

**LA FONCIERE VERTE**  
(Anciennement 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 19 juillet 2011 sous le numéro R. 11-047. 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 LA FONCIERE VERTE (39, rue de Courcelles – 75008 Paris), sur le site Internet de la société LA FONCIERE VERTE ([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 de la société LA FONCIERE VERTE sur 12 mois au 31 décembre 2009, ainsi que le rapport d'audit correspondant, figurant au paragraphe 2.3, pages 58 et suivantes, du document de référence 2009 enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 14 juin 2010 sous le numéro R. 10-045 ;
- 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 ;

## SOMMAIRE

<b>1. Présentation du groupe.....</b>	<b>5</b>
1.1. CHIFFRES CLES.....	5
1.2. PROFIL ET ACTIVITE DU GROUPE.....	8
1.2.1. Description des activités du Groupe.....	10
1.2.2. Répartition du chiffre d'affaires par type d'activité sur les trois derniers exercices clos.....	23
1.2.3. Evolution des effectifs moyens au cours des trois derniers exercices.....	23
1.2.4. Données caractéristiques sur l'activité des filiales.....	23
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.....	23
1.3. STRATEGIE.....	24
<b>2. Rapport financier.....</b>	<b>25</b>
2.1. RAPPORT RELATIF A L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2010.....	25
2.2. ORDRE DU JOUR ET VOTE DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 23 JUIN 2011.....	66
2.2.1. Ordre du jour.....	66
2.2.2. Vote des résolutions par l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2011.....	67
2.3. COMPTES CONSOLIDES.....	68
2.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES.....	96
2.5. COMPTES ANNUELS.....	99
2.6. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX.....	119
2.7. INFORMATIONS PRO FORMA.....	122
2.8. RESPONSABLE DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES.....	122
2.8.1. Responsable du document de référence.....	122
2.8.2. Déclaration de la personne responsable du document de référence.....	122
2.8.3. Contrôleurs légaux des comptes.....	123
2.9. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	124
<b>3. Informations comptables complémentaires.....</b>	<b>126</b>
3.1. INFORMATIONS INCOPOREES PAR REFERENCE.....	126
3.1.1. Comptes consolidées de la société LA FONCIERE VERTE au 31 décembre 2009.....	126
3.1.2. Comptes consolidés combinés de la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2008.....	126
<b>4. Informations à caractère général.....</b>	<b>127</b>
4.1. INFORMATIONS A CARACTERE JURIDIQUE.....	127
4.1.1. Raison sociale et nom commercial de l'émetteur.....	127
4.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur.....	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'actionnariat</i>	128
4.2.4.	<i>Principaux actionnaires de la Société</i>	131
4.2.5.	<i>Droit de vote des actionnaires</i>	134
4.2.6.	<i>Titres donnant accès au capital</i>	134
4.2.7.	<i>Actions non représentatives du capital</i>	134
4.2.8.	<i>Déclarations de franchissements de seuils et d'intention</i>	134
4.2.9.	<i>Nantissement</i>	140
4.2.10.	<i>Opération portant sur le capital</i>	140
4.2.11.	<i>Information spécifique au contrôle de la Société</i>	141
4.2.12.	<i>Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle</i>	142
4.2.13.	<i>Pactes d'actionnaires</i>	142
4.2.14.	<i>Informations sur les éléments susceptibles d'avoir un impact en cas d'offre au public</i>	142
4.3.	INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE	143
4.3.1.	<i>Organes de gestion et de direction</i>	143
4.3.2.	<i>Déclaration concernant les organes d'administration, de direction et de surveillance et la direction générale</i>	159
4.3.3.	<i>Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale</i>	160
4.3.4.	<i>Déclaration de conformité de l'émetteur</i>	161
4.3.5.	<i>Rémunération et avantages des mandataires sociaux</i>	175
4.3.6.	<i>Opérations avec des apparentées</i>	180
4.3.7.	<i>Assemblée générale</i>	193
4.4.	AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE ET L'ORGANISATION DU GROUPE	197
4.4.1.	<i>Organigramme</i>	197
4.4.2.	<i>Informations sur les filiales</i>	198
4.4.3.	<i>Contrats importants</i>	199
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>	200
4.4.5.	<i>Salariés</i>	200
4.4.6.	<i>Document d'information annuel</i>	200
4.4.7.	<i>Informations provenant des tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</i>	204
4.5.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	207

<b>5. Table de concordance du document de référence avec l'annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004 .....</b>	<b>208</b>
<b>Annexe 1 : Rapport de la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES.....</b>	<b>213</b>



# 1. PRESENTATION DU GROUPE

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

## 1.1. CHIFFRES CLES

A la date d'enregistrement du présent document, le patrimoine du Groupe est composé de 23 actifs d'une valeur d'expertise de l'ordre de 78,2 M€ (hors droits) au 31 décembre 2010, représentant 340 000 m<sup>2</sup> de surface foncière et de plus de 159 000 m<sup>2</sup> de surface utile construite.

Sur la base du patrimoine au 31 décembre 2010, les loyers annualisés s'élèvent à 8,1 M€.

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

### Comptes consolidés

#### Compte de résultat consolidé

	31/12/2008 (12 mois) proforma	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2010 (12 mois)
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>7 899</b>	<b>8 833</b>	<b>9 026</b>
Charges externes	(2 163)	(1 638)	(2 160)
Charge d'amortissement et de provisions	(2 661)	(2 969)	(3 452)
Dépréciation des actifs non courants	-	(130)	
Autres produits et charges opérationnels	(108)	(505)	26
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 967</b>	<b>3 591</b>	<b>3 440</b>
Coût de l'endettement financier net	(1 869)	(1 854)	(1 876)
Autres produits et charges financières	(20)	(155)	(10)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>1 078</b>	<b>1 582</b>	<b>1 554</b>
Charge d'impôt sur le résultat	(390)	(562)	(521)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>688</b>	<b>1 020</b>	<b>1 033</b>

## Bilan consolidé

	31/12/2008 proforma	31/12/2009	31/12/2010
<b>Actifs non courants</b>	<b>49 192</b>	<b>49 031</b>	<b>49 486</b>
Ecart d'acquisition		21	21
Immobilisations corporelles	4 086	780	52
Immeubles de placement	44 980	48 083	49 216
Autres actifs financiers	126	147	207
<b>Actif courants</b>	<b>1 554</b>	<b>1 226</b>	<b>2 508</b>
Clients et autres débiteurs	1 385	1 107	879
Trésorerie et équivalents	169	119	1 629
<b>Total Actif</b>	<b>50 746</b>	<b>50 257</b>	<b>51 994</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>3 430</b>	<b>4 429</b>	<b>5 438</b>
<i>Dont Intérêts minoritaires</i>	<i>194</i>	<i>90</i>	<i>87</i>
<b>Passifs non courants</b>	<b>39 134</b>	<b>37 099</b>	<b>36 633</b>
Dettes financières non courantes	37 610	35 647	35 275
Passifs d'impôts différés	1 524	1 452	1 358
<b>Passifs courants</b>	<b>8 182</b>	<b>8 729</b>	<b>9 923</b>
Provisions pour risques et charges	17	13	
Dettes financières courantes	5 320	5 940	7 374
Fournisseurs et autres créditeurs	2 845	2 776	2 549
<b>Total Passif</b>	<b>50 746</b>	<b>50 257</b>	<b>51 994</b>

Les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2010 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.

### Actif net réévalué

Au 31 décembre 2010, l'actif net réévalué (ANR) aux normes IFRS du Groupe, s'élève à 29 155 K€. Il est déterminé en ajoutant aux capitaux propres les éléments ci-dessous :

L'ANR – valeur de reconstitution 2009 est de 26 836 K€.

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

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

Les droits d'enregistrement ont été ajoutés afin de donner la valeur de reconstitution.

La valeur de l'actif net réévalué de reconstitution par action s'élève à 60,16 €.

### Information trimestrielle 2011

Chiffre d'affaires consolidé non audité pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2011 de la société LA FONCIERE VERTE.

En milliers €	T1 2011	T1 2010
Revenus locatifs	2 088	2 008
Refacturation de charges locatives	11	16
Autres produits des activités ordinaires	-	-
<b>Total des activités</b>	<b>2 099</b>	<b>2 024</b>

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2011, le chiffre d'affaires consolidé réalisé par LA FONCIERE VERTE, s'élève à 2,1 M€, en croissance de 3,7% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice précédent, tandis que les revenus locatifs ont été en progression de 4,0% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2010. Cette progression est liée aux travaux réalisés sur les actifs immobiliers.

Au 31 mars 2011, le taux de location des actifs immobiliers reste supérieur à 99%.

### Evènements significatifs du 1<sup>er</sup> trimestre 2011

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

## 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 Jéromi, SCI des Papiers de Custine de SCI Jéromi de La Victoire, SCI Jéromi du Moulin de Cage.

Création de la SCI Jéromi de Seiches.

Acquisition de la SCI Jéromi des Galères.

**2001 :** Création des SCI Jéromi d'Acquigny, SCI Jéromi de l'Autoroute, SCI Jéromi d'Avignon, SCI Jéromi de Trémentines, SCI Jéromi de Varcès, SCI Jéromi de Verdun, SCI Jeromi 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 Jéromi de la Motte aux Bois et SCI Jéromi de Toulouse.

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

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

**2005 :** Création des SCI Jéromi de Chartres, SCI Jéromi de Chartres II et SCI Jéromi 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 Jéromi de Sarcelles.

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

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

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

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

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

Création de la SARL Jérôme de Pont de Sainte Maxence.

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

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

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

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

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

Le premier investissement du Groupe fut l'acquisition de la SCI Jéromi. 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-cinq sociétés au 31 décembre 2010 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 maturité moyenne des baux est de 5,5 années.

La répartition des actifs immobiliers du Groupe au 31 décembre 2010, 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 Malesherbes et SCI Jérôme de Stains.

Ces actifs immobiliers ont été expertisés par la société de conseil en immobilier Jones Lang LaSalle Expertises. Ils représentent, au 31 décembre 2010, une valeur globale de 78.110.000 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 Jones Lang LaSalle Expertises qui se trouve en annexe 1 du présent document de référence.

### **Description des actifs immobiliers au 31 décembre 2010 :**

#### **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 90 048 m<sup>2</sup> (dont 37 000 m<sup>2</sup> acquis en 2010 donnant sur le canal de La Deule) 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.

### **Trémontine**

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 Trémontine, 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 dont 6 120 m<sup>2</sup> sont dallés 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 6 152 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

### **Neaufles Auvergn**

Sur un terrain de 67 831 m<sup>2</sup> situé dans le Hameau de Chagny – 27250 Neaufles Auvergn, 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 2010 (rapport Jones Lang Lasalle) 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 <sup>1</sup> théorique	Valeur Globale retenue HD/HTVA au 31 Décembre 2010
LE BLANC MESNIL	27114 m <sup>2</sup>	48375 m <sup>2</sup>	26458,89 m <sup>2</sup>	1 227 020 €	46 €	8,50%	<b>14 000 000 €</b>
LA COURNEUVE		45565 m <sup>2</sup>	21536,75 m <sup>2</sup>	1 156 681 €	54 €	8,50%	<b>14 130 000 €</b>
SARCELLES		25974 m <sup>2</sup>	4424 m <sup>2</sup>	239 355 €	54 €	9,00%	<b>2 850 000 €</b>
VILLENEUVE LE ROI	2574 m <sup>2</sup>	9085 m <sup>2</sup>	2574 m <sup>2</sup>	128 720 €	50 €	9,00%	<b>1 350 000 €</b>
MALESHERBES		8200 m <sup>2</sup>					<b>620 000 €</b>
SAINT MARD		7000 m <sup>2</sup>	1680 m <sup>2</sup>	61 260 €	36 €	9,25%	<b>650 000 €</b>
HARNES-LENS		52943 m <sup>2</sup>	20362 m <sup>2</sup>	796 315 €	39 €	9,00%	<b>8 930 000 €</b>
CUSTINES - Usine nancy		7383 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>	123 500 €	41 €	9,50%	<b>1 220 000 €</b>
CUSTINES		10708 m <sup>2</sup>	3733 m <sup>2</sup>	151 970 €	41 €	9,50%	<b>1 510 000 €</b>
VERDUN		22485 m <sup>2</sup>	10301 m <sup>2</sup>	323 131 €	31 €	9,50%	<b>3 200 000 €</b>
SAINT-PRIEST		27237 m <sup>2</sup>	11 734 m <sup>2</sup>	479 053 €	41 €	9,00%	<b>5 110 000 €</b>
VARCES	9260 m <sup>2</sup>	25825 m <sup>2</sup>	9260 m <sup>2</sup>	225 350€	24 €	9,50%	<b>2 320 000 €</b>

<sup>1</sup> Le taux de rendement est le ratio correspondant au loyer hors taxes et hors charges sur la valeur d'expertise, droits inclus

Ville	Surface bâtie	Surface Terrain	Surfaces utiles	Valeur Locative annuelle HT HC	Valeur Locative / m <sup>2</sup> HT HC / an	Taux de rendement <sup>1</sup> théorique	Valeur Globale retenue HD/HTVA au 31 Décembre 2010
PUJAUT	2428 m <sup>2</sup>	30090 m <sup>2</sup>	2828,4 m <sup>2</sup>	123 824€	44 €	9,00%	<b>1 370 000 €</b>
BRUGUIERES	5312 m <sup>2</sup>	44647 m <sup>2</sup>	5412 m <sup>2</sup>	221 510 €	41 €	9,00%	<b>3 180 000 €</b>
SEICHES SUR LOIR	3733 m <sup>2</sup>	26590 m <sup>2</sup>	4 933 m <sup>2</sup>	214 466 €	43€	9,50%	<b>2 430 000 €</b>
TREMENTINES	2954 m <sup>2</sup>	40734 m <sup>2</sup>	2954 m <sup>2</sup>	139 953€	47 €	9,50%	<b>2 000 000 €</b>
JOUE LES TOURS	4860 m <sup>2</sup>	7439 m <sup>2</sup>	4860 m <sup>2</sup>	205 050€	42 €	9,00%	<b>2 150 000 €</b>
GASVILLE OISEME chartres	3800 m <sup>2</sup>	34322 m <sup>2</sup>	3800 m <sup>2</sup>	136 400 €	36 €	9,25%	<b>1 670 000 €</b>
GASVILLE OISEME		17064 m <sup>2</sup>					<b>410 000 €</b>
ACQUIGNY	4852 m <sup>2</sup>	38542 m <sup>2</sup>	6 152 m <sup>2</sup>	341 620 €	56 €	9,00%	<b>3 870 000 €</b>
LA NEUVE LYRE Neaufles	7587,5 m <sup>2</sup>	67831 m <sup>2</sup>	7587,5 m <sup>2</sup>	217 763 €	29 €	9,75%	<b>2 200 000 €</b>
MAZIERE EN MAUGE	5500 m <sup>2</sup>	8797 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>	111 000 €	20 €	9,50%	<b>1 100 000 €</b>
STAINS		23529 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>				<b>1 840 000 €</b>
<b>Total</b>			<b>159 790 m<sup>2</sup></b>	<b>6 324 310 €</b>			<b>78 110 000 €</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 14 346 K€ en acquisition de locaux et en amélioration

des bâtiments existants, soit en 2010, 3 868 K€, en 2009, 2 799 K€ et en 2008, 7 679 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 Jérôme de la Motte aux Bois : acquisition en 2010 d'un terrain d'une superficie de 37 237 m<sup>2</sup> contigu à celui occupé actuellement donnant sur le canal de la Deule pour 411 K€
  
- Constructions et rénovations :
  - SCI Jérôme de la Motte aux Bois : construction en 2008-2009 de bâtiments d'activité de 3 553 m<sup>2</sup> et d'auvents de 4 251 m<sup>2</sup> 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€.
  - SCI Jérôme de Verdun : travaux de dallage, en 2010, sur 7 480 m<sup>2</sup> pour un montant de 361 K€.
  - SCI Jérôme de la Neuve Lyre : travaux d'aménagement pour un montant de 410 K€
  - SCI Jérôme de Chartres II : travaux de terrassement et de dallage sur une surface de 6 120 m<sup>2</sup> pour un montant de 461 K€.
  - SCI Jérôme d'Acquigny : construction d'un nouveau bâtiment de 1500 m<sup>2</sup> pour un coût de 1 060 K€
  - SCI Jérôme de Sarcelles : travaux d'aménagement pour un montant de 630 K €

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 de Chartres II : construction d'un auvent de 1 021 m<sup>2</sup> à Acquigny (28).
- SCI Jérôme de Toulouse : construction de deux bâtiments pour environ 2 200 K€.

