :
- Date de construction : NC
- Ossature : Métallique / Béton
- Murs périphériques : Bardage métallique
- Toiture et couverture : Terrasse, ou plaque d'Eternite
- Huisseries extérieures : Aluminium, équipées de double vitrage
- Forme / architecture : Rectangle / type industrielle
- Surfaces utiles : 2 574 m<sup>2</sup>
- Nombre de bâtiments sur le site : 3

Etat extérieur : Bon état  Etat moyen  Mauvais état  Travaux effectués depuis la dernière visite :

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ **135 000 € hors taxes et hors charges par an**  
 soit : 52 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS.

**1 460 000 € hors droits et hors frais d'acte**

soit : 567 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :

Terrain :	370 000 €
Construction :	1 090 000 €

et un taux de rendement théorique de : **8,75%**  
**1 550 000 € droits et frais d'acte inclus**

<b>VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE</b>
<b>1 460 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Valeur au 31 décembre 2007
<b>1 490 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Facteurs d'évolution :

Légère augmentation de la valeur locative de marché aux vues des références sur le secteur. Cependant augmentation du taux de rendement de 160 points de base.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

**Avertissement :** cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 12 mars 2007  
(SCI JEROMI de la Justice)  
Expertise : 31/12/2006  
Actualisation : 31/12/2007

Avenue du Général Patton  
45330 MALESHERBES

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- **Situation juridique :** Pleine propriété  Copropriété  Autres
- **Usage principal :** Terrain constructible, partiellement bétonné.
- **Désignation générale :**

Le terrain étudié présente un relief plat. Il est entièrement clos, et dispose de deux portails manuels à doubles battants : l'un sur l'avenue du Général Patton, et l'autre sur un chemin rural en bordure de voie ferrée. Par ailleurs le terrain, issu du regroupement de différentes parcelles, est traversé par un grillage délimitant l'ancien site de la société Maury, vendeur à Paprec en 2005.

Le site comporte en sa partie Nord un terrain nu non viabilisé, recouvert d'herbes, de fougères et de détritrus.

Dans sa partie centrale, il est recouvert d'une dalle de béton abîmée (sol d'un ancien bâtiment industriel aujourd'hui démolé) et de quelques aires de circulation goudronnées jonchées de gravas. Il comporte également un bassin anti-incendie non utilisé et à réhabiliter.

On notera enfin que la SCI Jérôme de la Justice a déposé sur ce terrain une demande de permis de construire en novembre 2006 pour des locaux d'activités d'une superficie HON d'environ 8.200 m<sup>2</sup>. Le terrain a auparavant fait l'objet d'une enquête publique concernant les installations classées pour la protection de l'environnement.

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Equipements généraux
- Sécurité
- Ossature
- Surfaces utiles : 0 m<sup>2</sup>
- Terrain clôturé
- le site bénéficie actuellement de la présence du gardien de l'imprimerie Maury voisine

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

- Travaux à réaliser :
  - Viabilisation d'une partie du terrain
  - Réhabilitation de la partie viabilisée (bassin anti-incendie, dalle de béton)

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

#### VALORISATION D'UN TERRAIN NU CONSTRUCTIBLE

Surface de terrain retenue 32 562 m<sup>2</sup>  
Surface SHON retenue 8 616 m<sup>2</sup>

VALEUR GLOBALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

604 000 € hors TVA et hors frais d'acte

soit : 19 € HT HFA par m<sup>2</sup> de terrain

Valeur au 31 décembre 2007

654 000 € hors TVA et hors frais d'acte

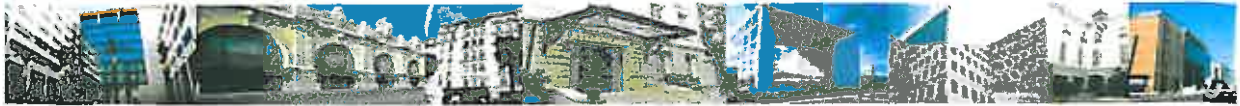
Facteurs d'évolution :

Baisse des prix de présentation d'une telle opération de promotion, et hausse des frais financiers.

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant.  
Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.





**ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)**

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 13 mars 2007

(SCI Saint-Mard)

Expertise : 31/12/2006

Actualisation : 31/12/2007

**Chemin rural du Fond du Bois - Rue Pasteur  
77230 SAINT- MARD**

**DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE**

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- Usage principal: Entrepôt
- Désignation générale :

Sur un terrain de 7 000 m<sup>2</sup>, un ensemble immobilier développant une surface utile de 1 680 m<sup>2</sup> comprenant un hangar de construction légère à usage d'entrepôt (nous nous sommes basés sur les surfaces indiquées sur le plan fourni par notre mandant sans procéder à des vérifications sur place). Les bureaux et les locaux sanitaires sont en préfabriqués (type "algeco") avec murs sandwichs. L'ensemble du terrain est bitumé. Le stockage du matériel est fait sur l'ensemble du terrain résiduel, estimé à 1 500 m<sup>2</sup>, en plein air.

Se reporter au Certificat d'expertise

**CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE**

- Constructions (batiments principaux) :
- Date de construction : NC
- Ossature : Métallique
- Murs périphériques : Parpaing et bardage simple peau
- Surfaces utiles : 1 680 m<sup>2</sup>
- Toiture et couverture : Tôle
- Huisseries extérieures : Aluminium, équipées de simple vitrage
- Forme / architecture : Rectangle / type industrielle
- Nombre de batiments sur le site : 1 entrepôt  
3 bureaux préfabriqués

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite : -

Se reporter au Certificat d'expertise

**EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009**

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ **67 000 € hors taxes et hors charges par an**  
soit : 40 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS

**650 000 € hors droits et hors frais d'acte**  
soit : 387 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :  
Terrain : 70 000 €  
Construction : 580 000 €

et un taux de rendement théorique de : **9,75%**  
**690 000 € droits et frais d'acte inclus**