- SCI Jérôme de la Victoire : rénovation d'un bâtiment de 2 650 m<sup>2</sup> et construction d'un bâtiment de 620 m<sup>2</sup> pour 1 225 K€.
- SCI Jérôme d'Avignon : construction d'un nouveau bâtiment pour un montant de 1 400 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 encore aujourd'hui 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 2011, à ce jour

<b>Société</b>	<b>Société facturée</b>	<b>DUREE</b>	<b>Annuel</b>
<b>SCI JEROMI ACQUIGNY</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	471 124€
<b>SCI JEROMI AUTOROUTE</b>	RECYDIS PAPREC IDF	TRIMESTRE TRIMESTRE	22 092€ 33 141€
<b>SCI JEROMI AVIGNON</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	237 690€
<b>SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE</b>	PAPREC PLASTIQUE	TRIMESTRE	218 097 €
<b>SCI JEROMI CHARTRES</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	90 548 €
<b>SCI JEROMI CHARTRES 2</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	41 962 €
<b>SCI JEROMI de CHASSIEU</b>	LCB PAPREC RESEAU	TRIMESTRE TRIMESTRE	101 807 € 511 216 €
<b>SCI PAPIERS CUSTINES</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	73 528 €
<b>SCI JEROMI II COLOMBIER</b>	PAPREC France PAPREC France PAPREC France PAPREC IDF	TRIMESTRE TRIMESTRE TRIMESTRE TRIMESTRE	14 148 € 14 148 € 14 148 € 363 098 €
<b>SCI JEROMI LES GALERES</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	230 260 €

<b>Société</b>	<b>Société facturée</b>	<b>DUREE</b>	<b>Annuel</b>
<b>SCI JEROMI</b>	PAPREC France	TRIMESTRE	140 577 €
	PAPREC France	TRIMESTRE	84 899 €
	PAPREC IDF	TRIMESTRE	137 880 €
	PAPREC GROUP	TRIMESTRE	21 436 €
	PH FINANCE	TRIMESTRE	21 436 €
	LCB	TRIMESTRE	547 955 €
	PAPREC France	TRIMESTRE	104 357 €
<b>SCI JEROMI JUSTICE</b>	PAPREC IDF	TRIMESTRE	79 320 €
<b>SCI JEROMI ST MARD</b>	PAPREC TECHNIQUE	TRIMESTRE	56 593 €
<b>SCI JEROMI MAZIERES EN MAUGES</b>	PAPREC France	TRIMESTRE	75 027 €
<b>SCI JEROMI MOTTE AU BOIS</b>	PAPREC NORD	TRIMESTRE	989 907 €
<b>SCI JEROMI SARCELLES</b>	PAPREC TECHNIQUE	TRIMESTRE	107 183 €
	VALDELEC	TRIMESTRE	177 183 €
<b>SCI JEROMI STAINS</b>	PAPREC France	TRIMESTRE	107 299 €
	MGRA - DE AZEVEDO	TRIMESTRE	55 261 €
<b>SCI JEROMI TOURS</b>	PAPREC GRAND OUEST	TRIMESTRE	171 801 €
<b>SCI JEROMI SEICHES</b>	PAPREC GRAND OUEST	TRIMESTRE	282 964 €
<b>SCI JEROMI TOULOUSE</b>	PAPREC SUD OUEST	TRIMESTRE	484 060 €
<b>SCI JEROMI TREMENTINES</b>	PAPREC PLASTIQUES	TRIMESTRE	194 359 €
<b>SCI JEROMI VARCES</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	318 843 €
<b>SCI JEROMI VERDUN</b>	PAPREC PLASTIQUES	TRIMESTRE	93 593 €
<b>SCI JEROMI VICTOIRE</b>	PAPREC France	TRIMESTRE	52 747 €
	REPRIS PAR RECYDIS	TRIMESTRE	
	PAPREC France	TRIMESTRE	44 914 €
	HELIOS	TRIMESTRE	59 877 €
	TERRALIA	TRIMESTRE	14 058 €
	RECYDIS	TRIMESTRE	156 837 €
	PAPREC IDF 50% recydis broyeur bois	TRIMESTRE	56 593 €
	PAPREC IDF	TRIMESTRE	322 864 €
	PAPREC IDF	TRIMESTRE	771 020 €
<b>SCI JEROMI VILLENEUVE</b>	PAPREC IDF	TRIMESTRE	172 946 €

Société	Société facturée	DUREE	Annuel
<b>TOTAL</b>			8 350 770 €

Une augmentation de 1,73 % (variation de l'indice du coût de la construction) est appliquée sur ces loyers depuis le 1er janvier 2011.

### **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 2010	9 026 K€
Exercice 2009	8 833 K€
Exercice 2008	7 899 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 Jones Lang LaSalle Expertises qui se trouve en Annexe 1. du présent document de référence.

### **1.2.5. Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société**

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 du Groupe.

### **1.3. STRATEGIE**

En 2011, 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 pourrait être mise en œuvre dans le cadre des autorisations consenties par l'assemblée générale du 30 décembre 2009 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 2010**

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 2010.

Le présent rapport a été préparé à partir du rapport de gestion établi par Conseil d'administration dans le cadre de l'approbation des comptes sociaux et des comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2010.

#### **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

Au cours de l'exercice écoulé le 31 décembre 2010, la société a géré les participations qu'elle détient dans ses filiales depuis le 30 décembre 2009, date de la fusion absorption de la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES - FJA.

La Société a également conduit durant l'exercice écoulé des négociations afin d'acquérir un bloc d'actions d'une société cotée qui est actuellement propriétaire de plusieurs tènements industriels installés dans différents endroits en France. Ces négociations sont actuellement au point mort.

Aucune nouvelle participation n'a été prise au cours de cet exercice.

Par ailleurs, trois sociétés qui n'avaient pas d'activité ont fait l'objet d'une dissolution et d'une liquidation amiables : la SCI JEROMI DU MOULIN de CAGE, la SARL JEROMI DE PONT SAINT MAXENCE et la SCI JEROMI DE CARRIERES.

Suite à la fusion-absorption de la société FJA, 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 octroyés 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.

Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN et la société PH FINANCE ont transféré la totalité de leurs actions de la Société à la société FONCIERE PH GREEN. Les caractéristiques de ces transferts font l'objet d'une description ci-après au paragraphe II A 8.

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.

- 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, car les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009 portaient sur une durée de 6 mois contre 12 mois pour l'exercice actuel et ne sont pas comparables.

La société a réalisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, un chiffre d'affaires d'un montant de 1 217 644,07 €, contre un chiffre d'affaires de 33 125 € au titre de l'exercice précédent. La progression des produits d'exploitation est due aux refacturations des charges à toutes les SCI, ce qui n'était pas fait l'exercice précédent.

En 2010, la Société a facturé à chacune de ses filiales l'ensemble des prestations d'assistance qu'elle assume pour elles (stratégie, direction générale, administration, comptabilité). Cette redevance annuelle est égale au montant des coûts, frais et charges supportés par la Société au titre de ces prestations majoré de 10 %.

Chacune des filiales s'engage à verser à la Société cette redevance au prorata des loyers et des charges H.T. facturés ou à facturer par chacune d'entre elles par rapport au total des loyers et charges H.T. facturés ou à facturer par l'ensemble des filiales au titre de chaque exercice.

Les charges d'exploitation sont passées de 297 595 € pour l'exercice clos au 31 décembre 2009 à 1 265 718 € pour l'exercice clos au 31 décembre 2010, dont 1 235 377 € au titre des autres charges et charges externes.

Le montant des traitements et salaires ainsi que des cotisations sociales est nul comme au titre de l'exercice précédent, car il n'y a aucun salarié dans la Société comme au titre de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort à (48 071) €, contre (264 470) € au titre de l'exercice précédent

Les opérations en commun comprennent la quote-part des résultats 2009 des filiales. Sur l'exercice 2010, elle ne s'élève qu'à 614 801 € représentant le résultat des trois derniers mois de l'exercice 2009. En effet une assemblée générale ordinaire, tenue en date du 2 novembre 2009, avait décidé de distribuer le résultat des filiales avant la fusion qui a eu lieu au 30 septembre pour un montant de 933 000 €.

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

Le résultat financier s'établit à (108 813) € contre 21 002 954 € au titre de l'exercice précédent. Au 31 décembre 2009, le résultat financier incluait une somme de 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 457 917 €, contre 20 738 483 € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel s'établit à un montant de (18 549)€ contre un montant de 46 612 € au titre de l'exercice précédent.

Après déduction d'un impôt sur les sociétés de 527 864 €, l'exercice clos le 31 décembre 2010 enregistre une perte nette de 88 496 €, contre un bénéfice de 20 309 282 € au titre de l'exercice précédent.

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

Néant.

## **3. Evénements importants survenus depuis la date de la clôture de l'exercice**

Acquisition d'un bloc de contrôle par la société FONCIERE PH GREEN et lancement d'une offre publique d'achat simplifiée sur les actions de la Société

Le 7 janvier 2011, la société FONCIERE PH GREEN a acquis auprès de la société BM INVEST 108.321 actions de la Société représentant 22,35% du capital et des droits de vote de la Société.

A l'issue de cette cession, la participation de FONCIERE PH GREEN s'élève à 328.321 actions de la Société et passe de 45,39% à 67,74 % du capital et des droits de vote de la Société, progressant ainsi de plus de 2% sur une période de douze mois consécutifs. La société FONCIERE PH GREEN s'est ainsi retrouvée dans l'obligation de déposer une offre publique d'achat simplifiée visant la totalité du capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote de DLP, conformément aux dispositions des articles 234-5 et 223-1 2° du

règlement général de l'AMF.

Dans ces conditions, le conseil d'administration de la Société s'est réuni le 7 janvier 2011, postérieurement à la cession susvisée, pour nommer le cabinet ACCURACY en qualité d'expert indépendant dans le cadre de l'article 261-1 I du Règlement Général de l'AMF avec pour mission d'établir un rapport sur les conditions financières de l'offre initiée par la société FONCIERE PH GREEN, conformément à l'article 262-1 du règlement général de l'AMF.

Le 9 février 2011, l'expert indépendant a remis à la Société son rapport dans lequel il a conclu au caractère équitable du prix de 78,47 euros par action offert aux actionnaires minoritaires de la Société dans le cadre de l'offre initiée par la société FONCIERE PH GREEN.

Le 11 février 2011, le conseil d'administration de la Société a rendu un avis motivé sur le projet d'offre publique d'achat simplifié, a approuvé ledit projet d'offre et a donné tous pouvoirs au Président du conseil d'administration et au Directeur général de la Société afin de finaliser et signer le projet de note d'information de la Société en réponse à la note d'information de l'offre de l'offre publique d'achat simplifiée.

En outre, au cours du conseil d'administration du 11 février 2011, Monsieur Claude SOLARZ, membre du conseil d'administration, qui est également président et associé principal de la société BM INVEST, a fait part au conseil, conformément aux dispositions réglementaires applicables, de son intention de ne pas apporter les 111.679 actions de la Société détenues par la société BM INVEST à l'offre publique d'achat initiée par FONCIERE PH GREEN.

Le 22 février 2011, la société FONCIERE PH GREEN a déposé auprès de l'AMF son projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la Société.

Aux termes de ce projet d'offre, la société FONCIERE PH GREEN s'est engagée irrévocablement à acquérir au prix unitaire de 78,47 euros 44.657 actions de la Société non détenues par elle, représentant 9,21% du capital et des droits de vote de la Société dans la mesure où la société BM INVEST s'est engagée à ne pas apporter à l'offre initiée par la société FONCIERE PH GREEN les 111.679 actions de la société qu'elle détient encore.

Postérieurement au dépôt à l'AMF du projet d'offre initié par la société FONCIERE PH GREEN, la Société a déposé le 22 février 2011 à l'AMF son projet de note en réponse.

Le 16 mars 2011, l'AMF a apposé son visa n° 11-072 sur la note d'information de la société



FONCIERE PH GREEN et son visa n°11-073 sur la note en réponse de la Société.

L'offre publique d'achat simplifiée a été ouverte pendant une durée de 10 jours de bourse, du 29 mars 2011 au 11 avril 2011.

A l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée, la société FONCIERE PH GREEN détenait 328.359 actions DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS représentant autant de droits de vote, soit 67,75% du capital et des droits de vote de la Société.

#### Modification du prêt consenti à la Société par la société BM INVEST

Le 7 janvier 2011, le conseil d'administration de la Société a approuvé une modification des conditions de remboursement du prêt consenti par la société BM INVEST.

Il a été convenu que le contrat de prêt comporterait un remboursement du prêt in fine à l'expiration d'une durée de 10 ans au lieu d'un remboursement linéaire du prêt en 5 échéances annuelles tel que prévu par le contrat du 17 juin 2010. Le taux d'intérêt prévu par le contrat de prêt du 17 juin 2010, soit un taux de 5% par an sur une base de 365 jours par an, continue de s'appliquer.

Le conseil d'administration a remercié la société BM INVEST pour l'effort consenti pour soutenir sa participation.

#### Contrat de développement participatif

En date du 28 janvier 2011, la société a obtenu un financement de 3 000 000 euros de la part d'OSEO. Cet emprunt est d'une durée de 7ans remboursable en 20 trimestrialités avec un report de deux ans pour le premier remboursement, à un taux d'intérêt de 3,25% plus 0,2188% du chiffre d'affaires consolidé. La garantie est constituée par un versement de 150 000 euros à un fonds de garantie

#### Cautionnement consenti par la Société au profit d'une filiale

Le 9 février 2011, le conseil d'administration de la Société a autorisé le cautionnement solidaire, à hauteur de 1.000.000 € en principal, d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI, dont la Société détient 99% du capital social, a par la suite souscrit auprès de la Banque de l'Economie du Commerce et de la Monétique à l'effet de financer des travaux d'aménagement d'un ensemble immobilier à La Courneuve.

Cet emprunt bancaire est un emprunt d'un montant de 1.000.000 € souscrit pour durée de 12 ans à un taux fixe de 4,05 % l'an et garanti par le cautionnement solidaire de DLP à hauteur de 1.000.000 € et le nantissement des loyers.

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 10 à 20 millions d'euros à court terme dans des actifs immobiliers comparables et/ ou complémentaires à ceux du portefeuille existant.

Le financement de ces nouveaux investissements pourrait être trouvé sur le marché, auprès de nouveaux actionnaires, dans le cadre des différentes délégations 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

	2010	2009 01/07/09 Au 31/12/09	2009 01/07/08 Au 30/06/09	2008 01/07/07 Au 30/06/08	2007 18 mois
1) SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	9 450 811	9 450 811	6 864 000	6 864 000	6 864 000
Nombre d'actions émises	484 657	484 657	352 000	352 000	352 000
2) RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
Chiffres d'affaires hors taxes	1 217 644	33 125			
Résultat avant impôts amortissements provisions	439 368	(184 537)	1 099 169	936 476	895 820
Impôts sur le résultat	527 864	(9 074 795)	2 100	4 384	0
Résultat après impôts amortissements provisions	(88 496)	20 309 281	(40 576)	(50 682)	(20 804 819)

1) SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE	2010	2009 01/07/09 Au 31/12/09	2009 01/07/08 Au 30/06/09	2008 01/07/07 Au 30/06/08	2007 18 mois
Résultat distribué	0	0	0	0	0
3) RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION					
Résultat après impôts mais avant amortissements et provisions	(0,18)	3,12	2,66	2,54	1,28
Résultat après impôts, amortissements, provisions	(0,18)	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	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
1	26 mois	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec 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
3	26 mois	Autorisation au conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de	Dans la limite de 10% du capital de la société par période de 12 mois, étant

N°	Durée	Nature	Montant maximal
		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	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
4	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
5	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
6	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
7	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 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).

L'assemblée générale mixte en date du 23 juin 2011 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	3.877.200 euros
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	

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

**8. Identité des personnes physiques ou morales détenant directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié ou des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales / Modifications intervenues depuis le début de l'exercice**

Au 31 décembre 2010, la répartition du capital et des droits de vote par les personnes physiques ou morales est la suivante :

<b>Actionnaires</b>	<b>Actions</b>	<b>%</b>	<b>Droits de vote</b>	<b>%</b>
FONCIERE PH GREEN	220 000	45,39%	220 000	45,39 %
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>

Suite à un rachat de titres à BM INVEST par FONCIERE PH GREEN le 7 janvier 2011 et à la l'offre publique d'achat simplifiée initiée sur les titres de la Société du 29 mars au 11 avril 2011 inclus, la répartition du capital est, à la date d'établissement du présent rapport, la suivante :

FONCIERE PH GREEN	328 359	67,74%	328 359	67,75 %
BM INVEST	111 679	23,04%	111 679	23,04%
Public	44 619	9,22%	44 619	9,21 %
<b>TOTAL</b>	<b>484 657</b>	<b>100 %</b>	<b>484 657</b>	<b>100%</b>

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

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

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

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

Néant.

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

<b>Date</b>	<b>Nature du transfert et des instruments financiers</b>	<b>Publication AMF</b>
6 octobre 2010	Apport par Jean-Luc PETITHUGUENIN de l'usufruit à terme de 12 ans de 156.750 actions DLP à PH FINANCE	210D4846 210D4849
6 octobre 2010	Cession par Jean-Luc PETITHUGUENIN de la pleine propriété de 52.250 actions DLP à la société PH FINANCE	210D4848 210D4847
19 octobre 2010	Apport par Jean-Luc PETITHUGUENIN à FONCIERE PH GREEN de 156.750 actions DLP en nue propriété	210D4996
19 octobre 2010	Apport par PH FINANCE de 156.750 actions DLP en usufruit à terme de 12 ans à FONCIERE PH GREEN	210D4995
19 octobre 2010	Apport par PH FINANCE de 63.250 actions DLP en pleine propriété à FONCIERE PH GREEN	210D4997

Les transferts visés dans le tableau ci-avant ont fait l'objet de déclarations de franchissement de seuils auprès de l'AMF et la Société dans les délais légaux applicables :

- la société Foncière PH Green a déclaré avoir franchi directement en hausse, le 19 octobre 2010, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25% et 1/3 du capital et des droits de vote de la Société et détenir directement 220.000 actions DLP représentant autant de droits de vote, soit 45,39% du capital et des droits de vote de la Société.
- M. Jean Luc Petithuguenin a déclaré avoir franchi directement en baisse, le 6 octobre 2010, les seuils de 1/3 du capital et des droits de vote en AGE et les seuils de 1/3, 25%, 20%, 15%, 10% et 5% des droits de vote en AGO, et le 19 octobre 2010, les seuils de 25%, 20%, 15%, 10%, et 5% du capital et des droits de vote en AGE de la Société et ne plus détenir, directement, aucun titre de la Société.

En outre, dans le cadre des transferts susvisés, les sociétés PH Finance et Foncière PH Green se sont retrouvées dans l'obligation de déposer un projet d'offre publique en application de l'article 234-2 du règlement général dans la mesure où elles ont franchi successivement en hausse les seuils du tiers du capital et des droits de vote de la Société.

Dans cette perspective, M. Jean-Luc Petithuguenin (agissant en qualité de représentant légal des sociétés PH Finance et Foncière PH Green) a sollicité auprès de l'AMF l'octroi d'une dérogation à l'obligation de dépôt d'un projet d'offre publique, sur le fondement de l'article 234-9 7° du règlement général relatif aux opérations de reclassement.

L'AMF a considéré que les opérations d'apports et de cessions d'actions DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS préalablement détenues par Jean-Luc Petithuguenin au profit de sociétés détenues par M. Jean-Luc Petithuguenin et sa famille pouvaient s'analyser comme un reclassement des titres DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS au sein du groupe familial de M. Jean-Luc Petithuguenin, et a octroyé la dérogation demandée sur le fondement des articles 234-8, 234-9 7° et 234-10 du règlement général de l'AMF.

Cette décision de dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique a été publiée sur le site de l'AMF le 7 octobre 2010 (D&I 210C1020).

## B. *RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDES*

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

Il s'agit du deuxième exercice pour lequel des comptes consolidés ont été établis.

Il est rappelé que la fusion-absorption de la société FJA qui a été réalisée le 30 décembre 2009 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 bâtiments industriels pour le recyclage, ateliers et parkings pour une surface totale s'élevant à 150.000 m<sup>2</sup> couverts.

Préalablement à cette fusion, la Société n'exerçait plus aucune activité et ne détenait aucune participation ou filiale depuis 1996.

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.

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

**BILAN** (en 000 €)

<b>ACTIF</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
--------------	-------------------	-------------------

Actifs non courants	49 486	49 031
Actifs courants	2 508	1 226
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>51 994</b>	<b>50 257</b>
<b>PASSIF</b>		
Capitaux propres	5 438	4 429
Passifs non courants	36 633	37 099
Passifs courants	9 923	8 729
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>51 994</b>	<b>50 257</b>

#### COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2010	31/12/2009
Produits des activités ordinaires	9 026	8 833
Résultat opérationnel	3 440	3 591
Résultat avant impôt	1 554	1 582
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 033</b>	<b>1 020</b>

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2010, le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 9 026 K€ contre 8 833 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation d'environ 2,2%.

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

- les revenus locatifs pour un montant de 8 130 K€, contre 7 954 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation d'environ 2,2%, malgré une évolution négative de 1,05% de l'indice du coût de la construction d'une année sur l'autre.
- la refacturation des charges locatives pour un montant de 893 K€, contre 871K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation d'environ 2,52%.

Compte tenu des charges externes qui s'élèvent à 2 160 K€, contre 1 638 K€ l'année précédente, des charges d'amortissements et de provisions qui s'élèvent à 3 452 K€ contre 2.969 K€ l'exercice précédent, des autres produits et charges opérationnels pour un montant de 26 K€ contre (505) K€ en 2009, le résultat opérationnel s'élève à 3.440 K€ contre 3 591 K€ au titre de l'exercice précédent

Après comptabilisation du coût de l'endettement qui s'élève à 1.876 K€ et des autres produits et charges financières pour un montant de (10 ) K€, le résultat avant impôt est de 1.554 K€, contre 1.582 K€ au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un impôt sur le résultat de 521 K€, le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 1



033 K€ contre 1 020 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 1,3%.

Le résultat net part du groupe s'élève à 1 012 K€ contre 987 K€ au titre de l'exercice précédent.

Les capitaux propres de la Société s'élèvent à 5 438 K€, contre 4 429 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de plus de 22%.

Les activités et résultats des filiales sont les suivants.

Il faut noter que les résultats des filiales au 31 décembre 2010 ne sont pas comparables à ceux de 2009. En effet, en 2010, la Société, qui assure l'animation du Groupe, a facturé à chacune de ses filiales l'ensemble des prestations d'assistance qu'elle assume pour elles (stratégie, direction générale, administration, comptabilité). Cette redevance annuelle est égale au montant des coûts, frais et charges supportés par la Société majoré de 10%.

#### 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.

Des travaux de construction d'un bâtiment de locaux sociaux vont être réalisés en 2011 pour un montant de 900 K€. Un emprunt bancaire a été monté pour financer cette opération.

Au cours de l'exercice 2010 les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

	2010	2009
Chiffre d'affaires	1 347 650 €	1 345 944€
Résultat net	384 444 €	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.

Cette société a acquise en fin d'année 2010 un terrain, contigu à celui occupé actuellement, de 37 237 m<sup>2</sup> donnant sur le Canal de la Deule pour un montant de 411 K€.

Au cours de l'exercice 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

	2010	2009
Chiffre d'affaires	979 545 €	960 845 €
Résultat net	39 792 €	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 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

	2010	2009
Chiffre d'affaires	88 928 €	89 233 €
Résultat net	4 635 €	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 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

	2010	2009
Chiffre d'affaires	177 048 €	178 262€
Résultat net	115 611 €	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 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

	2010	2009
Chiffre d'affaires	208 025 €	209 145 €
Résultat net	8 916 €	26 127 €

#### 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.

Des travaux de terrassement et de dallage ont été effectués sur 7 480 m<sup>2</sup> pour un montant de 361 K€.

Au cours de l'exercice 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

	2010	2009
Chiffre d'affaires	97 463 €	82 475€
Résultat net	(17 365) €	11 295 €

#### SCI JEROMI de Varces

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

Au cours de l'exercice 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

	2010	2009
Chiffre d'affaires	349 056 €	351 229€
Résultat net	63 538 €	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 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

	2010	2009
Chiffre d'affaires	193 519 €	195 014€
Résultat net	76 291 €	99 531 €

#### SCI JEROMI de Chartres

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

Au cours de l'exercice 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

	2010	2009
Chiffre d'affaires	98 610 €	99 153 €
Résultat net	41 610 €	49 272 €

### 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 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

	2010	2009
Chiffre d'affaires	272 841 €	264 497 €
Résultat net	4 100 €	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 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

	2010	2009
Chiffre d'affaires	168 082 €	169 127€
Résultat net	9 145 €	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 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.

Des travaux d'aménagement pour un montant de 401 K€ ont été réalisés durant la période.

Au cours de l'exercice 2010 les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

	2010	2009
Chiffre d'affaires	209 160 €	197 969€
Résultat net	95 797 €	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 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

	2010	2009
Chiffre d'affaires	95 321 €	95 585€
Résultat net	67 804 €	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

Des travaux de terrassement et de dallage sur une surface de 6 120 m<sup>2</sup> pour un montant de 461 K€ ont été réalisés au cours de la période ; la construction d'un auvent de 1 021 m<sup>2</sup> est prévu en 2011

Au cours de l'exercice 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

	2010	2009
Chiffre d'affaires	2 449 €	4 469€
Résultat net	(79 223) €	2 998€

### SCI JEROMI de La Justice

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

Au cours de l'exercice 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

	2010	2009
Chiffre d'affaires	80 640 €	81 233 €
Résultat net	34 248 €	43 849 €

La construction d'une agence est envisagée en 2011

### SCI JEROMI de Toulouse

Cette société a été constituée 2002. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à

Bruguères (45) entièrement loué à un seul locataire.

A la demande de ce dernier, des travaux d'aménagement à hauteur de 200 K€ ont été réalisés en 2010. En 2011, la construction de deux bâtiments pour un montant de 2 200 k€ va être effectuée. Le financement bancaire a été réuni.

Au cours de l'exercice 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants

	2010	2009
Chiffre d'affaires	495 693 €	488 408 €
Résultat net	(157 917) €	131 441 €

#### 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 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

	2010	2009
Chiffre d'affaires	237 598 €	250 094 €
Résultat net	58 443 €	75 896 €

Des travaux d'extension sont prévus en 2011.

#### 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 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

	2010	2009
Chiffre d'affaires	57 892 €	58 242 €
Résultat net	35 235 €	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 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

	2010	2009
Chiffre d'affaires	429 621 €	430 047 €
Résultat net	212 886 €	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.

La construction d'un nouveau bâtiment de 1500m<sup>2</sup> pour un coût d'environ 1 060 K€ est terminée.

Au cours de l'exercice 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

	2010	2009
Chiffre d'affaires	474 378 €	381 373€
Résultat net	291 569 €	60 867€

#### 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.

Des travaux d'aménagement ont été réalisés en 2010 pour un montant de 630 K€

Au cours de l'exercice 2010 les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

	2010	2009
Chiffre d'affaires	274 617 €	263 820€
Résultat net	(4 991) €	48 353€

#### SCI JEROMI 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.

Début 2011, la rénovation d'un hall de 2 650 m<sup>2</sup> et la construction d'un bâtiment de 620 m<sup>2</sup> pour un montant global de 1 225 K€ ont commencé. Un financement bancaire a été obtenu.

Au cours de l'exercice 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

	2010	2009
Chiffre d'affaires	1 639 157 €	1 614 001€
Résultat net	392 153 €	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 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

	2010	2009
Chiffre d'affaires	287 082 €	289 162 €
Résultat net	36 200 €	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 plus concerné par la nomenclature ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Au cours de l'exercice 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

	2010	2009
Chiffre d'affaires	64 300 €	64 629 €
Résultat net	27 076 €	35 144 €

#### SCI JEROMI de Chassieux

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

Au cours de l'exercice 2010, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants.

	2010	2009
Chiffre d'affaires	668 581 €	661 160 €
Résultat net	198 078 €	258 890 €



### 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

Ceux-ci sont présentés au paragraphe II A.

### 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.

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

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

## C. RISQUES ET INCERTITUDES

Les facteurs de risques décrits dans la présente section sont, à la date d'établissement du présent document, ceux dont la Société estime que leur réalisation pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la Société et ses filiales (ci-après le « **Groupe** »), son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement.

La Société a procédé à une revue exhaustive de ses risques qui sont présentés ci-dessous et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés dans le présent document.

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

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

Dans le cadre de sa stratégie de développement, le Groupe envisage notamment de 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 a fait évaluer son portefeuille d'actifs immobiliers par un expert indépendant, la société JONES LANG LASALLE. Les expertises qui ont été effectuées par cette société répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI, 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 2010 a été conduite sous deux approches : par application d'un taux de capitalisation (tenant compte de l'impact des droits d'enregistrement sur le taux de rendement) aux revenus locatifs constatés et/ou estimés et par comparaison directe avec le marché en prix moyen au m<sup>2</sup>.

## **2. Risques financiers**

### **a) Risque de crédit**

Au 31 décembre 2010, 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 2010, l'échéancier global des remboursements d'emprunts bancaires, comprenant le nominal et les intérêts, est le suivant :

	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL
Emprunts bancaires	6 519 K€	6 118 K€	5 087 K€	4 367 K€	3 756 K€	25 847 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.

### **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 PARIBAS.

#### **e) Risque sur actions**

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

### **3. Risques juridiques**

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

#### **a) Risques liés aux litiges**

A la date d'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.

#### **b) Risques liés à l'exploitation**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **e) Risques liés à l'immobilier**

#### **i. Risques environnementaux**

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

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

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

## **ii. 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.

## **iii. 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 tri et des ponts - bascule), d'avoir le temps de les amortir et de profiter pleinement de l'autorisation administrative nécessaire à l'exercice de leurs activités (autorisation qui leur appartient mais qui est attachée au site).

Les baux ont été conclus aux conditions de marché.

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

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

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

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

Il ne peut être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

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

des conditions équivalentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *E. PRISES DE PARTICIPATIONS OU DE CONTRÔLE*

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, aucune nouvelle participation n'a été prise.

Par ailleurs, trois sociétés qui n'avaient pas d'activité ont fait l'objet d'une dissolution et d'une liquidation amiables : la SCI JEROMI DU MOULIN de CAGE, la SARL JEROMI DE PONT SAINT MAXENCE et la SCI JEROMI DE CARRIERES.



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

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

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

G. *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.

H. *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.

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

**1. Organisation de la direction générale**

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

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

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

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

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

Néant.

**4. Administration et contrôle de la Société**

L'assemblée générale mixte du 23 juin 2011 a nommé :

Madame Marie BARBARET  
de nationalité française,  
née le 27 février 1966 à Paris,  
demeurant 7, rue Daumier - 75016 Paris

en qualité de nouvel administrateur, en adjonction aux membres du Conseil d'Administration actuellement en fonctions, pour une période de six ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2016.

Madame Marie BARBARET est diplômée de l'ESSEC et titulaire d'un MSc de la London School of Economics. Après une expérience d'audit chez Arthur Andersen, elle a été contrôleur de gestion chez Hachette Livre et directeur des investissements au sein de la Caisse des Dépôts et Consignations (Part'Com). Elle a aussi assuré pendant 3 ans le développement commercial de Nathan (CLE) en Inde. En 2004, elle entre comme directeur du développement et de la stratégie chez Andromède, maison-mère de Rémy Cointreau dont elle est membre du conseil d'administration jusqu'au 1er avril 2011. En 2011, elle a rejoint le groupe Paprec en tant que directeur des fusions et acquisitions.

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

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

<b>Noms</b>	<b>Mandats - Fonctions</b>
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

Noms	Mandats - Fonctions
	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 RECYDIS Président de la SAS D3E 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 PH & ASSOCIES Président de la SAS PAPREC NORD Président de la SAS PAPREC SUD-OUEST Président de la SAS PAPREC SUD-OUEST ATLANTIQUE Membre du comité stratégique de la SAS MAESTRIA SIGNALISATION Président de Paprec Environnement Ile de France Président de Chèze Président de NCI Environnement Président de BSE Président de GROS ENVIRONNEMENT Président de HOGUIN ESPACES VERTES Président de CDI 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

Noms	Mandats - Fonctions
	<p>DEPOLLUTION  Gérant de la SARL MARTY LES SOURCES  Gérant de la SARL CHEZE  ENVIRONNEMENT  Gérant de NCI SERVICES ET  MANAGEMENT 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  (société ayant fait l'objet d'une liquidation  amiable le 15 novembre 2010)  Gérant de la SCI JEROMI DE CHASSIEU  Gérant de la SCI DE CORBEIL  Gérant de la SCI JEROMI DES GALERES  Gérant de la SCI JEROMI DE LA JUSTICE  DE MALESHERBES,  Gérant de la SCI JEROMI DE LA MOTTE  AU BOIS  Gérant de la SCI JEROMI DE  L'AUTOROUTE  Gérant de la SCI JEROMI DE LA VICTOIRE  Gérant de la SCI JEROMI DE NANTES,  Gérant de la SCI JEROMI DE SAINT MARD  Gérant de la SCI JEROMI DE SARCELLES  Gérant de la SCI JEROMI DE SEICHES  Gérant de la SCI JEROMI DE TOULOUSE  Gérant de la SCI JEROMI DE  TREMENTINES  Gérant de la SCI JEROMI DE TOURS  Gérant de la SCI JEROMI DE VARCES  Gérant de la SCI JEROMI DE VERDUN  Gérant de la SCI JEROMI DE VILLENEUVE  LE ROI  Gérant de la SCI DES TERNES  Gérant de la SCI JEROMI DEUX  COLOMBIER  Gérant de la SCI JEROMI DU MOULIN DE  CAGE (société ayant fait l'objet d'une  liquidation amiable le 15 novembre 2010)  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</p>

Noms	Mandats - Fonctions
	<p>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  Gérant de la SCI RECYCLAGE DE PONT-SAINTE-MAXENCE  Gérant de la SCI PARTENAIRES DU CASTOR DE NANTES  Gérant de la SCI FONCIERE DU MANOIR QUEVAL  Gérant de la SCI FONCIERE DE LA RICHE  Gérant de la SCI FONCIERE VEGA  Gérant de la SCI PARTENAIRES DE QUESNOY  Gérant de la SCI RECYCLAGE DE RENNES  Gérant de la SCI PARTENAIRES DE LA RUE LANCEREAUX</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 (société ayant fait l'objet d'une liquidation amiable le 15 novembre 2010)</p>
Monsieur Claude SOLARZ	Administrateur de la Société

Noms	Mandats - Fonctions
	Président de la SAS BM Invest (SAS) Président directeur général de SK Finance (SAS) Président de Parc Opéra (SAS) Gérant de la SCI Sorma, Administrateur de La Ferme d'Appremont (SA) Gérant de la SARL Les Iris Administrateur de la Compagnie Européenne des Medias Nouvelles 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 Administrateur de Oberthur Technologies SA Membre du conseil de surveillance de Le Goût du Naturel Président du Conseil d'Administration de JAMG Holding
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

*J. DELAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS*

Les dettes dues aux fournisseurs au 31 décembre 2010 s'élèvent à 387 K€. Leurs dates d'échéance sont entre 30 et 60 jours pour un montant de 268 K€ et à plus de 60 jours pour 18 K€ contre 1 243 K€ au 31 décembre 2009. Leur date d'échéance était alors comprise entre 30 et 60 jours.

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

#### *A. AFFECTATION DU RESULTAT*

Conformément à la proposition du Conseil d'administration, les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2010 (le bilan, le compte de résultat et l'annexe) ont été approuvés par l'assemblée générale mixte du 23 juin 2011 qui a décidé d'affecter la perte de l'exercice d'un montant de 88.496 euros, en totalité au compte « Report à nouveau » dont le montant a, par conséquent, été ramené à (88.496) euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société sont de 29 810 066 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 peuvent être soumis à la réglementation régissant les Installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE). Une installation classée est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour, notamment, la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement. L'exploitant d'une installation classée, soumise à autorisation, est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée et de lui remettre, tous les dix ans, un bilan de fonctionnement.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2010, la Société et ses filiales n'employaient aucun salarié. Ceci relève de la stratégie opérationnelle de la Société qui a choisi de s'appuyer sur les compétences du Président du Conseil d'administration, du Directeur Général et des membres du Conseil d'administration.

Les tâches administratives sont assurées par la société PH FINANCE dans le cadre d'une convention d'assistance et de prestations de services.

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

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

Les actifs détenus par la Société et ses filiales ont fait l'objet d'un audit environnemental et technique 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 qui sont concernés par la nomenclature ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), 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.