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue **2 000 m<sup>2</sup>**  
**60 000 € hors TVA et hors frais d'acte**  
soit : 30 € le m<sup>2</sup>

<b>VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE</b>
<b>710 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Valeur au 31 décembre 2007
<b>840 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Facteurs d'évolution :

<b>Forte concurrence des sites de Mitry Mory, Ensemble immobilier en mauvaise état d'entretien lors de notre visite de 2006, Implantation sur un chemin rural entre la route nationale et les lignes SNCF.</b>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**RESERVES /OBSERVATIONS**

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## EXPERTISE DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (avec nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 9/11/2009  
(SCI Jérôme de la Motte aux Bols)

Zone Industrielle de la Motte du Bois  
62440 HARNES

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- Usage principal : Activités
- Désignation générale :

Sur un terrain de 52.943 m<sup>2</sup>, un ensemble immobilier développant une surface utile de 20.362 m<sup>2</sup> (nous nous sommes basés sur les surfaces calculées sur le plan fourni par le directeur du site, sans procéder à des vérifications sur place) comprenant deux constructions à ossature métallique, bardage simple peau à usage d'activités et de stockage. Au centre de ces constructions un bâtiment à usage de bureaux. Une extension du côté droit du site a été réalisée en bardage métallique simple peau, d'une hauteur sous ferme de l'ordre de 12 mètres, livrée en juin 2009. Un bureau supplémentaire a également été créé à l'étage suite à l'extension de l'entrepôt, qui gère le plastique.  
Ce terrain comprend également une maison de gardien en maçonnerie de béton sous toiture tuiles. Le terrain est presque entièrement bitumé et entièrement clos. Un auvent à l'arrière a également été créé pour protéger de l'humidité les balles de tri sur une longueur de plus de 16 mètres.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (bâtiments principaux) : 1995/ 2003 et 2009
- Date de construction : pour les derniers bâtiments
- Ossature : Métallique sur soubassement béton
- murs périphériques : Bardage métallique
- Surfaces utiles : 20.362 m<sup>2</sup>
- Toiture et couverture : Type terrasse bacs acier
- Huisseries extérieures : PVC, équipées de double vitrage
- Forme / architecture : rectangle / type industrielle
- Nombre de bâtiments sur le site : 5

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite :

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ 821 000 € hors taxes et hors charges par an

soit : 40 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS

8 780 000 € hors droits et hors frais d'acte

soit : 431 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :  
Terrain : 830 000 €  
Construction : 7 850 000 €

et un taux de rendement théorique de : 9,09% soit 9% pour les nouvelles constructions / 9,25% pour les bureaux et 9,5% pour l'entrepôt papier plus ancien.

9 030 000 € droits et frais d'acte inclus  
pour les nouvelles constructions les droits sont en fait des taxes retenues à hauteur de 1,80 %.

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue **Nous n'avons plus considéré de constructibilité résiduelle, l'intégralité du site est maintenant occupé par les constructions**

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE

**8 780 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte**

Valeur au 31 décembre 2007

**5 530 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte**

Facteurs d'évolution :

Notons que nous avons maintenant avec les nouvelle construction 57 % de surface supplémentaire. De ce fait le taux de rendement théorique est resté stable.

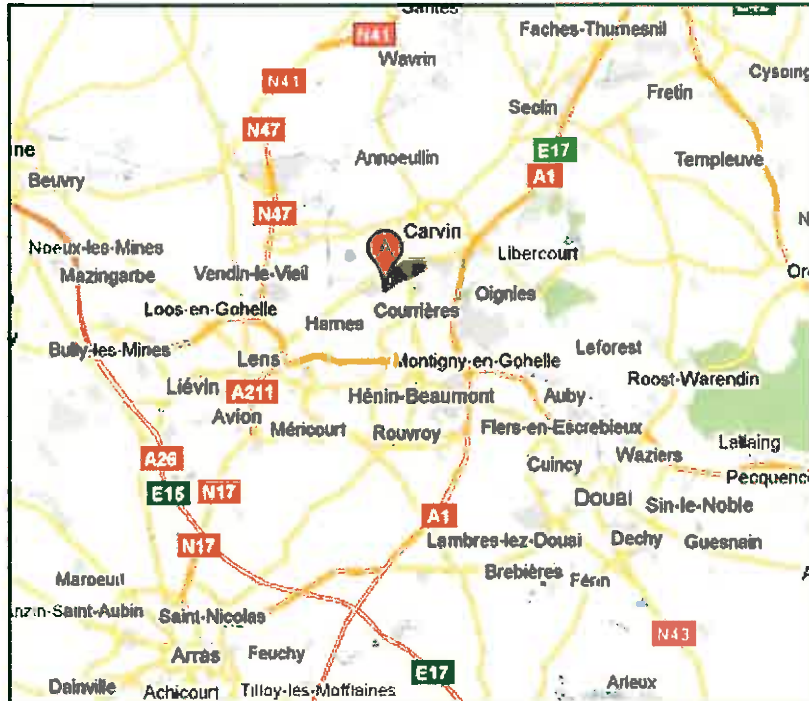
#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.

**ZONE INDUSTRIELLE DE LA MOTTE DU BOIS  
62440 HARNES**

**Annexe 1 Plans de situation**



ZONE INDUSTRIELLE DE LA MOTTE DU BOIS  
62440 HARNES

Annexe 2 Photographies



*Façade*



*Façade et vue sur l'extension*



*Extension bureau*



*Bureau à l'étage*



*Vue sur la partie tri*



*Auvent extérieur*





## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : Cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le certificat.

Visite : le 8 mars 2007

**ZAC de Pompey Industrielles  
54670 CUSTINES**

Expertise : 31/12/2006

Actualisation : 31/12/2007

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- Usage principal: Activités
- Désignation générale :

Sur un terrain de 7.383 m<sup>2</sup>, un bien immobilier développant une surface utile de 3.000 m<sup>2</sup> (nous nous sommes basés sur les surfaces communiquées par notre mandant sans procéder à des vérifications sur place) comprenant un local à usage de stockage / activités et de bureaux d'accompagnement.

### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (batiments principaux) :
  - Date de construction : année 80
  - Ossature : Métallique
  - Murs périphériques : Bardage métallique
  - Surfaces utiles : 3 000 m<sup>2</sup>
  - Toiture et couverture : double pente
  - Huisseries extérieures : PVC double vitrage (bureaux)
  - Forme / architecture : Rectangle / type Industrielle
  - Nombre de batiments sur le site : 1
- Etat extérieur : Bon état  Etat moyen  Mauvais état  Travaux effectués depuis la dernière visite : -

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

**1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ 120 000 € hors taxes et hors charges par an**

soit : 40 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

**2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS**

**1 250 000 € hors droits et hors frais d'acte**

soit : 417 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :  
Terrain : 330 000 €  
Construction : 920 000 €

et un taux de rendement théorique de : **9,00%**  
**1 330 000 € droits et frais d'acte inclus**

**3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE**

Surface SHON retenue sans objet

soit :

<b>VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE</b>
1 250 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Valeur au 31 décembre 2007
1 520 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Facteurs d'évolution :

<p>Forte dégradation du marché de l'immobilier d'entreprise en région. Progression marquée des taux de rendement théorique. Contexte économique morose.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**RESERVES /OBSERVATIONS**

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le certificat.

Visite : le 9 mars 2007

ZAC du Pré Varols  
54670 CUSTINES

Expertise : 31/12/2006  
Actualisation : 31/12/2007

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres   
- Usage principal: Activités  
- Désignation générale :

Sur un terrain de 10 708 m<sup>2</sup>, un ensemble immobilier développant une surface utile de 3.733 m<sup>2</sup> (nous nous sommes basés sur les surfaces communiquées par notre mandant sans procéder à des vérifications sur place) comprenant un bâtiment à usage de bureaux élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage, et d'un bâtiment à usage d'activités et de stockage composé de plusieurs cellules. Les surfaces non bâties sont aménagées en aire de manoeuvre (étroites) et de stationnement.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (batiments principaux) :  
- Date de construction : année 80 + extension 2001 - Toiture et couverture : Terrasse / double pente (extension)  
- Ossature : Métallique / béton - Huisseries extérieures : PVC, à double vitrage (bureaux)  
- Murs périphériques : Bardage métallique / parpaings sous enduit - Forme / architecture : rectangle / type Industrielle  
- Surfaces utiles : 3 133 m<sup>2</sup> - Nombre de batiments sur le site : 2

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite :

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ 146 000 € hors taxes et hors charges par an  
soit : 39 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS

1 530 000 € hors droits et hors frais d'acte  
soit : 410 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :  
Terrain : 590 000 €  
Construction : 940 000 €

et un taux de rendement théorique de : 9,00%  
1 630 000 € droits et frais d'acte inclus

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue sans objet

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE

1 530 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Valeur au 31 décembre 2007

1 850 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Facteurs d'évolution :

Forte dégradation du marché de l'immobilier d'entreprise en région.  
Progression marquée des taux de rendement théorique.  
Contexte économique morose.

### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le certificat.

Visite : le 9 mars 2007

Expertise : 31/12/2006

Actualisation : 31/12/2007

**ZI de Chicago - rue de l'Avenir  
55100 VERDUN**

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- Usage principal : Activités
- Désignation générale :

Sur un terrain de 22 485 m<sup>2</sup> (acquisition d'une parcelle de terrain de 4.663 m<sup>2</sup> en 2008), un ensemble immobilier développant une surface utile de 10.301 m<sup>2</sup> (nous nous sommes basés sur les surfaces communiquées par notre mandant sans procéder à des vérifications sur place) comprenant deux corps de bâtiments indépendants à usage de stockage, d'activités et de bureaux d'accompagnement.  
Les parties non bâties sont à usage d'aires de manoeuvre, de stationnement et de stockage.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (batiments principaux) :
- Date de construction : -
- Ossature : Métallique / bois
- Murs périphériques : Bardage métallique / parpaings / briques
- Surfaces utiles : 10 301 m<sup>2</sup>
- Toiture et couverture : Acier, bacs acier, tôle, tuile.
- Huisseries extérieures : Alu. équipées de double vitrage (bureaux)
- Forme / architecture : Rectangle / type Industrielle
- Nombre de batiments sur le site : 2

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite :

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ **293 000 € hors taxes et hors charges par an**  
soit : 28 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette Intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS

**2 830 000 € hors droits et hors frais d'acte**

soit : 275 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette Intégré

Dont :

Terrain :	<b>880 000 €</b>
Construction :	<b>1 950 000 €</b>

et un taux de rendement théorique de : **9,75%**  
**3 000 000 € droits et frais d'acte Inclus**

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue **4 663 m<sup>2</sup>** **70 000 € hors TVA et hors frais d'acte**  
soit : 15 € le m<sup>2</sup>

<b>VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE</b>
<b>2 900 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Valeur au 31 décembre 2007
<b>3 390 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

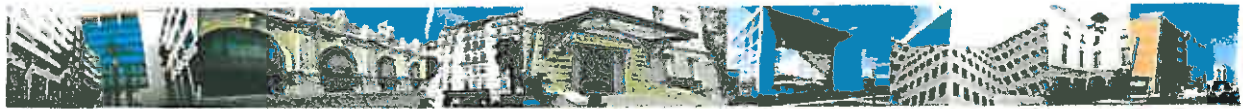
Facteurs d'évolution :

<b>Forte dégradation du marché de l'immobilier d'entreprise en région. Progression marquée des taux de rendement théorique. Contexte économique morose.</b>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 14 mars 2007

(SCI Jeromi de Chassieu)

Expertise : 31/12/2006

Actualisation : 31/12/2007

16 chemin de Genas

69800 SAINT PRIEST

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- *Situation juridique* : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- *Usage principal* : Activités
- *Désignation générale* :

Sur un terrain de 27 237 m<sup>2</sup>, un ensemble immobilier comprenant 4 bâtiments et développant une surface utile totale de 8.065 m<sup>2</sup> comprenant un bâtiment de bureaux, deux hangars / atelier de tri, un local d'activité avec bureaux d'accompagnement.  
Ce site comprend deux implantations: "Paprec" et "la Corbelle Bleue" (CB).