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

En 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. FIXATION DES JETONS DE PRESENCE

L'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société du 17 juin 2010 a fixé à 24.000 euros le montant des jetons de présence alloué aux membres du conseil d'administration.

Le conseil d'administration du 17 juin 2010, qui s'est tenu à l'issue de l'assemblée générale susvisée a décidé de répartir par moitié les jetons de présence fixés par l'assemblée générale, aux deux administrateurs indépendants qui sont Messieurs Dominique MAGUIN et Gilles GRAMAT.

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

Néant.

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

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

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

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

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

Les assemblées générales du 30 décembre 2009 et du 23 juin 2011 ont 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.

\*\*\*\*\*

**VIII. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS PRESENTES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 23 JUIN 2011**

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

**A titre ordinaire**

- Lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration ;
- Lecture du rapport spécial du Président du Conseil d'administration sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de commerce ;
- Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur le rapport spécial du Président ;
- Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et quitus aux administrateurs ;
- Affectation du résultat ;
- Lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce ; approbation de ces conventions ;
- Jetons de présence ;
- Autorisation consentie au Conseil d'administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la société de ses propres actions
- Nomination d'un nouvel administrateur,
- Questions diverses,

**A titre extraordinaire**

- Lecture du rapport du Conseil d'administration ;
- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes ;
- Autorisation pour le Conseil d'administration de réduire le capital social de la société par annulation des actions détenues en propre par la société ;
- Modification de la dénomination sociale, modification corrélative de l'article 2 des statuts ;

- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

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

Les projets de résolutions relatifs à l'approbation des comptes annuels et à l'affectation du résultat sont présentés dans le rapport de gestion du Conseil d'administration qui sera inséré dans le Document de Référence de la Société qui sera déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers et sera mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

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

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

### **3. Jetons de présence**

Il vous est proposé de fixer à la somme de 24.000 euros le montant global annuel des jetons de présence alloué au Conseil d'administration pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision.

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

Nous vous proposons de nommer :

Madame Marie BARBARET

de nationalité française,

née le 27 février 1966 à Paris,

demeurant 7, rue Daumier - 75016 Paris

en qualité de nouvel administrateur, en adjonction aux membres du Conseil d'Administration actuellement en fonctions, pour une période de six ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2016.

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

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

- Le prix maximum d'achat de chaque action serait fixé à 80 € (hors frais d'acquisition), étant précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de

réserves et attribution d'actions gratuites, ou de division ou de regroupement des actions, ou encore de modification du montant nominal des actions, ce prix sera ajusté en conséquence.

En conséquence, le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 3.877.200 euros, tel que calculé sur la base du capital social au 23 juin 2011, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'assemblée générale.

L'autorisation serait consentie en vue :

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

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

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

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

- établir, le cas échéant, le descriptif du programme visé à l'article 241-2 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et le publier selon les modalités fixées à

l'article 221-3 du même règlement, préalablement à la réalisation d'un programme de rachat ;

- passer tous ordres de bourse, signer tous actes d'achat, de cession ou de transfert ;
- conclure tous accords, effectuer toutes déclarations, remplir toutes formalités et, plus généralement, faire le nécessaire.

Cette délégation remplacerait toute autorisation précédemment consentie par l'assemblée générale portant sur le même objet.

## **6. Modification de la dénomination sociale**

Nous vous proposons de modifier la dénomination sociale, qui deviendrait « LA FONCIERE VERTE », à compter du 23 juin 2011 et de modifier corrélativement l'article 2 des statuts sociaux.

Si ces propositions vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir voter en faveur des résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil d'administration

## **2.2. ORDRE DU JOUR ET VOTE DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 23 JUIN 2011**

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

#### A titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration ;
- Lecture du rapport spécial du Président du Conseil d'administration sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de commerce ;
- Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur le rapport spécial du Président ;
- Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et quitus aux administrateurs ;
- Affectation du résultat ;
- Lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce ; approbation de ces conventions ;
- Jetons de présence ;
- Autorisation consentie au Conseil d'administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la société de ses propres actions ;
- Nomination d'un nouvel administrateur ;
- Questions diverses ;

#### A titre extraordinaire

- Lecture du rapport du Conseil d'administration ;
- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes ;
- Autorisation pour le Conseil d'administration de réduire le capital social de la société par annulation des actions détenues en propre par la société ;
- Modification de la dénomination sociale, modification corrélative de l'article 2 des statuts ;
- Pouvoir pour l'accomplissement des formalités.

## 2.2.2. Vote des résolutions par l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2011

	AGO	AGE
Nombre d'actions composant le capital au 23 juin 2011	484 657	484 657
Nombre d'actions disposant du droit de vote	484 657	484 657
Nombre d'actions présentes, représentées ou ayant voté par correspondance	440 000	440 000
Nombre de voix présentes, représentées ou ayant voté par correspondance	440 000	440 000
Quorum	90,79%	90,79%

Rés.	Type	Actions	% du capital	Pour	Contre	Abst.	Total Votes	P%	C%	A%
<b>Assemblée Générale Ordinaire</b>										
1	Approbation des comptes sociaux	440 000	90,79%	440 000	0	0	440 000	100%	0%	0%
2	Approbation des comptes consolidés	440 000	90,79%	440 000	0	0	440 000	100%	0%	0%
3	Affectation du résultat	440 000	90,79%	440 000	0	0	440 000	100%	0%	0%
4	Approbation des conventions réglementées	440 000	90,79%	440 000 <sup>2</sup>	0	0	440 000	100%	0%	0%
5	Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil d'administration <sup>3</sup>	440 000	90,79%	440 000	0	0	440 000	100%	0%	0%
6	Nomination de Mme Marie Barbaret en qualité d'administrateur	440 000	90,79%	440 000	0	0	440 000	100%	0%	0%
7	Autorisation consentie au Conseil d'administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la société de ses propres actions	440 000	90,79%	440 000	0	0	440 000	100%	0%	0%
<b>Assemblée Générale Extraordinaire</b>										
8	Autorisation pour le Conseil d'administration de réduire le capital social de la société par annulation des actions détenues en propre par la société	440 000	90,79%	440 000	0	0	440 000	100%	0%	0%
9	Modification de la dénomination sociale, modification corrélative de l'article 2 des statuts	440 000	90,79%	440 000	0	0	440 000	100%	0%	0%
10	Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités	440 000	90,79%	440 000	0	0	440 000	100%	0%	0%

<sup>2</sup> Chaque intéressé n'ayant pas pris part au vote de la convention le concernant, cette résolution a été adoptée à l'unanimité des autres actionnaires présents ou représentés.

<sup>3</sup> Le montant global annuel de ces jetons de présence a été fixé par l'Assemblée Générale du 23 juin 2011 à la somme de 36.000 euros au lieu de la somme de 24.000 euros proposée par le Conseil d'administration d'administration.

## 2.3. COMPTES CONSOLIDES

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

	Notes	31 Décembre	
		2010	2009
		€000	€000
<b>Activités poursuivies</b>			
Revenus locatifs		8 130	7 954
Refacturation de charges locatives		893	871
Autres produits des activités ordinaires		3	8
<b>Produits des activités ordinaires</b>		<b>9 026</b>	<b>8 833</b>
Charges externes	5.1.2 -	2 160	1 638
Charge d'amortissement et de provisions	5.1.3 -	3 452	2 969
Dépréciation des actifs non courants	5.1.3	-	130
<b>Marge opérationnelle</b>		<b>3 414</b>	<b>4 096</b>
Autres produits opérationnels	5.1.4	144	84
Autres charges opérationnelles	5.1.4 -	118	589
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>3 440</b>	<b>3 591</b>
Coût de l'endettement financier net	5.1.5 -	1 876	1 854
Autres produits financiers	5.1.5	6	14
Autres charges financières	5.1.5 -	16	169
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>1 554</b>	<b>1 582</b>
Charge d'impôt sur le résultat	5.1.6 -	521	562
Résultat net des activités ordinaires poursuivies de l'exercice		1 033	1 020
Résultat de l'exercice liée aux activités abandonnées			
<b>RESULTAT DEL'EXERCICE</b>		<b>1 033</b>	<b>1 020</b>
Dont part attribuable aux :			
Propriétaires de la société mère du Groupe		1 012	987
Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)		21	33
		<b>1 033</b>	<b>1 020</b>
<b>ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE</b>			
	Notes	31 Décembre	
		2010	2009
		€000	€000
<b>Résultat de la période</b>		<b>1 033</b>	<b>1 020</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>1 033</b>	<b>1 020</b>
Dont part attribuable aux :			
Propriétaires de la société mère du Groupe		1 012	987
Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)		21	33



ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

		31 Décembre 2010	31 Décembre 2009
	Notes	€000	€000
<b>ACTIFS</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Ecart d'acquisition	5.2.1	21	21
Immeubles de placement	5.2.2	49 258	48 863
Autres actifs financiers	5.2.3	207	147
Actifs d'impôt différé		-	-
		<b>49 486</b>	<b>49 031</b>
<b>Actifs courants</b>			
Clients et autres débiteurs	5.2.4	879	1 107
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.2.5	1 629	119
		<b>2 508</b>	<b>1 226</b>
Actifs destinés à être cédés			
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>51 994</b>	<b>50 257</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>			
Capital émis	5.2.6	9 451	9 451
Réserves consolidées		5 112	6 099
Résultat		1 012	987
		<b>5 351</b>	<b>4 339</b>
<b>Participation ne donnant pas le contrôle</b>		87	90
<b>Total Capitaux Propres</b>		<b>5 438</b>	<b>4 429</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Dettes financières non courantes	5.2.7	35 275	35 647
Passifs d'impôts différés		1 358	1 452
		<b>36 633</b>	<b>37 099</b>
<b>Passifs courants</b>			
Autres provisions pour risques et charges		-	14
Dettes financières courantes	5.2.7	7 374	5 940
Fournisseurs et autres créditeurs	5.2.8	2 549	2 467
Impôt exigible		-	266
Autres passifs courants		-	42
		<b>9 923</b>	<b>8 729</b>
Passifs directement liés aux actifs destinés à être cédés			
<b>Total Passifs</b>		<b>46 556</b>	<b>45 828</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>51 994</b>	<b>50 257</b>

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<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 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					-	-	-
Résultat de la période			987	<b>987</b>		33	<b>1 020</b>
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>
<b>A l'ouverture de l'exercice 2010</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>
Affectation du résultat		987	-	987	-	-	-
Dividendes versés					-	24	-
Augmentation de capital		-	-		-	-	-
Résultat de la période			1 012	<b>1 012</b>		21	<b>1 033</b>
Autres mouvements					-	-	-
<b>A la clôture de l'exercice 2010</b>	<b>9 451</b>	<b>-</b>	<b>5 112</b>	<b>1 012</b>	<b>5 351</b>	<b>87</b>	<b>5 438</b>

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

		31 Décembre 2010	31 Décembre 2009
	Notes	€ 000	€ 000
<b>Activités opérationnelles</b>			
Résultat avant impôt des activités poursuivies		1 554	1 582
Résultat avant impôt des activités abandonnées		-	-
Ajustements du résultat avant impôt, éléments sans effet de trésorerie :		-	-
. Amortissements, dépréciations et provisions		3 341	3 082
. Gain net sur cessions d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	0	-
. Autres gains et pertes		-	-
. Charges financières nettes		1 892	2 024
. Autres éléments non cash de résultat		-	-
Variation du besoin en fonds de roulement		594	106
Impôt sur le résultat payé	-	896	383
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>		<b>6 484</b>	<b>6 410</b>
<b>Activités d'investissement</b>			
Produits de cession d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles		23	-
Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	4 065	2 901
Variation nette des autres actifs financiers	-	76	19
Acquisition ou cession de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise	5.3.2	-	183
<b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités d'investissement</b>	-	<b>4 118</b>	<b>3 103</b>
<b>Activités de financement</b>			
Produits provenant de l'émission d'actions		-	-
Produits provenant de l'émission d'emprunts		6 230	24 144
Remboursement d'emprunts et dettes de location financement	-	5 499	26 023
Intérêts payés, nets des produits de placement encaissés	-	1 686	1 982
Dividendes versés aux propriétaires de la société mère		-	-
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	23	12
<b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités de financement</b>	-	<b>978</b>	<b>3 873</b>
Augmentation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		1 389	566
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	-	592	26
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin d'exercice</b>	5.3.1	<b>797</b>	<b>592</b>

## NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

### 1 PRESENTATION DU GROUPE ET RAPPEL DES PRINCIPAUX EVENEMENTS DE L'EXERCICE 2009

Le groupe **DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS** est issu du rapprochement du groupe Foncière des Jérômis Associés, constitué de la SAS Foncière des Jérômis Associés et de ses filiales, propriétaires de différents actifs immobiliers en France, et de la société Duc Lamothe Participations, cotée à la Bourse de PARIS. Ce rapprochement réalisé en octobre 2009 a conduit à la détention par la SAS Foncière des Jérômis Associés de 87,31% des titres de la société Duc Lamothe Participations.

Une fusion a ensuite eu lieu entre les 2 sociétés: la société Duc Lamothe Participations absorbant la société Foncière des Jérômis 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. Du fait de cette opération le groupe Foncière des Jérômis Associés est devenu le groupe Duc Lamothe Participations.

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

### 2 VARIATIONS DE PERIMETRE

#### 2.1 Variations de périmètre de l'exercice 2010

La SCI Jérômi de Motte aux Bois, la SCI Jérômi de Carrières et la SARL de Pont Ste Maxence ont été liquidées au 15 novembre 2010 car sans activité.

#### 2.2 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.

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% .

### 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 2010.

Les nouvelles interprétations et amendements de normes entrés en vigueur à compter du 1er juillet 2009 et applicables au Groupe Duc Lamothe Participations sont les suivantes :

- IFRS 3 Révisée – Regroupement d’entreprises (Phase 2)
- Amendement à IAS 27 – Etats financiers consolidés et individuels.

L’application des ces normes est sans incidence sur les comptes au 31 décembre 2010.

Les principales nouvelles interprétations et amendements de normes entrés en vigueur à compter du 1er janvier 2010 et qui ne trouvent pas à s’appliquer au Groupe Duc Lamothe Participations sont les suivantes :

- IFRIC 15 – Accords pour la construction d’un bien immobilier
- IFRIC 12 - Accords de concession de services
- IFRIC 16 – Couvertures d’un investissement net dans une activité à l’étranger
- IFRIC 18 – Transfert d’actifs provenant de clients
- IFRIC 17 – Distributions en nature aux actionnaires
- Amendement à IFRS 5, IFRS 2 et processus d’amélioration annuel Avril 2009 des normes existantes
- Amendements à IAS 39 – Instruments financiers : comptabilisation et évaluation – Eléments couverts éligibles.

Les normes et interprétations adoptées par l’Union européenne mais non entrées en vigueur pour l’exercice considéré, ou celles adoptées par l’IASB ou l’IFRIC mais non encore adoptées dans l’Union Européenne au 31 décembre 2010 n’ont pas donné lieu à une application anticipée. Le groupe mène actuellement des analyses sur les conséquences pratiques de ces nouveaux textes et des effets de leur application dans les comptes.

#### Textes adoptés par l’Union Européenne à la date de clôture

- IFRIC 19 – Extinction de passifs financiers au moyen d’instruments de capitaux propres (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2010).
- IFRIC 14 révisée – Paiements anticipés des exigences de financement minimal (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2011).
- Norme IAS 24 révisée – Information relative aux parties liées (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2011).
- Amendement d’IAS 32 – Classification des droits de souscription émis (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er février 2010).
- Amendement d’IFRS 7 – Informations à fournir - Transferts d’actifs financiers (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2011).

### **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 immeubles de placement,
- 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 au titre du comparatif (31 décembre 2009). 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 prise 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 dûs selon les termes contractuels de la facture. La valeur comptable de la créance client est réduite via l'utilisation d'un compte de correction de valeur. Les encours dépréciés sont constatés en perte quand ils sont jugés irrécouvrables.

- Actifs financiers disponibles à la vente

Si un actif disponible à la vente est déprécié, un montant calculé comme étant la différence entre, d'une part, son coût d'acquisition (net de tout remboursement de principal et de tout amortissement), et d'autre part sa juste valeur actuelle, diminuée de toute perte de valeur préalablement enregistrée en résultat, est transféré des capitaux propres en résultat. Les dépréciations relatives à des instruments de capitaux propres ne peuvent donner lieu à une reprise comptabilisée en résultat. Les dépréciations relatives à des instruments de dettes sont reprises en résultat si l'augmentation de la juste valeur de l'instrument peut être objectivement reliée à un événement survenu après la comptabilisation en résultat de la perte de valeur.



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

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

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

### ***Emprunts portant intérêts***

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

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

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

### ***Coûts des emprunts***

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

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

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

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

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

### ***Instruments 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 retraitement particulier 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.

### 3.4 Secteurs opérationnels :

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

## 4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE

Duc Lamothe Participations est la société mère du Groupe.

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

	SIREN	Pays	2010 % d'intérêt	Méthode de conso	2009 % d'intérêt	Méthode de conso
<b>Duc Lamothe Participations</b>	552051302	France	Mère		Mère	
SCI Jeromi	345037741	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi II Colombier	418706206	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jéromi de Moulin Cage*	428165831	France			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 Carrières*	480116201	France			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	99,8	IG
SCI Jéromi de Sarcelles	491289500	France	99,4	IG	99,4	IG

	SIREN	Pays	2010 % d'intérêt	Méthode de conso	2009 % d'intérêt	Méthode de conso
SCI Jérôme de Mazières en Mauge	499227866	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de Stains	504728320	France	99,4	IG	99,4	IG
SARL de Pont Sainte Maxence*	519091540	France			100	IG

\* : liquidées au 15 novembre 2010

## 5 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010

### 5.1 Notes sur le compte de résultat

#### 5.1.1 Charges de personnel et effectifs

Le Groupe ne dispose d'aucun salarié.

#### 5.1.2 Charges externes

	31 Décembre 2010	31 Décembre 2009
	€000	
<i>Valeurs brutes</i>		
Personnel extérieur à l'entreprise	610	300
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	508	362
Primes d'assurance	18	24
Services bancaires	47	37
Autres charges externes	131	45
Impôts & taxes	846	870
<b>Charges externes</b>	<b>2 160</b>	<b>1 638</b>

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

	31 Décembre 2010	31 Décembre 2009
	€000	
Dot. expl. amort. des immobilisations (net)	3 078	2 955
Dot. expl. prov. s/ actif circulant	110	-
Dot. expl. prov. pour risques & charges	-	14
Dot. expl. prov. s/ immobilisations	277	-
Repr. expl. prov. pour risques & charges	-	14
<b>Charge d'amortissement et de provisions</b>	<b>3 452</b>	<b>2 969</b>
Dépréciation de l'écart d'acquisition sur Duc Lamothe Participations	-	130
<b>Dépréciation des actifs non courants</b>	<b>-</b>	<b>130</b>

#### 5.1.4 Autres produits (charges) opérationnels

	31 Décembre		31 Décembre	
	2010		2009	
	€000		€000	
Produits des cessions d'immobilisations corp.	118	-	-	-
VCN des immobilisations corp. cédées	-	118	-	-
Autres produits exceptionnels	26	84	-	-
Autres charges exceptionnelles	-	-	589	-
<b>Autres produits et charges opérationnels</b>	<b>26</b>	<b>-</b>	<b>505</b>	<b>-</b>

Les autres charges exceptionnelles de l'exercice 2009 correspondaient principalement à l'opération de rapprochement entre Foncière des Jéromis et Associés et Duc Lamothe Participations sans pouvoir être qualifiées de frais d'acquisitions de titres et capitalisés.

#### 5.1.5 Produits financiers et charges financières

	31 Décembre		31 Décembre	
	2010		2009	
	€000		€000	
Emprunts et découverts bancaires	-	1 842	-	1 827
Charges financières sur contrats de location financement	-	34	-	27
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-</b>	<b>1 876</b>	<b>-</b>	<b>1 854</b>
Charges financières sur comptes-courants avec les parties liées	-	16	-	169
Autres produits financiers	-	6	-	14
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>155</b>

#### 5.1.6 Impôt sur le résultat

##### Charge d'impôt

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

	31 Décembre		31 Décembre	
	2010		2009	
	€000		€000	
Charge (produit) d'impôt exigible	615	614	-	-
Charge (produit) d'impôt différé	-	94	-	52
<b>Charge (produit) d'impôt</b>	<b>521</b>	<b>562</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Nature des impôts différés

Les sources d'impôts différés sont les suivantes :

<u>Nature d'impôts différés</u>	<i>Au 31 décembre 2010</i>		<i>Au 31 décembre 2009</i>	
	<i>Bilan</i>	<i>Compte de résultat</i>	<i>Bilan</i>	<i>Compte de résultat</i>
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Ecart d'évaluation	-492	-23	- 515	-41
Immobilisations par composantes	-502	-156	- 658	-50
Crédit-baux et assimilés	-306	+27	- 279	+39
Frais d'émission d'emprunts	-58	+58		
<b>Actifs (Passifs) nets d'impôt différé</b>	<b><u>-1 358</u></b>		<b><u>-1 452</u></b>	
<b>Charge (Produit) d'impôt différé</b>		<b><u>-94</u></b>		<b><u>-52</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	2010	2009
<b>Bénéfice (perte) avant impôt</b>	<b>1 554</b>	<b>1 582</b>
Impôt théorique : taux d'imposition	33,33%	33,33%
Impôt théorique (produit) en k€	518	527
Dépréciation des actifs non courants		43
Réintégrations diverses	8	
Autres	-5	- 8
<b>Charge (produit) d'impôt comptabilisée dans le compte de résultat consolidé</b>	<b>521</b>	<b>562</b>

## 5.2 Notes sur la situation financière consolidée

### 5.2.1 Ecart d'acquisition

	2010	2009
	€000	€000
Rachat des minoritaires de Jérôme La Neuve Lyre	21	21
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Terrains et agencements</i>	<i>Constructions et agencements</i>	<i>Autres immobilisations corporelles</i>	<i>Immobilisations en cours</i>	<i>Total</i>
<i>Valeurs brutes</i>					
<b>Au 1er Janvier 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	-	-	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	-	-	-
<b>Au 31 Décembre 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>Au 1er Janvier 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>Au 31 Décembre 2009</b>	-	<b>17 017</b>	<b>397</b>	-	<b>17 414</b>
<i>Valeurs nettes</i>					
<b>Au 1er Janvier 2009</b>	<b>13 423</b>	<b>31 557</b>	<b>45</b>	<b>4 041</b>	<b>49 067</b>
<b>Au 31 Décembre 2009</b>	<b>13 423</b>	<b>34 660</b>	<b>384</b>	<b>396</b>	<b>48 863</b>
<i>Valeurs brutes</i>					
<b>Au 1er Janvier 2010</b>	<b>13 423</b>	<b>51 677</b>	<b>781</b>	<b>396</b>	<b>66 277</b>
Acquisitions	773	2 785	-	310	3 868
Cessions	110	8	-	-	118
Reclassements	-	1 095	729	366	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	-	-	-
<b>Au 31 Décembre 2010</b>	<b>14 086</b>	<b>55 549</b>	<b>52</b>	<b>340</b>	<b>70 027</b>
<i>Amortissements et dépréciations</i>					
<b>Au 1er Janvier 2010</b>	-	<b>17 017</b>	<b>397</b>	-	<b>17 414</b>
Dotations	67	3 283	5	-	3 355
Reprises	-	-	-	-	-
Reclassements	-	385	385	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	-	-	-
<b>Au 31 Décembre 2010</b>	<b>67</b>	<b>20 685</b>	<b>17</b>	-	<b>20 769</b>
<i>Valeurs nettes</i>					
<b>Au 1er Janvier 2010</b>	<b>13 423</b>	<b>34 660</b>	<b>384</b>	<b>396</b>	<b>48 863</b>
<b>Au 31 Décembre 2010</b>	<b>14 019</b>	<b>34 864</b>	<b>35</b>	<b>340</b>	<b>49 258</b>

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

	2010	2009
	€ 000	€ 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	1 110	995
<b>Amortissement et dépréciation</b>	<b><u>1 110</u></b>	<b><u>995</u></b>
Crédit-bail et location financière mobilier	0	0
Crédit-bail immobilier	1 764	1 879
<b>Valeur nette</b>	<b><u>1 764</u></b>	<b><u>1 879</u></b>

### 5.2.3 Autres actifs financiers

	2010	2009
	€000	€000
<i>Valeurs brutes</i>		
Créances rattachées et prêts	12	27
Dépôts et cautionnements	195	120
<b>Autres immobilisations financières (brut)</b>	<b>207</b>	<b>147</b>
<i>Dépréciations</i>		
Créances rattachées et prêts	-	-
Dépôts et cautionnements	-	-
<b>Autres immobilisations financières (prov)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Valeurs nettes</i>		
<b>Autres immobilisations financières (net)</b>	<b>207</b>	<b>147</b>

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



#### 5.2.4 Clients et autres débiteurs

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<i>€000</i>	<i>€000</i>
<i>Valeurs brutes</i>		
Avances & acomptes versés/commandes (brut)	27	71
Clients & comptes rattachés (brut)	79	137
Autres créances fiscales & sociales	625	471
Fourn. débiteurs, autres créances exploit. (brut)	19	21
Créances d'impôt courant	15	19
Actifs d'impôt différé	-	-
Comptes courants filiales et associés (brut)	3	5
Créances sur cession immo. incorp. & corp. (brut)	158	-
Autres créances diverses (brut)	2	337
<b>Clients et autres créances d'exploitation (brut)</b>	<b>928</b>	<b>1 061</b>
<i>Dépréciations</i>		
<b>Clients et autres créances d'exploitation (Prov)</b>	<b>- 110</b>	<b>-</b>
<i>Valeurs nettes</i>		
<b>Clients et autres créances d'exploitation (net)</b>	<b>818</b>	<b>1 061</b>
<i>Valeurs brutes</i>		
Charges constatées d'avance	8	46
Frais d'émission d'emprunts	54	-
<b>Comptes de régularisation actif</b>	<b>62</b>	<b>46</b>
<b>Clients et autres débiteurs</b>	<b>879</b>	<b>1 107</b>

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

#### 5.2.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<i>€000</i>	<i>€000</i>
Valeurs mobilières de placement (net)	1 152	-
Dépôts à vue et caisses	477	119
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>1 629</b>	<b>119</b>

#### 5.2.6 Composition du capital social

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

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

## 5.2.7 Emprunts et endettement financier

### 5.2.7.1 Ventilation par nature

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

	31 Décembre 2010	31 Décembre 2009
	€000	€000
Emprunts auprès des établissements de crédit	27 751	27 105
Dettes auprès de BM Invest	3 296	4 285
Dépôts et cautionnements reçus **	4 163	4 056
Leasing & location de biens	65	201
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>35 275</b>	<b>35 647</b>
Emprunts BM Invest part à CT	930	-
Dettes rattachées à des participations	10	25
Autres emprunts & dettes financières	148	144
Part courante des emprunts LT	5 294	4 876
Part CT des emprunts LT leasing et crédit-bail	160	184
Concours bancaires courants	832	711
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>7 374</b>	<b>5 940</b>
<b>Dettes financières hors concours bancaires courants</b>	<b>41 818</b>	<b>40 876</b>

(en milliers d'euros)	Emprunts long- terme	Emprunt leasing et location de biens	Dépôts et cautionnements reçus**	Autres dettes financières*	Total
<b>Au 1er Janvier 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>Au 31 Décembre 2009</b>	<b>36 265</b>	<b>386</b>	<b>4 056</b>	<b>169</b>	<b>40 876</b>
<b>Au 1er Janvier 2010</b>	<b>36 265</b>	<b>386</b>	<b>4 056</b>	<b>169</b>	<b>40 876</b>
Emission d'emprunts	6 231	0	201	148	6 580
Remboursements d'emprunts	(5 230)	(160)	(94)	(159)	(5 643)
Reclassements	6	0	0	0	6
Variations de périmètre	0	0	0	0	0
Ecart de conversion	0	0	0	0	0
<b>Au 31 Décembre 2010</b>	<b>37 271</b>	<b>226</b>	<b>4 163</b>	<b>158</b>	<b>41 818</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

\*\* classés en dettes financières courantes au 31 Décembre 2009 dans les comptes consolidés publiés au titre de l'exercice 2009.

Les emprunts contractés chez DLP et ses filiales (un à plusieurs emprunts par SCI) portent des intérêts dont le taux moyen est de 4,9 % sur la période 2010 (contre 4,7 % sur la période 2009). Ils sont tous à taux fixe et garantis par hypothèques et nantissement des parts (cf § 6.1).

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

€000	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes auprès de BM Invest *	Dettes de location financement	Dettes et cautionnement reçus	Total des dettes financières non courantes
De un à 2 ans	5 165	765	65	-	5 995
De 2 à 3 ans	4 367	803	-	-	5 170
De 3 à 4 ans	3 839	843	-	-	4 682
De 4 à 5 ans	3 195	885	-	-	4 080
Plus de 5 ans	11 185	-	-	4 163	15 348
<b>Total 2010</b>	<b><u>27 751</u></b>	<b><u>3 296</u></b>	<b><u>65</u></b>	<b><u>4 163</u></b>	<b><u>35 275</u></b>

\* : cf § 7.3

#### 5.2.8 *Fournisseurs et autres créditeurs*

	2010	2009
	€000	€000
Fournisseurs & comptes rattachés	452	1 242
Dettes fiscales & sociales	674	491
Clients créditeurs, autres dettes exploitation	-	25
Impôts sur les bénéfices	-	266
Comptes courants filiales et associés	1 306	438
Intérêts courus à payer	11	15
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	103	252
Autres dettes diverses	3	4
Produits constatés d'avance	-	42
Ecart de conversion passif	-	-
<b><u>Fournisseurs et autres créditeurs</u></b>	<b><u>2 549</u></b>	<b><u>2 775</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.

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

#### 5.3.1 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 :

	2010		2009
	€000		€000
Valeurs mobilières de placement (net)	1 152		-
Dépôts à vue et caisses	477		119
Découverts & soldes créditeurs de banque	- 832	-	711
<b>Trésorerie nette passive</b>	<b>797</b>	<b>-</b>	<b>592</b>

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

Au 31 décembre 2009, le poste acquisition ou cession de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise, comprenait les éléments suivants :

	31 Décembre 2010	31 Décembre 2009
	€000	€000
Acquisition de Duc Lamothe Participations		- 21 151
Acquisition des minoritaires de Jérôme de la 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>

## 6 ENGAGEMENTS

### 6.1 Notes sur le compte de résultat

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

- Garanties données par le Groupe DLP :

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Hypothèques immobilières	32 404	28 853
Nantissement de parts de SCI	3 399	3 127
<b>Garanties données par le Groupe Duc Lamothe Participations</b>	<b><u>35 803</u></b>	<b><u>31 980</u></b>

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

### 6.2 Contrat de crédit-bail et engagements futurs de loyers

en €000	Paielements minimaux	Valeur actualisée des paielements minimaux
moins d'un an	163	160
entre 1 et 5 ans	66	64
plus de 5 ans		
<b>Total des paielements minimaux au titre des loyers</b>	<b>229</b>	<b>224</b>
Montants représentant les charges financières	-5	
<b>TOTAL</b>	<b>224</b>	<b>224</b>

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

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

L'essentiel des 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 tri et des ponts-bascules), 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 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...

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 2010 :

en €000	2010
moins d'un an	8 223
entre 1 et 5 ans	32 886
plus de 5 ans	4 863
<b>TOTAL</b>	<b>45 972</b>

## 7 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

Afin de donner une information financière plus complète et comparable à celle de ses principaux concurrents ayant opté pour le modèle de la juste valeur pour l'évaluation de leurs immeubles de placement, le Groupe Duc Lamothe Participations fournit ci-dessous des données financières proforma présentant les immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur. La juste valeur a été évaluée en Janvier 2011 par un expert indépendant, le cabinet Jones Lang. Une telle évaluation n'étant pas disponible au titre de l'exercice 2009, aucun comparatif n'est présenté pour le compte de résultat.

€000	31 décembre 2010	Retraitement de la juste valeur	31 décembre 2010 Modèle 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	21
Immeubles de placement	49 258	49 258	-	-
Juste valeur des immeubles de placement		78 232	78 232	76 224
Autres actifs financiers	207	-	207	147
Actifs d'impôt différé	-	-	-	-
	<b>49 486</b>	<b>28 974</b>	<b>78 460</b>	<b>76 392</b>
<b>Actifs courants</b>				
Clients et autres débiteurs	879	-	879	1 107
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 629	-	1 629	119
	<b>2 508</b>	<b>-</b>	<b>2 508</b>	<b>1 226</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>51 994</b>	<b>28 974</b>	<b>80 968</b>	<b>77 618</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>				
Capital émis	9 451	-	9 451	9 451
Réserves consolidées	5 112	18 015	12 903	11 910
Résultat	1 012	1 054	2 066	987
Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)	87	247	334	322
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>5 438</b>	<b>19 316</b>	<b>24 754</b>	<b>22 670</b>
<b>Passifs non courants</b>				
Dettes financières non courantes	35 275	-	35 275	31 591
Passifs d'impôts différés	1 358	9 658	11 016	10 572
Autres passifs non courants	-	-	-	-
	<b>36 633</b>	<b>9 658</b>	<b>46 291</b>	<b>42 163</b>
<b>Passifs courants</b>				
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	14
Dettes financières courantes	7 374	-	7 374	9 996
Fournisseurs et autres créditeurs	2 549	-	2 549	2 467
Impôt exigible	-	-	-	266
Autres passifs courants	-	-	-	42
	<b>9 923</b>	<b>-</b>	<b>9 923</b>	<b>12 785</b>
<b>Total Passifs</b>	<b>46 556</b>	<b>9 658</b>	<b>56 214</b>	<b>54 948</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>51 994</b>	<b>28 974</b>	<b>80 968</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.

€000	31 décembre 2010	Retraitement de la juste valeur	31 décembre 2010 Modèle de la juste valeur
Revenus locatifs	8 130		8 130
Refacturation de charges locatives	893		893
Autres produits des activités ordinaires	3		3
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>9 026</b>	-	<b>9 026</b>
Charges externes	- 2 160		- 2 160
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		- 1 750	- 1 750
Charge d'amortissement et de provisions	- 3 452	3 355	- 97
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>3 414</b>	<b>1 605</b>	<b>5 019</b>
Autres produits et charges opérationnels	26		26
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3 440</b>	<b>1 605</b>	<b>5 045</b>
Coût de l'endettement financier net	- 1 876		- 1 876
Autres produits et charges financières	- 10		- 10
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>1 554</b>	<b>1 605</b>	<b>3 159</b>
Charge d'impôt sur le résultat	- 521	- 535	- 1 056
Résultat net des activités ordinaires poursuivies de l'exercice	1 033	1 070	2 103
Résultat de l'exercice liée aux activités abandonnées	-		-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 033</b>	<b>1 070</b>	<b>2 103</b>
<i>Attribuable aux :</i>			
Propriétaires de la société mère du Groupe	1 012	1 054	2 066
Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)	21	16	37
	<b>1 033</b>	<b>1 070</b>	<b>2 103</b>

	2010	2009
<b>en €000</b>		
Capitaux propres consolidés	5 439	4 429
Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstitution	28 974	27 361
Impôts différés sur plus-values sur actifs immobiliers	- 9 658	- 9 120
Droits d'enregistrement	4 400	4 166
<b>Actif net réévalué - Valeur de reconstitution</b>	<b>a 29 155</b>	<b>26 836</b>
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	b 484 657	484 657
<b>Actif net réévalué de reconstitution, par action</b>	<b>a/b 60,16</b>	<b>55,37</b>



## 7.2 *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.

		2010	2009
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère du Groupe en €000	a	1 012	987
<b>Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif</b>	b	<b>484 657</b>	<b>385 437</b>
Effet des options dilutives			
Options d'achats d'actions			
<b>Effet dilutif potentiel total</b>	c	-	-
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	d=b+c	484 657	385 437
<b>Résultat net du groupe par action non dilué (en euros)</b>	a/b	<b>2,09</b>	<b>2,56</b>
<b>Résultat net du groupe par action dilué (en euros)</b>	a/d	<b>2,09</b>	<b>2,56</b>

## 7.3 *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 1er janvier 2008, la société BM Invest a mis à la disposition de la société Foncière des Jérômis Associés la somme de 4 025 milliers d'Euros. Les modalités de remboursement incluses dans le contrat de prêt conclus à l'époque ont été renégociées sur le premier semestre 2010, ainsi un amortissement sur 5 ans a été prévu, la première échéance tombant au 1er janvier 2011.
- **PH Finance** : La société PH Finance assure pour le compte de la société Foncière des Jérômis 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 Jérômis Associés qui sont rémunérés en fonction du montant prêtés.