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- *Constructions (bâtiments principaux)* :
- *Date de construction* : 1960 bx, 2001-2006, Act
- *Ossature* : Métallique / Béton
- *Murs périphériques* : Bardage métallique
- *Toiture et couverture* : Bac acier
- *Huissieries extérieures* : Aluminium, équipées de double vitrage
- *Forme / architecture* : Rectangle / type industriel

- *Surfaces utiles* : 8 065 m<sup>2</sup> - *Nombre de bâtiments sur le site* : 4

*Etat extérieur* : Travaux effectués depuis la dernière visite : NA

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ **322 000 € hors taxes et hors charges par an**  
soit : 40 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS  
**3 390 000 € hors droits et hors frais d'acte**  
soit : 420 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :  
Terrain : 700 000 €  
Construction : 2 690 000 €

et un taux de rendement théorique de : 9,00%  
**3 580 000 € droits et frais d'acte inclus**

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface terrain retenue **6 000 m<sup>2</sup>**

soit : 90 € le m<sup>2</sup> **540 000 € hors TVA et hors frais d'acte**

<b>VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE</b>
<b>3 930 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>
<b>Valeur au 31 décembre 2007</b>
<b>4 700 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Facteurs d'évolution :

**Marché de l'investissement atone pour les actifs non prime: forte remontée des taux  
Terrains industriels recherchés dans la zone: inflation des prix ces dernières années**

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.





## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat

Visite : le 13 mars 2007

(SCI Varces)

Expertise : 31/12/2006

Actualisation : 31/12/2007

Les Molies

Allée du Pressoir

38760 VARCES ALLIERES ET RISSET

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- Usage principal: Activités
- Désignation générale :

Le site est un terrain de 25 825 m<sup>2</sup> comprenant 8 bâtiments d'activité et un bâtiment d'habitation (+1 local transformateur EDF) pour une surface utile de 9260 m<sup>2</sup>. La majeure partie du terrain bénéficie d'une chaussée dalle béton. Le bâtiment d'habitation se situe à l'entrée du site, il est occupé par un employé qui assure la surveillance du site en dehors des horaires de travail. Parking bitumé représentant 10 emplacements.

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (bâtiments principaux) :
- Date de construction : NC
- Ossature : Métallique / Bois, soubassement béton
- Murs périphériques : Bardage métallique
- Surfaces utiles : 9 260 m<sup>2</sup>
- Toiture et couverture : Bac acier et shed
- Huisseries extérieures : Aluminium, équipées de double vitrage
- Forme / architecture : Bâtiments rectangulaires
- Nombre de bâtiments sur le site : 9

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite : NA

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ 239 000 € hors taxes et hors charges par an

soit : 26 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS.

2 040 000 € hors droits et hors frais d'acte

soit : 220 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :

Terrain : 184 000 €

Construction : 1 856 000 €

et un taux de rendement théorique de : 11,00%

2 170 000 € droits et frais d'acte inclus

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface retenue 9 000 m<sup>2</sup>

81 000 € hors TVA et hors frais d'acte

soit : 9 € le m<sup>2</sup>

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE

2 120 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Valeur au 31 décembre 2007

2 480 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Facteurs d'évolution :

Marché de l'investissement atone notamment pour les actifs non prime: forte remontée des taux de rendement

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat

Visite : le 13 mars 2007

(SCI Jérôme, Jérôme deux colombiers & autoroute)

chemin des Falaises

Expertise : 31/12/2006

30131 PUJALT

Actualisation : 31/12/2007

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres   
- Usage principal : Activités  
- Désignation générale :

Sur un terrain de 30 090 m<sup>2</sup>, un ensemble immobilier développant une surface utile de 2 828,40 m<sup>2</sup> (nous nous sommes basés sur les surfaces calculées sur le plan fourni par le directeur du site ainsi que celles mentionnées dans le permis de construire modificatif, sans procéder à des vérifications sur place) comprenant une construction à ossature métallique, bardage double peau à usage d'activités, de stockage et de bureaux en étage partiel et une maison de gardien en maçonnerie de béton sous toiture tuiles.

Le terrain est presqu'entièrement bitumé et clos à l'exception de l'extrémité Nord.

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (batiments principaux) :  
- Date de construction : 1995, 2003 et 2007 - Toiture et couverture : Type terrasse bacs acier  
- Ossature : Métallique sur - Huisseries extérieures : Aluminium, équipées de double vitrage  
soubassement béton  
- murs périphériques : Bardage métallique - Forme / architecture : rectangle / type industrielle  
- Surfaces utiles : 2828,4 - Nombre de batiments sur le site : 2  
Etat extérieur : Travaux effectués depuis la dernière visite :  
Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

#### 1 - VALEUR LOCATIVE 122 000 € hors taxes et hors charges par an

soit : 43 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

#### 2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS

1 430 000 € hors droits et hors frais d'acte

soit : 506 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :  
Terrain : 250 000 €  
Construction : 1 180 000 €

et un taux de rendement théorique de : 8,25%

1 480 000 € droits et frais d'acte Inclus

#### 3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue 2 000 m<sup>2</sup>

50 000 € hors TVA et hors frais d'acte

soit : 25 € le m<sup>2</sup>

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE

1 480 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Valeur au 31 décembre 2007

1 620 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Facteurs d'évolution :

Marché de l'investissement en net recul ces deux dernières années.  
Augmentation du taux de rendement théorique de 75 points de base malgré les 9 ans fermes.