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

en €000	2010			2009		
	BM Invest	PH Finance	Locataires	BM Invest	PH Finance	Locataires
Clients et comptes rattachés			76			70
Comptes-courants d'exploitation actifs						
Dépôts et cautionnements versés		75	2			
Fournisseurs et comptes rattachés		216			39	100
Comptes-courants d'exploitation passifs		1 259			415	
Produits constatés d'avance						42
Dépôts et cautionnements reçus		11	4 102		11	3 993
Frais d'émission d'emprunts facturés sur l'exercice		179				
Dettes financières	4 226			4 285		
Produits des activités ordinaires		27	8 860		27	8 650
Prestations de direction		610			300	
Autres charges		63	7		33	111
Charges financières	201	11		204	14	

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

La rémunération versée aux organes d'administration et de direction est faite sous forme de jetons de présence d'un montant de 24 milliers d'euros sur l'exercice 2010. Aucune rémunération n'avait été versée sur l'exercice 2009.

#### 7.5 Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires de commissaires aux comptes supportés au titre des comptes clos au 31 décembre 2010 par le Groupe Duc Lamothe Participations se présente comme suit :

en €000	2010			
	JPA		GRANT THORNTON	
	Montant	%	Montant	%
<b>Audit</b>				
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	25	100%	25	100%
- Missions accessoires		0%		0%
<b>Sous-total</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>	<b>25</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>25</b>	<b>100%</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>

## **8 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

### **8.1 *Offre publique d'achat***

Suite à l'acquisition par la société Foncière PH Green de 108.321 actions DLP représentant 22,35% des actions et droit de vote composant le capital de DLP, la participation de Foncière PH Green dans DLP est passée de 45,39% à 67,74% et a progressé de plus de 2% sur une période de moins de 12 mois. Par conséquent, Foncière PH Green se trouve dans l'obligation d'initier une offre publique d'achat simplifiée sur l'ensemble des titres de DLP non détenus par elle.

Un projet d'offre publique d'achat simplifiée a été déposé à l'AMF par la société Foncière PH Green au cours de la première quinzaine du mois de mars 2011 et sera soumis à la déclaration de conformité de l'AMF en vue d'une offre publique d'achat qui serait ouverte durant la deuxième quinzaine du mois de mars 2011.

### **8.2 *Prêt consenti par BM Invest***

Le prêt consenti par la société BM Invest à la société DLP (cf § 7.3) a été renégocié au cours du 2ème semestre 2010. Le conseil d'administration de DLP du 7 janvier 2011 a autorisé une modification de ce prêt pour prévoir un remboursement du capital in fine à l'expiration d'une durée de 10 ans. Le taux d'intérêt (5% par an sur une base de 365 jours par an) est inchangé.

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

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

#### **Société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS Exercice clos le 31 décembre 2010**

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 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.

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

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier

les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

## **2. Justification des appréciations**

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

- Comme indiqué dans la note 3.3 « Principales méthodes comptables » des états financiers consolidés, la société fait évaluer son patrimoine immobilier par un expert indépendant. Nos travaux ont consisté à examiner les données et hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous nous sommes par ailleurs assurés que les notes 3.3 et 7.1 des états financiers consolidés donnent une information appropriée.

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

## **3. Vérification spécifique**

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

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

Paris, le 28 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

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

**JPA**

Laurent Bouby  
Associé

Jacques Potdevin  
Associé

## 2.5. COMPTES ANNUELS

- 1 -		BILAN ACTIF	2050	
Désignation : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS Adresse : 39 RUE COURCELLES 75008 PARIS N°SIRET : 55205130200107		Durée N : 12 Durée N-1 : 12		
Rubriques		31/12/2010	31/12/2009	
Capital souscrit non appelé	I			
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, comptes immob. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniq., matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	30 714 787,17	30 714 787,17	30 732 469,62	
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés	150,00	150,00	150,00	
Prêts				
Autres immobilisations financières	77 473,75	77 473,75	2 500,00	
<b>TOTAL II</b>	<b>30 792 410,92</b>	<b>30 792 410,92</b>	<b>30 735 119,62</b>	
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances, acomptes versés/commandes				
<b>CREANCES</b>				
Créances clients & copies rattachées (3)	728 406,80	728 406,80	39 617,50	
Autres créances (3)	9 927 227,58	9 927 227,58	10 234 767,33	
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	80,00	80,00	80,00	
(cf actions propres )				
Disponibilités	284 722,98	284 722,98	2 889,00	
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance (3)	4 497,00	4 497,00	4 002,08	
<b>TOTAL III</b>	<b>10 944 934,16</b>	<b>10 944 934,16</b>	<b>10 281 355,91</b>	
Frais émission d'emprunts à étaler	IV			
Primes rembours des obligations	V			
Ecart de conversion actif	VI			
<b>TOTAL GENERAL (I à VI)</b>	<b>41 737 345,08</b>	<b>41 737 345,08</b>	<b>41 016 475,53</b>	
Renvois (1) droit bail N-1	(2) Part -1an immo fin. N-1	(3) Part à + 1 an [CR] N-1		
Clause réserv. propr. Immobilisations :	Stocks :	Créances :		

Désignation : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Rubriques	31/12/2010	31/12/2009
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou individuel (1) (dont versé : 9 450 811,50 )	9 450 811,50	9 450 811,50
Primes d'émission, de fusion, d'apport	19 871 201,55	19 871 201,55
Ecart de réévaluation (2) (dont écart d'équivalence : EK )		
Réserve légale (3)	83 846,95	83 846,95
Réserves statutaires ou contractuelles	492 701,44	533 571,50
Réserves réglementées (3) (dont rés. prov. cours		
Autres réserves (dont achat d'œuvres orig. B1 )		703 586,69
Report à nouveau E.J )		(21 053 738,48)
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	(88 495,84)	20 309 281,73
Subventions d'investissements		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL I</b>	<b>29 810 065,60</b>	<b>29 898 561,44</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL II</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL III</b>		
<b>DETTES (4)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	4 108 136,79	3 584 634,66
Emprunts, dettes fin. divers (dont emp. participatifs E1 )	7 308 112,61	6 222 014,17
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	387 357,25	1 042 739,76
Dettes fiscales et sociales	119 436,99	267 525,50
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 235,84	
Autres dettes		
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance (4)		
<b>TOTAL IV</b>	<b>11 927 279,48</b>	<b>11 116 914,09</b>
Ecart de conversion passif V		
<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>	<b>41 737 345,08</b>	<b>41 015 475,53</b>
<b>Renvois</b>		
(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital		
- Réserve spéciale de réévaluation (1959)		
(2) Dont - Ecart de réévaluation libre		
- Réserve de réévaluation (1976)		
(3) Dont réserve réglementée des plus-values à long terme		
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'1 an	5 049 979,66	8 418 696,00
(5) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque, CCP (balo)		
Dettes à plus d'un an (balo)		
Dettes à moins d'un an (balo)		





Désignation : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Rubriques		31/12/2010	31/12/2009
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital		2 040,02	
Reprises sur provisions et transferts de charges			704 142,00
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (7)</b>	<b>VII</b>	<b>2 040,02</b>	<b>704 142,00</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)			657 529,59
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		20 588,53	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (7)</b>	<b>VIII</b>	<b>20 588,53</b>	<b>657 529,59</b>
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>		<b>(18 548,51)</b>	<b>46 612,41</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	IX		
Impôts sur les bénéfices	X	527 854,00	475 814,00
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>		<b>2 207 866,81</b>	<b>30 677 089,20</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>		<b>2 296 362,65</b>	<b>10 367 807,47</b>
<b>5. BENEFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS - TOTAL DES CHARGES)</b>		<b>(88 495,84)</b>	<b>20 309 281,73</b>

## Renvois

(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			
(2) Dont produits de locations immobilières			
produits d'exploitation sur exercices antérieurs (5)	(balo)		
(3) Dont :			
- Crédit-bail mobilier	(balo)		
- Crédit-bail immobilier	(balo)		
(4) Dont charges d'exploitation sur exercices antérieurs (8)	(balo)		
(5) Dont produits concernant les entreprises liées	(balo)	340 919,49	79 933,00
(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	(balo)	75 915,22	16 861,00
(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du CGI)			
(8) Dont transferts de charges			
(10) Dont cotisations pers. exploitant (13)			
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			
(13) Dont primes & cot.compl.perso.	facultatives AB		
	obligatoires AS		

Détail réservé au CERFA ; une annexe est prévue pour EdTdfc, ou si le nombre de lignes est insuffisant

(7) Détail des produits et charges exceptionnels	Exercice N	
	Charges	Produits
CESSIONS IMMOBILISATIYIONS	17 682,45	2 040,02
SOLDE COMPTE COURANT	2 806,08	
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs	Exercice N	
	Charges	Produits

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

AU 31 DECEMBRE 2010

1-

**IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE**

Désignation de l'entreprise : SA DUC LAMOTHE PARTICIPATION

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2010, dont le total est de 41 737 345 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégagant une perte de 88 496 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2010 au 31/12/2010 et l'exercice précédent de 6 mois.

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

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

1-

## **1-FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE**

Compte tenu de la fusion intervenue le 01/10/2009 avec la société Foncière de Participation, une assemblée générale ordinaire avait décidée en date du 02/11/2009 de distribuer le résultat de la période avant fusion soit un montant de 933 K€. Il n'y a aucune incidence fiscale de ce traitement mais les produits sur opérations en commun sont minorés d'autant sur l'exercice 2010, justifiant ainsi la perte comptable de 88 K€.

Contrairement à l'exercice 2009 la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS a refacturé à ses filiales les frais de fonctionnement qui leur sont directement imputables. Ce changement de méthode rend difficile la comparabilité des deux exercices.

La société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS s'est séparée de trois de ses filiales, les SCI Jérôme de Moulin de Cage, Jérôme de Carrières et la SARL Jérôme de Pont de Sainte-Maxence par liquidation le 31/10/2010.

La liquidation se justifie par l'absence d'activité sur ses trois filiales. L'impact représente une perte exceptionnelle de 18 K€.

## **2- REGLES ET METHODES COMPTABLES**

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

## **3- METHODES D'EVALUATION**

### **3.1 Immobilisations financières**

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

Dépréciation :

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

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

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

### **3.2 Créances d'exploitation**

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

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières. Pour l'exercice aucune dépréciation n'a été constatée.

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

Ce poste comprend essentiellement les charges constatées d'avance courantes de l'exercice :

- |  |         |
|--|---------|
| - Abonnements documentaires divers   | 4 K€    |
| - Honoraires de surveillance pour la protection de la propriété industrielle | 0.50 K€ |

#### 4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

##### 1.1 Actif immobilisé

##### VALEURS BRUTES DES ACTIFS

<i>En milliers d'euros</i>	Valeurs brutes début	Virements de poste à poste	Acquisitions	Diminutions	Valeurs brutes fin d'exercice
<b>Immobilisation financières</b>	<b>30 735</b>		<b>75</b>	<b>18</b>	<b>30 792</b>
Participations	30 732			18	30 714
Créances rattachées à des participations					
Autres titre immobilisés					
Prêts					
Autre immobilisations financières	3		75		78
Avances sur acquisitions immobilières					
<b>TOTAL</b>	<b>30 735</b>		<b>75</b>	<b>18</b>	<b>30 792</b>

##### 4.2 Créances d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Créances filiales	728	40
Dépréciation des créances	0	0
<b>TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>728</b>	<b>40</b>
Créances sur cessions d'immobilisations		
Créances groupe (avances de trésorerie rémunérées)	9 741	9 892
Etat produits à recevoir		
Etat – impôts sur les bénéfices	5	0
Etats – TVA	174	343
Autres créances	7	0
Dépréciations des créances Groupe		
Dépréciation des autres créances		
<b>TOTAL</b>	<b>9 927</b>	<b>10 235</b>

### 4.3 Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation représentent 511 K€ contre 1 311 K€ en 2009. L'ensemble de ces dettes est à moins d'un an.

### 4.4 Variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital	Prime d'émission de fusion et de conversion	Réserves	Report à nouveau	Situation nette hors résultat de l'exercice et subventions
31/12/2009	9 451	19 871	1 321	-21 054	9 589
Augmentation de capital					
Réduction de capital					
Affectation Résultat			-744	21 054	20 310
31/12/2010	9 451	19 871	577	0	29 899

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

### 4.5 Emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	Moins d'un an	Un an à cinq ans	Plus de cinq ans	Total 31/12/10	Total 31/12/09
Découvert bancaire	689			689	446
Emprunts et dettes financières (hors groupe)	566	2 562	291	3 419	3 138
Dettes financières Groupe	3 283	0	4 025	7 308	6 222
<b>TOTAL</b>	<b>4 538</b>	<b>2 562</b>	<b>4 316</b>	<b>11 416</b>	<b>9 806</b>

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

Les variations (hors groupe) de l'exercice concernent principalement la souscription d'un nouvel emprunt de 700 K€ diminué des remboursements pour 428 K€.

L'augmentation du découvert bancaire est compensée par une variation positive des disponibilités à l'actif du bilan de 281 K€.



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

Ces éléments sont inclus dans les postes suivants du bilan :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Emprunts obligataires		
Dettes financières	109	11
Fournisseurs	308	293
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations		
Divers		
<b>Total charges à payer</b>	<b>417</b>	<b>386</b>
Produits constatés d'avance	0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>417</b>	<b>386</b>
Immobilisations financières		
Créances clients	728	40
Autres créances	342	330
<b>Total produits à recevoir</b>	<b>1070</b>	<b>370</b>
Charges constatées d'avance	5	4
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 075</b>	<b>374</b>

#### 4.7 Engagement hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
<b>Engagements reçus</b>		
Plafonds de découvert non utilisés		
Avals et cautions		
Autres		
<b>TOTAL</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Avals, cautions et garanties données	505	568
Nantissements de parts sociales	3 399	3 127
Plafonds de découverts autorisés		
Droit d'exclusivement ou de préemption consentis sur ventes d'immeubles		
<b>TOTAL</b>	<b>3 904</b>	<b>3 695</b>

### 5. EXPLICATION DU COMPTE DE RESULTAT

#### 5.1 Produits d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	2010 (12 mois)	2009 (6 mois)
Honoraires de management	610	0
Commissions de négociation de prêts	162	33
Frais de fonctionnements refacturés	446	0
Autres produits	0	0
<b>TOTAL Produits d'exploitation</b>	<b>1 218</b>	<b>33</b>

#### 5.2 Charges d'exploitation

Le total des charges d'exploitation représente 1 265 K€ dont 1 218 K€ ont été refacturés aux filiales soit des charges résiduelles de 47 K€ représentatives des frais de fonctionnement et de souscription du nouvel emprunt.

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2010 (12 mois)</b>		<b>2009 (6 mois)</b>	
	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissement des immobilisations				
Dépréciations des immobilisations corporelles				
Dépréciations des immobilisations financières				29 860
Dépréciations des créances				
Provisions pour risques et charges				
Amortissement des primes de remboursement obligations				
<b>TOTAL</b>				<b>29 860</b>
<b>Dont</b>				
- Exploitation				
- Financier				<b>29 860</b>
- Exceptionnel et impôt				

## 5.4 Résultat financier

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2010</b>		<b>2009</b>	
	<b>(12 mois)</b>		<b>(6 mois)</b>	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts des emprunts	142		174	
Intérêts de découverts	30		1	
Intérêts des avances groupes	278	341	17	79
Pertes sur créances			8 745	
Produits nets sur cessions de VMP				
Produits des participations et autres immobilisations financières				
Dotations ou reprises aux amortissements, dépréciations et provisions				
- Amortissement des primes de remboursement des lignes obligataires				
- Dépréciation des titres de filiales ou actions propres				
- Provisions pour risques sur créances				29 860
<b>TOTAL</b>	<b>450</b>	<b>341</b>	<b>8 937</b>	<b>29 939</b>

## 5.5 Résultat exceptionnel

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Plus ou moins-values sur cessions de titres	-16	
Impôt société société absorbée		704
Solde filiales liquidées	-3	
Charges de fusion		-657
Autres produits et charges exceptionnels		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-19</b>	<b>47</b>

Le résultat exceptionnel provient exclusivement de la liquidation de trois filiales en 2010.