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 12 mars 2007

(SCI Jérôme de Toulouse)

Expertise : 31/12/2006

Actualisation : 31/12/2007

9-11 chemin des Pierres

31150 BRUGUIERES

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres   
- Usage principal: Activités (traitement de D.I.B.)  
- Désignation générale :

L'ensemble immobilier est composé d'un terrain d'une superficie de 44.647 m<sup>2</sup>, comprenant une partie foncière nue et non aménagée, d'une superficie d'environ 10.000 m<sup>2</sup>, et un terrain bâti pour le surplus. Sur ce dernier, sont édifiés 5 bâtiments (dont deux préfabriqués, et un en location), à usage principal d'activités, stockage et bureaux annexes, développant une surface hors oeuvre nette de 5.312 m<sup>2</sup>, complétés par une maison de gardien.

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (batiments principaux) :  
- Date de construction : 2003 - 2007 - Toiture et couverture : Bacs acier et Isolation, trappes de désenf.  
- Ossature : Béton, métallique, préf. - Hulseries extérieures : PVC, équipées de double vitrage.  
- Murs périphériques : Bardage métallique simple - Forme / architecture : Rectangle / type industrielle  
peau, parement.  
- Surfaces utiles : 5.312 m<sup>2</sup> - Nombre de batiments sur le site : 5

Etat extérieur :

Bon état

Etat moyen

Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite :

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

#### 1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

214 000 € hors taxes et hors charges par an

soit : 40,29 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

#### 2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS

2 870 000 € hors droits et hors frais d'acte

soit : 540 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :

Terrain : 1 170 000 €

Construction : 1 700 000 €

et un taux de rendement théorique de :

7,00%

3 050 000 € droits et frais d'acte inclus

#### 3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue 10 000 m<sup>2</sup>

630 000 € hors TVA et hors frais d'acte

soit : 63 € le m<sup>2</sup>

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE

3 500 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Valeur au 31 décembre 2007

3 850 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Facteurs d'évolution :

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.





## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 14 mars 2007  
 (SCI Jérôme de Selches)  
 Expertise : 31/12/2006  
 Actualisation : 31/12/2009

**ZA la Blaisonnaire - rue de l'industrie**  
**49140 SEICHES SUR LE LOIR**

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- Usage principal: Activités
- Désignation générale :

Sur un terrain de 26.590 m<sup>2</sup> (acquisition d'une parcelle en 2003 de 5.300 m<sup>2</sup>), un ensemble immobilier développant une surface utile de 4932,57 m<sup>2</sup> (nous nous sommes basés sur les surfaces calculées sur le plan fourni par le directeur du site, sans procéder à des vérifications sur place). Comprenant une construction à ossature métallique, (bardage simple peau à usage d'activités et de stockage), un bâtiment abritant des bureaux, élevé sur un sous-sol à demi enterré, d'un rez-de-chaussée et enfin une maison de gardien en maçonnerie de béton sous toiture ardoise. Le terrain est presque entièrement bitumé et clos dans son ensemble.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (bâtiments principaux) :
- Date de construction : 2000 et 2006 (maison)
- Ossature : Métallique sur soubassement béton
- murs périphériques : Bardage métallique simple peau.
- Toiture et couverture : Type terrasse bacs acier
- Huisseries extérieures : PVC équipées de double vitrage
- Forme / architecture : rectangle / type industrielle
- Nombre de bâtiments sur le site : 4
- Surfaces : 4932,57 m<sup>2</sup>
- Travaux effectués depuis la dernière visite :
- Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ **225 000 € hors taxes et hors charges par an**  
 soit : 46 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS

**2 200 000 € hors droits et hors frais d'acte**

soit : 446 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :

Terrain	:	<b>340 000 €</b>
Construction	:	<b>1 860 000 €</b>

el un taux de rendement théorique de : **9,65 % (9,75% pour l'activité et 8% pour le logement)**  
**2 330 000 € droits et frais d'acte inclus**

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue **7 332 m<sup>2</sup>**

**285 000 € hors TVA et hors frais d'acte**

soit : 39 € le m<sup>2</sup>

<b>VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE</b>
<b>2 485 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Valeur au 31 décembre 2007
<b>2 635 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Facteurs d'évolution :

<b>Augmentation du taux de rendement théorique de 75 points de base.</b>
--------------------------------------------------------------------------

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.





## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 12 mars 2007  
 (SCI Jérôme de Trémentines)  
 Expertise : 31/12/2006  
 Actualisation : 31/12/2009

ZI de la condrée - 3, rue du Grand Village  
 49340 TREMENTINE

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- Usage principal: Activités
- Désignation générale :

Sur un terrain de 36.058 m<sup>2</sup> et un autre de 4.676 m<sup>2</sup>, (pour Paprec 44), se développe un ensemble immobilier d'une surface utile de 2.953,93 m<sup>2</sup> pour le premier site et 450 m<sup>2</sup> pour le second (nous nous sommes basés sur les surfaces calculées sur le plan fourni par le directeur du site, et sur les actes d'acquisitions sans procéder à des vérifications sur place). Le premier site comprenant trois constructions à ossature métallique, bardage double peau pour le plus récent et simple pour les 2 plus anciens, à usage d'activités, de stockage et un bâtiment à usage de bureaux élevé sur un étage partiel. Le terrain est presque entièrement bitumé et clos par du grillage ou des talus. Le second site quant à lui, est encombré de deux bâtiments à ossature métallique, simple peau, à usage d'activités et de stockage avec des bureaux d'accompagnement en rez-de-chaussée. Le terrain est entièrement clos et équipé de bardage métallique de 10 mètres de haut environ pour protéger les habitations des alentours.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (bâtiments principaux) :
  - Date de construction : 1980 et 1995
  - Ossature : Métallique sur soubassement béton
  - Murs périphériques : Bardage acier simple peau /double peau pour les récents
  - Surfaces utiles : 2 953,93
  - Toiture et couverture : Bacs acier
  - Huisseries extérieures : Pvc équipées de double vitrage (bureaux)
  - Forme / architecture : Rectangle / type industrielle
  - Nombre de bâtiments sur le site : 6
- Etat extérieur : Bon état  Etat moyen  Mauvais état  Travaux effectués depuis la dernière visite :

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ 124 000 € hors taxes et hors charges par an  
 soit : 42 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS  
1 200 000 € hors droits et hors frais d'acte  
 soit : 406 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :  
 Terrain : 180 000 €  
 Construction : 1 020 000 €

et un taux de rendement théorique de : 9,75%  
1 270 000 € droits et frais d'acte inclus

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue 13 537 m<sup>2</sup>  
 Surface résiduelle 22 578 m<sup>2</sup>

soit : 59 € le m<sup>2</sup> 800 000 € hors TVA et hors frais d'acte

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE

**2 000 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte**

Valeur au 31 décembre 2007

**2 030 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte**

Facteurs d'évolution :

Légère augmentation du taux de rendement théorique. Nous n'avons pas eu d'information sur la création ou non de nouvelle surface sur ce site.

RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 13 mars 2007

ZAC des Peupliers

(SCI Jérôme d'Acquigny)

27400 ACQUIGNY

Expertise : 31/12/2006

Actualisation : 31/12/2009

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- Usage principal: Activités
- Désignation générale :

L'ensemble Immobilier est composé d'un terrain d'une superficie de 38.542 m<sup>2</sup> comprenant une partie nue non viabilisée d'une superficie d'environ 10.300 m<sup>2</sup> et d'un terrain bâti pour le surplus. Sur ce dernier, sont édifiés 3 bâtiments à usage principal d'activités, bureaux et habitation développant une surface utile brute totale de 4.852 m<sup>2</sup>.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (bâtiments principaux) :
- Date de construction : 2003
- Ossature : Métallique et béton
- Murs périphériques : Bardage acier simple peau / résine / enduit
- Surfaces utiles : 4 852,00 m<sup>2</sup>
- Toiture et couverture : Bacs acier avec panneaux translucides
- Huisseries extérieures : PVC, équipées de double vitrage
- Forme / architecture : Rectangle / type Industrielle
- Nombre de bâtiments sur le site : 3

Etat extérieur :

Travaux effectués depuis la dernière visite :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ 258 000 € hors taxes et hors charges par an  
soit : 53 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette Intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS

2 970 000 € hors droits et hors frais d'acte

soit : 612 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette Intégré

Dont :

Terrain :	660 000 €
Construction :	2 310 000 €

et un taux de rendement théorique de : 8,18% (8,25% pour l'activité et 7% pour le logement)  
3 150 000 € droits et frais d'acte Inclus

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue	5 885 m <sup>2</sup>
Surface résiduelle	10 300 m <sup>2</sup>

280 000 € hors TVA et hors frais d'acte

soit : 27 € le m<sup>2</sup>

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE
------------------------------

3 250 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte
---------------------------------------------------------

Valeur au 31 décembre 2007
----------------------------

3 500 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte
---------------------------------------------------------

Facteurs d'évolution :

Augmentation du taux de rendement théorique. Rappelons que la construction a plus de 5 ans donc passage en droit d'enregistrement au taux de 6,20 %.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



### ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 13 mars 2007  
 (SCI Jérôme de la Neuve Lyre)  
 Expertise : 31/12/2006  
 Actualisation : 31/12/2009

Hameau de Chagny  
 27250 NEAUFLES AUVERGNY

#### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- Usage principal: Activités
- Désignation générale :

L'ensemble Immobilier est composé d'un terrain d'une superficie de 67.831 m<sup>2</sup> à cheval sur les communes de La Neuve Lyre et de Neaufles Auvergny. Il comprend une partie nue non viabilisée d'une superficie d'environ 13.000 m<sup>2</sup> et d'un terrain bâti pour le surplus. Sur ce dernier, sont édifiés plusieurs bâtiments à usage principal d'activités développant une surface utile brute totale de 7.587,50 m<sup>2</sup>. Selon les instructions de notre mandant, le bâtiment en crédit bail a été exclu du périmètre de l'expertise.

#### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (bâtiments principaux) :
- Date de construction : NC
- Ossature : Métallique et béton
- Murs périphériques : Bardage acier / brique / parpaings / enduit
- Surfaces utiles : 7 587,50 m<sup>2</sup>
- Toiture et couverture : Multi-pans en fibrociment, ardoises, tuiles
- Huisseries extérieures : Bois, équipées de simple vitrage
- Forme / architecture : Rectangle / type Industrielle
- Nombre de bâtiments sur le site : 7 + 3 annexes

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite :

Se reporter au Certificat d'expertise

#### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ 162 000 € hors taxes et hors charges par an  
 soit : 21 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette Intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 8 ANS

1 410 000 € hors droits et hors frais d'acte  
 soit : 186 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :  
 Terrain : 156 000 €  
 Construction : 1 254 000 €

et un taux de rendement théorique de : 10,75%  
 1 500 000 € droits et frais d'acte inclus

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue 4 475 m<sup>2</sup>  
 Surface résiduelle 13000 m<sup>2</sup>

130 000 € hors TVA et hors frais d'acte  
 soit : 10 € le m<sup>2</sup>

#### VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE

1 540 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Valeur au 31 décembre 2007

1 560 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Facteurs d'évolution :

Légère augmentation du taux de rendement théorique de 25 points de base. Locaux très vieillissants.

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur le SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : Cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contenu, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondants dans le certificat.