## 5.6 Opérations avec des sociétés liées

*En milliers d'euros*

<b>Actif</b>	<b>Passif</b>	<b>Résultat financier</b>
Immobilisations Financières	Dettes financières 7 308	Charges financières 278
Créances clients 728	Fournisseurs 0	-
Autres créances 9 742	Autres dettes 0	Produits financiers 341
Cautions données par DLP au bénéfice de sociétés liées		

A compter de l'exercice clos le 31/12/2010, il a été décidé par convention autorisée de refacturer la quote-part des frais de fonctionnement imputable à chacune des filiales. Le montant refacturé au titre de l'exercice représente 446 K€. Il en est de même pour les frais de management de notre société mère facturés à hauteur de 610 K€ sur l'exercice et refacturés intégralement à nos filiales.

## 6. AUTRES INFORMATIONS

### 6.1 Intégration fiscale

Le régime de l'intégration fiscale avec trois filiales, la SCI Jérôme de TOURS, la SCI Jérôme de CHARTRES et la SCI Jérôme de CHARTRES II s'est poursuivi en 2010.

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

Les jetons de présence alloués aux membres du conseil d'Administration de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS au titre de 2010 s'élèvent à 24 000 euros.

## 7- LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Voir tableaux A et B en annexe.

## **8- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

### **8.1 Offre public d'achat**

Suite à l'acquisition par la société Foncière PH Green de 108.321 actions DLP représentant 22,35% des actions et droit de vote composant le capital de DLP, la participation de Foncière PH Green dans DLP est passée de 45,39% à 67,74% et a progressé de plus de 2% sur une période de moins de 12 mois. Par conséquent, Foncière PH Green se trouve dans l'obligation d'initier une offre publique d'achat simplifiée sur l'ensemble des titres de DLP non détenus par elle.

Un projet d'offre publique d'achat simplifiée a été déposée à l'AMF par la société Foncière PH Green au cours de la première quinzaine du mois de mars 2011 et sera soumis à la déclaration de conformité de l'AMF en vue d'une offre publique d'achat qui serait ouverte durant la deuxième quinzaine du mois de mars 2011.

### **8.2 Prêt consenti par BM Invest**

Le prêt consenti par la société BM Invest à la société DLP a été renégocié au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2010. Le conseil d'administration de DLP du 7 janvier 2011 a autorisé une nouvelle modification de ce prêt pour prévoir un remboursement du capital in fine à l'expiration d'une durée de 10 ans. Le taux d'intérêt (5% par an sur une base de 365 jours par an) est inchangé.

### **8.3 Contrat de développement participatif**

La société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS a obtenu un financement de 3 000 000 euros de la part d'OSEO en date du 28/01/2011.

Taux d'intérêt : 3,25% + 0,2188% du chiffre d'affaires consolidé.

Durée : 7 ans.

Modalité de remboursement : 20 trimestrialités avec un report de 2 ans pour le premier remboursement.

Garanties : Versement à un fonds de garantie de 150 000 euros.

#### Cautionnement consenti par la Société au profit d'une filiale

Le 9 février 2011, le conseil d'administration de la société a autorisé le cautionnement solidaire, à hauteur de 1 000 000 € en principal, d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI, dont la société détient 99% du capital social, a par la suite souscrit auprès de la banque de l'Economie du Commerce et de la Monétique à l'effet de

financer des travaux d'aménagement d'un ensemble immobilier à la Courneuve.

Cet emprunt bancaire est un emprunt d'un montant de 1 000 000 € souscrit pour une durée de 12 ans à un taux fixe de 4,05% l'an et garantie par le cautionnement solidaire de DLP à hauteur de 1 000 000 € et le nantissement des loyers.

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

## Liste des filiales

Désignation: SA DUC-LAMOTHE PARTICIPATIONS

→ Exercice du 01/01/2010 au 31/12/2010 →

Chiffres en €

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	Dividendes versés
S.C.I. JEROMI-DE-LA-NEUVE-LYRE	99.80	38.000	640.904	95.797	209.160	1.0863.499	1.0863.499	0	0	0
S.C.I. JEROMI-DES-PAPIERS-DE-CUSTINES	99.99	424.875	85.914	67.804	95.321	1.543.254	1.543.254	0	0	0
S.C.I. JEROMI-DE-CHARTRES-II	99.38	1.600	(76.226)	(79.223)	28.449	386.157	386.157	0	117.645	21.953
S.C.I. JEROMI-DE-LA-JUSTICE-DE-MALESHERBES	99.38	1.600	34.248	34.248	80.639	1.590	1.590	0	71.644	12.913
S.C.I. JEROMI-DE-TOULOUSE	99.38	1.600	(157.917)	(157.917)	495.694	138.442	138.442	0	381.339	31.023
S.C.I. JEROMI-LES-AVIGNON	99.00	15.245	107.773	58.443	237.598	262.270	262.270	0	538.299	0
S.C.I. JEROMI-DE-L'AUTOROUTE	99.90	10.000	35.235	35.235	57.892	379.722	379.722	0	283.005	11.260
S.C.I. JEROMI-II-COLOMBIER	99.00	15.245	161.799	212.886	429.622	2.268.014	2.268.014	0	1.224.694	62.554
S.C.I. JEROMI-D'ACQUIGNY	99.38	1.600	291.569	291.569	474.378	1.223.512	1.223.512	0	151.997	0
S.C.I. JEROMI-DE-SARCELLES	99.38	1.600	(4.990)	(4.990)	274.617	825.644	825.644	0	16.920	11.086
S.C.I. JEROMI-DE-SEICHES	99.00	15.245	40.725	36.200	287.082	969.917	969.917	0	164.045	17.748
S.C.I. JEROMI-DE-ST-MARD	99.38	1.600	27.076	27.076	64.300	471.743	471.743	0	147.050	8.748

TABLEAU A



## Liste des filiales ¶

Désignation: SA DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

→ Exercice du 01/01/2010 au 31/12/2010 → ¶

Chiffres en € → → → → ¶

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 ¶	Dividendes versés ¶
¶	¶	¶	¶	¶	¶	¶	¶	¶	¶	¶
S.C.I. JEROMI ¶	99.00 ¶	1 524 ¶	508 801 ¶	384 444 ¶	1 347 651 ¶	4 834 609 ¶	4 834 609 ¶	0 ¶	177 973 ¶	128 635 ¶
S.C.I. JEROMI DE LA MOTTE AUX BOIS ¶	99.38 ¶	1 600 ¶	39 792 ¶	39 792 ¶	979 546 ¶	849 557 ¶	849 557 ¶	0 ¶	1 968 600 ¶	38 647 ¶
S.C.I. JEROMI DE MAZIERES EN MAUGE ¶	99.38 ¶	1 600 ¶	4 635 ¶	4 635 ¶	88 929 ¶	186 140 ¶	186 140 ¶	0 ¶	74 473 ¶	3 772 ¶
S.C.I. JEROMI DE TOURS ¶	99.00 ¶	1 524 ¶	450 134 ¶	115 610 ¶	177 048 ¶	2 362 299 ¶	2 362 299 ¶	0 ¶	0 ¶	¶ 0 ¶
S.C.I. JEROMI DE TREMENTINES ¶	99.38 ¶	1 600 ¶	8 916 ¶	8 916 ¶	208 025 ¶	523 015 ¶	523 015 ¶	0 ¶	231 052 ¶	7 351 ¶
S.C.I. JEROMI DE VERDUN ¶	99.38 ¶	1 600 ¶	(17 366) ¶	(17 366) ¶	97 463 ¶	2 452 609 ¶	2 452 609 ¶	0 ¶	5 983 ¶	1 255 ¶
S.C.I. JEROMI DE VARCES ¶	99.00 ¶	1 524 ¶	63 539 ¶	63 539 ¶	349 057 ¶	483 109 ¶	483 109 ¶	0 ¶	635 691 ¶	25 516 ¶
S.C.I. JEROMI DE LA VICTOIRE ¶	99.00 ¶	15 245 ¶	357 754 ¶	392 153 ¶	1 639 158 ¶	5 052 288 ¶	5 052 288 ¶	0 ¶	2 104 341 ¶	135 311 ¶
S.C.I. JEROMI DE VILLENEUVE LE ROI ¶	99.38 ¶	1 600 ¶	76 291 ¶	76 291 ¶	193 519 ¶	711 398 ¶	711 398 ¶	0 ¶	0 ¶	25 147 ¶
S.C.I. JEROMI DE CHARTRES ¶	99.00 ¶	1 524 ¶	197 920 ¶	41 610 ¶	98 610 ¶	1 297 582 ¶	1 297 582 ¶	0 ¶	0 ¶	0 ¶
S.C.I. JEROMI DE CHASSIEU ¶	99.00 ¶	1 524 ¶	198 078 ¶	198 078 ¶	668 582 ¶	699 113 ¶	699 113 ¶	0 ¶	796 815 ¶	62 964 ¶
S.C.I. JEROMI DES GALERES ¶	89.00 ¶	1 524 ¶	(120 482) ¶	4 100 ¶	272 841 ¶	927 713 ¶	927 713 ¶	0 ¶	121 529 ¶	0 ¶
S.C.I. JEROMI DE STAINS ¶	99.38 ¶	1 600 ¶	9 145 ¶	9 145 ¶	168 082 ¶	1 590 ¶	1 590 ¶	0 ¶	154 785 ¶	19 171 ¶

TABLEAU B ¶



## **2.6. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX**

### **DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**

*Société Anonyme au capital de 9 450 811 Euros*

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

**RCS : PARIS 552 051 302**

--oOo--

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

--oOo--

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010**

--oOo--

*Aux actionnaires,*

*En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, 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 LES COMPTES ANNUELS**

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

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

*Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant porté dans le paragraphe « Identification de l'entreprise » de l'annexe sur la comparabilité des comptes :*

*- la durée de l'exercice clos le 31 décembre 2010 est de 12 mois contre 6 mois pour l'exercice clos le 31 décembre 2009.*

## **II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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

*Le paragraphe 3.1 de l'annexe des comptes mentionne la méthodologie de valorisation des titres de participation. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et nous nous sommes assurés que la note 3.1 de l'annexe donne une information appropriée.*

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

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

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

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

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

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

*Fait à Paris, le 28 mars 2011*

*Les Commissaires aux comptes*

*GRANT THORNTON  
Membre français de Grant Thornton*

*JPA  
international*

*Laurent BOUBY*

*Jacques POTDEVIN*

## **2.7. INFORMATIONS PRO FORMA**

Voir la note annexe 7.1 des comptes consolidés au 31 décembre 2009 qui se trouvent à la section 0 du présent document de référence.

## **2.8. RESPONSABLE DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES**

### **2.8.1. Responsable du document de référence**

Monsieur Baudouin de Raimes, Directeur Général de la Société.

LA FONCIERE VERTE

39, rue de Courcelles

75008 PARIS

Tél. : 01 45 63 36 06

### **2.8.2. 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 données dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Les comptes sociaux au 31 décembre 2010 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 des observations figurant en page 120.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2010 présentés dans le présent document ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant dans le présent document au paragraphe 2.4 qui contient une observation figurant en page 97. »

Fait à Paris, le 19/07/2011

### 2.8.3. Contrôleurs légaux des comptes

#### 2.8.3.1. Commissaires aux comptes titulaires :

Identité	Date de nomination	Echéance du mandat
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
GRANT THORNTON M. Laurent BOUBY 100, rue de Courcelles 75489 PARIS cedex 17	Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2010	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Il est précisé que le précédent commissaire aux comptes titulaire 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. A la suite de cette démission, le Cabinet ARG SAREGE FIDETA a été nommé en remplacement commissaire aux comptes titulaire par l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2009 pour la durée restant à courir du mandat de KPMG, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2010 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009.

#### 2.8.3.2. Commissaires aux comptes suppléants :

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

## 2.9. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	JPA <sup>1</sup>				GRANT THORNTON				SAREGE			
	Montant HT		%		Montant en HT		%		Montant en HT		%	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
<b>AUDIT</b>												
<u>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes :</u>												
. Filiales intégrées globalement	20	25	100%	100%	25		100%	0%	42	0	100%	
<u>Autres diligences et prestations directement liées à la mission des commissaires aux comptes :</u>												
. Emetteur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous total</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>25</b>		<b>100%</b>		<b>42</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	
<b>AUTRES PRESTATIONS</b>												
<u>Juridique, fiscal, social</u>												
. Emetteur		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Autres</u>												
. Emetteur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous total</b>			-		-	-	-	-		-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>25</b>		<b>100%</b>		<b>42</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	

<sup>1</sup> Mission de Commissariat à la fusion antérieure à la mission de Commissaire aux comptes : 65 K€ pris en charge sur l'exercice 2009.





### **3. INFORMATIONS COMPTABLES COMPLEMENTAIRES**

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

##### **3.1.1. Comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE au 31 décembre 2009**

Les comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE sur 12 mois au 31 décembre 2009, ainsi que le rapport d'audit correspondant, qui figurent au paragraphe 2.3, pages 58 et suivantes, du document de référence 2009 enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 14 juin 2010 sous le numéro R. 10-045, sont incorporés par référence dans le présent document de référence.

##### **3.1.2. 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.

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

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

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

#### **4.1.3. Date de constitution et durée de vie de l'émetteur**

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

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

Le siège social de la Société est au 39, rue de Courcelles, 75008 Paris. Le numéro de téléphone du siège social est le 01 45 63 36 06.

Il peut être transféré en tout endroit du même département ou dans un département limitrophe, par décision du Conseil d'Administration qui sera soumise à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

Il peut être transféré en tout autre lieu en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

Le Conseil d'Administration peut établir des succursales, bureaux et agences partout où il en reconnaît l'utilité et procéder à leur suppression s'il le juge convenable.

La Société est une Société Anonyme à Conseil d'administration régie par les dispositions du Code de commerce, et les lois et règlements en vigueur, ainsi que par ses statuts.

Toutes les dispositions statutaires plus strictes que la loi sont décrites dans le présent document de référence.

A la date du présent document, la Société n'a pas opté pour le statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) prévu par l'article 208 C du Code général des impôts, et n'envisage pas d'opter pour ce statut.

#### **4.1.5. Objet social de l'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.

Il sera proposé à la prochaine assemblée générale de la Société de modifier l'article 9 des statuts afin d'être en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-105 du Code de commerce modifié par l'ordonnance n° 2010-1511 du 9 décembre 2010 et précisant qu'un ou plusieurs actionnaires représentant au moins 5 % du capital ou

une association d'actionnaires répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-120 ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de points ou de projets de résolution.

#### 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. »

Il sera proposé à la prochaine assemblée générale de la Société de modifier l'article 11 des statuts afin d'être en conformité avec les dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce modifié par loi n°2010-1249 du 22 octobre 2010 et ayant ajouté un seuil des trois dixièmes dans les franchissements de seuils à déclarer.

## 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 53 ans, est diplômé de l'ESSEC. Il est le président des sociétés Paprec Group et Groupe Hélios, et gérant de FONCIERE PH GREEN. De 1979 à 1985, il a exercé les fonctions de contrôleur de gestion puis de directeur financier du groupe Kiffer et Hamaide (production de peintures). De 1985 à 1990, il a exercé les fonctions de directeur général de la Sar, spécialiste du marquage routier (secteur TP). De 1990 à 1997, il a exercé les fonctions de chargé de mission au sein du groupe Générale des Eaux puis directeur général de la branche recyclage et de directeur général de la branche nettoyage industriel au sein du groupe Générale des Eaux. Depuis 1994, il est président directeur général de Paprec. Entre 1996 et 2009, il a été président de Foncière des Jérômis Associés - FJA. Il est aujourd'hui Président du conseil d'administration de la Société issue de la fusion-absorption de FJA avec la Société en 2009.

##### FONCIERE PH GREEN

FONCIERE PH GREEN est une société civile au capital de 16.376.700 euros dont le siège social est situé 7, place des Ternes – 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 527 845 192.

FONCIERE PH GREEN est détenue à 100% par Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN et la société PH FINANCE.

La société exerce une activité de holding.

### BM INVEST

BM INVEST est une société par actions simplifiée au capital de 271.479 euros dont le siège est situé 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 2009

Actionnariat	Au 30 juin 2009		Au 9 déc. 2009(*)		Au 31 déc. 2009		Au 31 déc. 2010		Au 24 juin 2011	
	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	Nombre d'actions	% de capital et droits de vote
Immtel	206.740	58,74%	-	-	-	-	-	-		
Zillion	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%	220.000	45,39%	111.679	23,04%
Foncière PH Green							220.000	45,39%	328.359	67,75%
Public	45.321	12,85%	44.657	12,68%	44.657	9,22%	44.657	9,22%	44.619	9,21%
		<b>Total</b>	<b>352.000</b>	<b>100</b>	<b>352.000</b>	<b>100</b>	<b>484.657</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 en 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. Déclarations de franchissements de seuils et d'intention du 5 janvier 2010*

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

1 - Par courrier reçu par l'Autorité des marchés financiers 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 LA FONCIERE VERTE, et détenir directement 220 000 actions LA FONCIERE VERTE 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 Jéromis Associés par la société LA FONCIERE VERTE, autorisée par l'assemblée générale extraordinaire de LA FONCIERE VERTE 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 Jéromis Associés d'un bloc d'actions de LA FONCIERE VERTE 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 LA FONCIERE VERTE lui ont été attribuées dans le cadre de la fusion par absorption de la société Foncière des Jéromis Associés par la société LA FONCIERE VERTE 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 LA FONCIERE VERTE à de nouveaux actionnaires en vue de renforcer le flottant de la société LA FONCIERE VERTE ;
- qu'elle envisage (i) de réorienter l'activité sociale de LA FONCIERE VERTE 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 LA FONCIERE VERTE. 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 LA FONCIERE VERTE ;
- 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 LA FONCIERE VERTE 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.