Visite : le 25 octobre 2007

**SCI JEROMI DE MAZIERES EN MAUGE**  
Zone Industrielle  
49280 MAZIERES EN MAUGES

Expertise : 31/12/2007  
Actualisation : 31/12/2009

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres   
 - Usage principal : Activités  
 - Désignation générale :

L'ensemble immobilier est composé d'un terrain d'une superficie de 8.263 m<sup>2</sup> sur lequel se trouve un bâtiment industriel d'environ 5.500 m<sup>2</sup>. L'activité du site est le recyclage de matières plastiques.  
 D'après le tableau "acquisition groupe FJA 2008 & 2009", un terrain de 534 m<sup>2</sup> a été acquis.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions :  
 - Dates de construction : 1993 - Toiture / couverture : Bacs acier avec panneaux translucides,  
 - Ossature : Métallique, soubassement parpaings - Huisseries extérieures : PVC, équipées de double vitrage,  
 Aggloméré pour bureau, bois double vitrage (bureau),  
 - murs périphériques : Bardage métallique simple peau pour - Forme / architecture : Rectangulaire / type industrielle,  
 partie basse, Parpaings coupes feu, et bardage métallique,  
 - Surfaces : - Nombre de bâtiments sur le site : 1  
 Nous retiendrons une surface utile totale de 5.500 m<sup>2</sup>.  
 Bon état  Etat moyen  Mauvais état

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ 111 000 € hors taxes et hors charges par an  
 soit : 20 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSÉS LOUÉS A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS

**870 000 € hors droits et hors frais d'acte**

soit : 158 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :  
 Terrain : 130 000 €  
 Construction : 740 000 €

et un taux de rendement théorique de : 12,00%  
**920 000 € droits et frais d'acte inclus**

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface terrain résiduel : 534 m<sup>2</sup>  
 Valeur terrain résiduel : 6 400 € hors TVA et hors frais d'acte

<b>VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE</b>
880 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Valeur au 31 décembre 2007
950 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Facteurs d'évolution : Forte dégradation du marché de l'immobilier d'entreprise en région. Progression marquée des taux de rendement théorique. Contexte économique morose.

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission générale.





## EXPERTISE DE LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2009

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 28 octobre 2009

Expertise : 31/12/2009

Actualisation :

33 rue Gambetta

93240 Stains

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres   
- Usage principal : Zone de stockage  
- Désignation générale : Tènement immobilier comprenant un terrain sur lequel est édifié un hangar.

Terrain de 23 500 m<sup>2</sup> sur lequel repose 1 bâtiment principal à usage de stockage de papier (700 m<sup>2</sup>). Bâtiment qui fait l'objet d'un bail négocié par le précédent propriétaire du terrain.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (bâtiments principaux) : Non visité  
- Date de construction :  
- Ossature :  
- Murs périphériques : Bardage métallique  
- Surfaces utiles : env. 700 m<sup>2</sup>  
- Toiture et couverture : Métallique  
- Huisseries extérieures :  
- Forme / architecture :  
- Nombre de bâtiments sur le site : 1  
Etat extérieur : Bon état  Etat moyen  Mauvais état   
Travaux effectués depuis la dernière visite : Hangar non visité, d'aspect extérieur très dégradé.

### EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2009

Bâtiment qui fait l'objet d'un bail négocié par le précédent propriétaire du terrain. Suite au rachat du terrain par le groupe Paprec, litige en cours avec le locataire sur l'exploitation du bâtiment. Souhait du groupe Paprec de mettre fin au bail.

Dans ce contexte, la valorisation du terrain a été uniquement basée sur la constructibilité du site et n'a pas intégré les loyers actuellement perçus par Paprec.

#### 1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

soit :

#### 2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DURÉE FERME DE 9 ANS

#### 3 - CONSTRUCTIBILITÉ MAXIMALE APPROCHÉE DU SITE

Surface SHON retenue 20 728 m<sup>2</sup>

1 680 000 € hors TVA et hors frais d'acte

soit : 71 € le m<sup>2</sup>

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE
1 680 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Valeur au 31 décembre 2009
Actif acquis en 2009

Facteurs d'évolution :

--

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.

33, RUE GAMBETTA  
93240 STAINS

Annexe 1 Plans de situation



33, RUE GAMBETTA  
93240 STAINS

**Annexe 2**      **Photographies**



***Environnement du site***



***Accès au site***



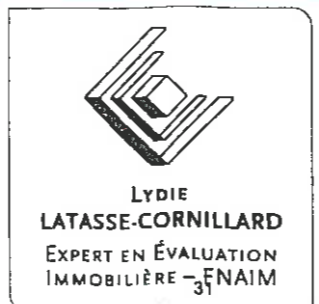
***Bâtiment actuellement loué***


Patrimoine PAPREC  
Valeurs au 31 décembre 2009

Localisation	CP	Commune	Surface (m²)	Valeur locative annuelle HT (€)	Charges locatives (€)	Taux de rendement (Rendement)	Valeur Venale des biens supposés loués à la valeur locative de marché HT au 31.12.2009 dans l'hypothèse d'un bail ferme de 9 ans	Plus-values	Valeur vénale des biens supposés loués à la valeur locative de marché HT	Taux	Valeur vénale	Surface bâtie (m²)	Prix de revient au 31/12/2007	Surface bâtie (m²)	Valeur vénale des biens supposés loués à la valeur locative de marché HT	Valeur vénale des biens supposés loués à la valeur locative de marché HT	Valeur Globale HTVA au 31 Décembre 2009	Valeur Globale HTVA au 31 Décembre 2007
ZI de la Molette - 3/12 rue la Victoire	93150	LE BLANC MESNIL	26458,89 m²	1 191 562 €	45 €	8,25%	13 600 000 €	514 €	14 440 000 €	2 860 000 €	10 940 000 €						13 600 000 €	14 440 000 €
3/5 rue Pascal	93126	LA COURNEUVE	21936,75 m²	1 204 868 €	55 €	8,50%	13 300 000 €	606 €	14 200 000 €	3 000 000 €	10 300 000 €	9 340 m²	156 €	8 537 m²	1 460 000 €	1 490 000 €	14 760 000 €	15 690 000 €
18, rue du Fer à Cheval	95	SARCELLES	4424 m²	234 880 €	53 €	9,25%	2 390 000 €	540 €	2 540 000 €	290 000 €	2 100 000 €	6 240 m²	29 €	5 778 m²	180 000 €	183 000 €	2 570 000 €	2 720 000 €
21, rue de la Pierre Filite	94290	VILLENEUVE LE ROI	2574 m²	135 000 €	52 €	8,75%	1 460 000 €	567 €	1 550 000 €	370 000 €	1 090 000 €						1 460 000 €	1 550 000 €
avenue du Général Patton	45330	MALESHERBES										32 562 m²	19 €	8 200 m²	604 000 €	610 000 €	604 000 €	610 000 €
Chemin rural du fond du bois Rue Pasteur	77230	SAINT MARD	1680 m²	67 000 €	40 €	9,75%	650 000 €	387 €	690 000 €	70 000 €	580 000 €	2 000 m²	30 €	2 160 m²	60 000 €	60 000 €	710 000 €	750 000 €
ZA de la Motte aux Bois	62440	HARNES-LENS	12996 m²	821 000 €	63 €	9,09%	8 780 000 €	676 €	9 030 000 €	930 000 €	7 850 000 €						8 780 000 €	9 030 000 €
ZI de Pompey - boulevard de Finlande	54670	CUSTINES - Usine nancy	3000 m²	120 000 €	40 €	9,00%	1 250 000 €	417 €	1 330 000 €	330 000 €	920 000 €	-	-	-	-	-	1 250 000 €	1 330 000 €
ZI du Pré Varois - rue du Pré à Varois	54670	CUSTINES	3733 m²	146 000 €	39 €	9,00%	1 530 000 €	410 €	1 630 000 €	590 000 €	940 000 €	-	-	-	-	-	1 530 000 €	1 630 000 €
ZI de Chicago rue de l'Avenir	55100	VERDUN	10301 m²	293 000 €	28 €	9,75%	2 830 000 €	275 €	3 000 000 €	880 000 €	1 950 000 €	4 663 m²	15 €	4 663 m²	70 000 €	71 260 €	2 900 000 €	3 070 000 €
16, Chemin de Genas	69800	SAINT-PRIEST	8065 m²	322 000 €	40 €	9,00%	3 390 000 €	420 €	3 580 000 €	800 000 €	2 590 000 €	6 000 m²	90 €	6 000 m²	540 000 €	550 000 €	3 930 000 €	4 130 000 €
Les Moles RN 75	38760	VARCES	9260 m²	239 000 €	26 €	11,00%	2 040 000 €	220 €	2 170 000 €	184 000 €	1 856 000 €	9 000 m²	9 €	9 000 m²	81 000 €	82 000 €	2 120 000 €	2 250 000 €
Chemin des Falaises	30131	PUJAUT	2828,4 m²	113 000 €	40 €	8,25%	1 430 000 €	506 €	1 480 000 €	250 000 €	1 180 000 €	5 000 m²	10 €	2 000 m²	50 000 €	51 000 €	1 480 000 €	1 530 000 €
11, Chemin des Pierres	31150	BRUGUIERES	5312 m²	214 000 €	40 €	7,00%	2 870 000 €	540 €	3 050 000 €	1 170 000 €	1 700 000 €	10 000 m²	63 €	10 000 m²	630 000 €	640 000 €	3 500 000 €	3 690 000 €
ZA de la Blaisonniere	49140	SEICHES SUR LOIR	3733 m²	225 000 €	60 €	9,65%	2 200 000 €	589 €	2 330 000 €	340 000 €	1 880 000 €	7 332 m²	39 €	6 970 m²	285 000 €	290 000 €	2 485 000 €	2 620 000 €
ZI de la Coindne	49340	TREMENTINES	2954 m²	124 000 €	42 €	9,75%	1 200 000 €	406 €	1 270 000 €	180 000 €	1 020 000 €	22 578 m²	35 €	13 547 m²	800 000 €	810 000 €	2 000 000 €	2 080 000 €
ZI n°1 4/6 rue Gutenberg	37300	JOUE LES TOURS	4860 m²	205 000 €	42 €	8,75%	2 210 000 €	455 €	2 340 000 €	540 000 €	1 670 000 €						2 210 000 €	2 340 000 €
RD136	28300	GASVILLE OISEME chartre	3800 m²	138 000 €	36 €	9,00%	1 440 000 €	379 €	1 530 000 €	230 000 €	1 210 000 €	13 358 m²	26 €	7 630 m²	350 000 €	360 000 €	1 790 000 €	1 890 000 €
RD136	28300	GASVILLE OISEME										17 064 m²	24 €	9 760 m²	415 000 €	420 000 €	415 000 €	420 000 €
ZA des Peupliers	27400	ACQUIGNY	4852 m²	258 000 €	53 €	8,18%	2 970 000 €	612 €	3 150 000 €	660 000 €	2 310 000 €	10 300 m²	27 €	5 600 m²	280 000 €	285 000 €	3 250 000 €	3 570 000 €
Route de Neaufles Auvergnay	27330	LA NEUVE LYRE Neaufles	7587,5 m²	162 000 €	21 €	10,75%	1 410 000 €	186 €	1 500 000 €	156 000 €	1 254 000 €	13 000 m²	10 €	4 250 m²	130 000 €	130 000 €	1 540 000 €	1 630 000 €
Zone Industrielle	49280	MAZIERE EN MAUGES	5500 m²	111 000 €	20 €	12,00%	870 000 €	158 €	920 000 €	130 000 €	740 000 €	534 m²	12 €	534 m²	6 400 €	6 500 €	880 000 €	930 000 €
33, rue Gambetta	93240	STAINS	700 m²									23 529 m²	71 €	20 728 m²	1 680 000 €	1 710 000 €	1 680 000 €	1 710 000 €
<b>Total</b>				<b>6 324 310 €</b>		<b>9,23%</b>	<b>67 820 000 €</b>	<b>443 €</b>	<b>71 730 000 €</b>	<b>13 760 000 €</b>	<b>54 060 000 €</b>				<b>7 621 400 €</b>	<b>7 748 760 €</b>	<b>75 488 600 €</b>	<b>79 610 000 €</b>

Evolution à périmètre constant sur les immeubles bâtis depuis déc 2007 : -22,10%  
soit par an : -11,05%

  
Lydie LATASSE CORNILLARD  
Directeur d'Equipe



  
Denis FRANCOIS  
Président