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

1 - Par courrier reçu par l'Autorité des marchés financiers 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 LA FONCIERE VERTE, et détenir, directement et indirectement, 220 000 actions LA FONCIERE VERTE 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 LA FONCIERE VERTE, autorisée par l'assemblée générale extraordinaire de LA FONCIERE VERTE 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 LA FONCIERE VERTE 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 LA FONCIERE VERTE leur ont été attribuées dans le cadre de la fusion par absorption de la société Foncière des Jéromis Associés par la société LA FONCIERE VERTE 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'acquiescer le contrôle de la société ;
- qu'ils envisagent de céder des blocs de titres LA FONCIERE VERTE à de nouveaux actionnaires en vue de renforcer le flottant de la société LA FONCIERE VERTE ;
- qu'ils envisagent (i) de réorienter l'activité sociale de LA FONCIERE VERTE 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'acquiescer des actions de la société LA FONCIERE VERTE. 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 LA FONCIERE VERTE ;
- 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 M. Jean-Luc Petithuguenin, directement et indirectement, des seuils du tiers du capital et des droits de vote de la société LA FONCIERE VERTE 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. Déclarations de franchissements de seuils et d'intention du 11 octobre 2010

Dans le cadre des transferts ayant fait l'objet des déclarations de franchissements de seuils et d'intention objets du présent paragraphe 4.2.8.2, les sociétés PH Finance et Foncière PH Green se sont retrouvées dans l'obligation de déposer un projet d'offre publique en application de l'article 234-2 du règlement général dans la mesure où elles ont franchi successivement en hausse les seuils du tiers du capital et des droits de vote de la Société.

Dans cette perspective, M. Jean-Luc Petithuguenin (agissant en qualité de représentant légal des sociétés PH Finance et Foncière PH Green) a sollicité auprès de l'AMF l'octroi d'une dérogation à l'obligation de dépôt d'un projet d'offre publique, sur le fondement de l'article 234-9 7° du règlement général relatif aux opérations de reclassement.

L'AMF a considéré que les opérations d'apports et de cessions d'actions LA FONCIERE VERTE préalablement détenues par Jean-Luc Petithuguenin au profit de sociétés détenues par M. Jean-Luc Petithuguenin et sa famille pouvaient s'analyser comme un reclassement des titres LA FONCIERE VERTE au sein du groupe familial de M. Jean-Luc Petithuguenin, et a octroyé la dérogation demandée sur le fondement des articles 234-8, 234-9 7° et 234-10 du règlement général de l'AMF.

Cette décision de dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique a été publiée sur le site de l'AMF le 7 octobre 2010 (D&I 210C1020).

##### *4.2.8.2.1. Déclaration de Monsieur Jean-Luc Petithuguenin, de la société PH Finance et de la société Foncière PH Green*

1 - Par courrier reçu par l'Autorité des marchés financiers le 11 octobre 2010, complété notamment par un

courrier reçu le 22 octobre 2010 :

- la société Foncière PH Green, a déclaré avoir franchi directement en hausse, le 19 octobre 2010, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25% et 1/3 du capital et des droits de vote de la société LA FONCIERE VERTE et détenir directement 220 000 actions LA FONCIERE VERTE représentant autant de droits de vote, soit 45,39% du capital et des droits de vote de cette société ;
- M. Jean Luc Petithuguenin a déclaré avoir franchi directement en baisse, le 6 octobre 2010, les seuils de 1/3 du capital et des droits de vote en AGE et les seuils de 1/3, 25%, 20%, 15%, 10% et 5% des droits de vote en AGO, et 19 octobre 2010, les seuils de 25% 20%, 15%, 10%, et 5% du capital et des droits de vote en AGE de la société LA FONCIERE VERTE et ne plus détenir, directement, aucun titre de cette société.

Ces franchissements de seuils résultent d'une cession et d'un apport d'actions LA FONCIERE VERTE détenues par M. Jean-Luc Petithuguenin à la société PH Finance puis d'un apport d'actions LA FONCIERE VERTE par M. Jean-Luc Petithuguenin et la société PH Finance à la société Foncière PH Green dans le cadre d'une opération de reclassement.

La société Foncière PH Green a précisé détenir, au 19 octobre 2010, au titre de l'article L. 233-9 I 5° du code de commerce l'usufruit à terme de 12 ans de 156 750 actions LA FONCIERE VERTE (participation comprise dans les 220 000 actions LA FONCIERE VERTE).

M. Jean-Luc Petithuguenin a précisé détenir, au 19 octobre 2010, indirectement par l'intermédiaire des sociétés PH Finance et Foncière PH Green, 220 000 actions LA FONCIERE VERTE représentant autant de droits de vote, soit 45,39% du capital et des droits de vote de cette société.

2 - Les franchissements individuels par les sociétés PH Finance et Foncière PH Green des seuils du tiers du capital et des droits de vote de la société LA FONCIERE VERTE ont fait l'objet d'une décision de dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique, reproduite dans D&I 210C1020 mise en ligne sur le site de l'AMF le 7 octobre 2010.

#### *4.2.8.2.2. Déclaration de la société Foncière PH Green*

Par courrier reçu par l'Autorité des marchés financiers le 11 octobre 2010, complété notamment par des courriers reçus les 4 et 5 novembre 2010, la déclaration d'intention suivante a été effectuée par la société Foncière PH Green :

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

- que les 220 000 actions DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS lui ont été apportées en nature par M.

Jean-Luc Petithuguenin et la société PH Finance dans le cadre d'une opération de reclassement au sein du groupe PH Finance dont M. Jean-Luc Petithuguenin est l'actionnaire majoritaire, que ces apports ont été rémunérés par l'attribution à M. Jean-Luc Petithuguenin et à la société PH Finance de titres de la société Foncière PH Green et que, par conséquent, elle n'a eu recours à aucun financement ;

- qu'elle agit seule ;
- qu'elle n'agit pas de concert avec un autre actionnaire ;
- qu'elle envisage d'acquérir d'autres actions DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS ;
- qu'elle envisage d'acquérir le contrôle de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS ;
- qu'elle n'envisage pas de modifier la stratégie mise en place au sein de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS depuis la fusion absorption de la société Foncière des Jérômis Associés par la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS le 30 décembre 2009, y compris en cas d'acquisition du contrôle de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS ;
- qu'elle n'envisage aucune des opérations visées par l'article 223-17 I 6° du règlement général de l'AMF, à l'exception de la modification de la dénomination sociale et du transfert du siège social de l'émetteur. Elle envisage par ailleurs l'émission de titres en vue du financement de nouveaux actifs qu'elle pourrait acquérir ;
- qu'elle envisage de développer l'activité sociale de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS qui est devenue une foncière avec une forte prédominance « verte » depuis la fusion absorption de la société Foncière des Jérômis Associé par la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS le 30 décembre 2009, comprenant principalement des actifs immobiliers dits « classés » au sens de la réglementation environnementale ou des actifs liés au développement durable. 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 des 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 ;
- qu'elle n'envisage pas de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS ».

#### 4.2.8.3. Déclarations de franchissements de seuils du 13 janvier 2011

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

Par courrier reçu par l'Autorité des marchés financiers le 13 janvier 2011, la société BM Invest, a déclaré avoir franchi en baisse, le 7 janvier 2011, les seuils du tiers et 25% du capital et des droits de vote de la société LA FONCIERE VERTE et détenir 111.679 actions LA FONCIERE VERTE représentant autant de droits de vote, soit

23,04% du capital et des droits de vote de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte de la cession d'un bloc 108.321 actions LA FONCIERE VERTE hors marché au profit de la société PH Green.

#### *4.2.8.3.2. Déclaration de la société Foncière PH Green*

Par courrier reçu par l'Autorité des marchés financiers le 13 janvier 2011, la société Foncière PH Green, a déclaré avoir franchi en hausse, le 7 janvier 2011, les seuils de 50% et 2/3 du capital et des droits de vote de la société LA FONCIERE VERTE et détenir 328.321 actions LA FONCIERE VERTE représentant autant de droits de vote, soit 67,74% du capital et des droits de vote de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte de l'acquisition d'un bloc de 108.321 actions LA FONCIERE VERTE hors marché auprès de la société BM Invest.

### **4.2.9. Nantissement**

Depuis le 7 janvier 2011, le compte de titres financiers ouvert dans les livres de la société Caceis Corporate Trust, sur lequel est inscrit 108.321 actions LA FONCIERE VERTE appartenant à la société Foncière PH Green, fait l'objet d'un nantissement au bénéfice de la BNP PARIBAS en garantie du paiement des sommes dues par la société Foncière PH Green au titre d'un contrat de prêt.

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

Le 16 mars 2011, 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 LA FONCIERE VERTE, déposée par Oddo Corporate Finance, agissant pour le compte de la société Foncière PH Green.

Aux termes d'un protocole conclu le 15 décembre 2010, la société Foncière PH Green a acquis hors marché, auprès de la société BM Invest, le 7 janvier 2011, un total de 108.321 actions LA FONCIERE VERTE représentant 22,35% du capital de cette société, contre paiement d'un montant de 8,5M€, correspondant à un prix de 78,47 € par action LA FONCIERE VERTE.

A l'issue de cette cession, Foncière PH Green détenait directement 328.321 actions LA FONCIERE VERTE représentant 67,74% du capital et des droits de vote de cette société.

Compte tenu d'un engagement de la société BM Invest de ne pas apporter à l'offre les 111.679 actions qu'elle détient encore, l'initiateur s'est engagé irrévocablement à acquérir au prix de 78,47 € par action, la totalité des



44.657 actions LA FONCIERE VERTE non détenues par lui, représentant 9,21% du capital de la société.

La société Accuracy, représentée par Messieurs Bruno Husson et Henri Philippe, a été mandatée par la société LA FONCIERE VERTE comme expert indépendant pour se prononcer sur les conditions de l'offre publique en application de l'article 261-1 I du règlement général.

Le projet de note d'information de l'initiateur et le projet de note en réponse de la société LA FONCIERE VERTE ont été déposés et diffusés le 22 février 2011 conformément aux articles 231-13, 231-16 et 231-26 du règlement général (cf. respectivement D&I 211C0219 du 22 février 2011).

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 LA FONCIERE VERTE, ce dernier comportant notamment l'avis motivé du conseil d'administration de LA FONCIERE VERTE et le rapport de l'expert indépendant, ce dernier concluant à l'équité du prix de 78,47 € 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 29 mars au 11 avril 2011 inclus.

A la clôture de l'offre, Foncière PH Green détenait 328.359 actions LA FONCIERE VERTE représentant autant de droits de vote, soit 67,75% du capital et des droits de vote de la société (sur la base d'un capital qui était composé de 484.657 actions représentant autant de droits de vote).

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

Au 31 décembre 2010, 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 supérieure à la sienne, ne pouvait 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 étaient remplies dès lors que la société BM Invest détient 45,39 % des droits de 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, était de nature à bloquer toute décision en

assemblée générale extraordinaire.

Depuis le 7 janvier 2011, date de l'acquisition par la société Foncière PH Green de 108.321 actions de la Société auprès de la société BM Invest, la société Foncière PH Green est considérée comme contrôlant la Société, au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce, dès lors qu'elle détient une fraction du capital lui conférant la majorité des droits de vote dans les assemblées générales de la Société.

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

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

#### **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**

Cf. informations figurant ci-avant au paragraphe 2.1 VII F.

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 LES AVIGNON,

- SCI JEROMI DE L'AUTOROUTE,
- SCI JEROMI DE II COLOMBIER,
- SCI JEROMI D'ACQUIGNY,
- SCI JEROMI DE SARCELLES,
- SCI JEROMI DE SEICHES,
- SCI JEROMI DE SAINT MARD,
- SCI JEROMI,
- SCI JEROMI DE LA MOTTE AUX BOIS,
- SCI JEROMI DE MAZERE EN MAUGE,
- SCI JEROMI DE TOURS,
- SCI JEROMI DE TREMENTINES,
- SCI JEROMI DE VERDUN,
- SCI JEROMI DE 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 64 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*

A la date d'établissement du présent document de référence, le Conseil d'Administration de la Société était composé des membres suivants :

<b>Identité</b>	<b>Date de nomination</b>	<b>Echéance du mandat</b>
M. Jean-Luc PETITHUGUENIN	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
M. Claude SOLARZ	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
M. Baudouin de RAISMES	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
M. Gilles GRAMAT	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
M. Dominique MAGUIN	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
PH FINANCE, représentée par Mme Maryse CHINCHILLA	Assemblée générale mixte du 31 mars 2010	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
Mme Marie BARBARET	Assemblée générale mixte du 23 juin 2011	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Le Conseil d'administration de la Société, qui s'est réuni le 31 décembre 2009, a nommé Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN en qualité de Président du Conseil d'administration pour la durée de son mandat d'administrateur.

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.

Conformément aux nouvelles dispositions prévues par la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration, le Conseil d'administration de la Société est composé d'administrateurs de chaque sexe puisqu'il comporte cinq hommes et une femme. La Société veillera à se conformer aux futures échéances prévues par ces nouvelles dispositions, qui préconisent d'atteindre une proportion de femmes au sein du Conseil d'administration au moins égale à 20% à l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1er janvier 2014, et au moins égale à 40% à l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1er janvier 2017.

En outre, l'assemblée générale mixte convoquée pour le 23 juin 2011 est appelée à approuver la nomination d'un nouvel administrateur : Madame Marie BARBARET.

Ainsi, en cas de nomination de Marie BARBARET en qualité d'administrateur, le Conseil d'administration de la Société comporterait cinq hommes et deux femmes, soit une proportion de femmes au sein du Conseil d'administration supérieure à 20%, et serait d'ores et déjà en conformité avec le seuil de la loi du 27 janvier 2011 devant être atteint à l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1er janvier 2014.

Conformément au Code MiddleNext auquel la Société a décidé de se conformer lors de sa séance du Conseil d'administration du 2 décembre 2010, le Conseil d'administration comprend deux administrateurs indépendants, Messieurs Gilles GRAMAT et Dominique MAGUIN, qui répondent aux critères d'indépendance définis par le Code MiddleNext.

Les critères précisés par le Code MiddleNext permettent de justifier l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement, à savoir :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années ;
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe ou pour lequel la

société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;

- ne pas être actionnaire de référence de la société ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

Le taux de présence des membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2010 a été de 90%.

Le tableau ci-dessous présente les sociétés dans lesquelles les administrateurs actuels de la Société ont exercé ou exercent des fonctions de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou ont été ou sont associés commandités au cours des cinq dernières années :

	<b>Mandats en cours</b>	<b>Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés</b>
Jean-Luc Petithuguenin	Président Directeur Général et membre du Conseil d'Administration de la SA PAPREC 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 RECYDIS Président de la SAS D3E 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 PH & ASSOCIES Président de la SAS PAPREC NORD Président de la SAS PAPREC SUD-OUEST Président de la SAS PAPREC SUD-OUEST ATLANTIQUE Membre du comité stratégique de la SAS MAESTRIA SIGNALISATION	<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> <li>• Président de la SAS FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES</li> <li>• Président de la SAS POLYBENNE</li> <li>• Président de la SAS ACOOR ENVIRONNEMENT</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DES CARRIERES (société ayant fait l'objet d'une liquidation amiable le 15 novembre 2010)</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DU MOULIN DE CAGE (société ayant fait l'objet d'une liquidation amiable le 15 novembre 2010)</li> </ul>



	<b>Mandats en cours</b>	<b>Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés</b>
	Président de Paprec Environnement Ile de France Président de Chèze Président de NCI Environnement Président de BSE Président de GROS ENVIRONNEMENT Président de HOGUIN ESPACES VERTES Président de CDI 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 SARL CHEZE ENVIRONNEMENT Gérant de NCI SERVICES ET MANAGEMENT Gérant de la SCI DES PAPIERS DE CUSTINES Gérant de la SCI DES MARQUES DE GUICHEN, Gérant de la SCI JEROMI Gérant de la SCI JEROMI D'ACQUIGNY Gérant de la SCI JEROMI DE CHARTRES Gérant de la SCI JEROMI DE CHARTRES 2 Gérant de la SCI JEROMI DE CHASSIEU Gérant de la SCI DE CORBEIL Gérant de la SCI JEROMI DES GALERES Gérant de la SCI JEROMI DE LA JUSTICE DE MALESHERBES, Gérant de la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS Gérant de la SCI JEROMI DE L'AUTOROUTE Gérant de la SCI JEROMI DE LA VICTOIRE Gérant de la SCI JEROMI DE NANTES, Gérant de la SCI JEROMI DE SAINT MARD Gérant de la SCI JEROMI DE SARCELLES Gérant de la SCI JEROMI DE SEICHES Gérant de la SCI JEROMI DE TOULOUSE Gérant de la SCI JEROMI DE TREMENTINES Gérant de la SCI JEROMI DE TOURS Gérant de la SCI JEROMI DE VARCES Gérant de la SCI JEROMI DE VERDUN Gérant de la SCI JEROMI DE VILLENEUVE LE ROI Gérant de la SCI DES TERNES	

	<b>Mandats en cours</b>	<b>Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés</b>
	<p>Gérant de la SCI JEROMI DEUX COLOMBIER  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  Gérant de la SCI RECYCLAGE DE PONT-SAINTE-MAXENCE  Gérant de la SCI PARTENAIRES DU CASTOR DE NANTES  Gérant de la SCI FONCIERE DU MANOIR QUEVAL  Gérant de la SCI FONCIERE DE LA RICHE  Gérant de la SCI FONCIERE VEGA  Gérant de la SCI PARTENAIRES DE QUESNOY  Gérant de la SCI RECYCLAGE DE RENNES  Gérant de la SCI PARTENAIRES DE LA RUE LANCEREAUX</p>	
Claude Solarz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Président de la SAS BM Invest (SAS)</li> <li>• Président de Parc Opéra (SAS)</li> <li>• Gérant de la SCI Sorma,</li> <li>• Administrateur de La Ferme d'Appremont (SA)</li> <li>• Gérant de la SARL Les Iris</li> <li>• Administrateur de la Compagnie Européenne des Médias Nouvelles</li> <li>• Président de la SAS Paprec Entrepreneurs</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</li> </ul>

	<b>Mandats en cours</b>	<b>Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés</b>
	<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• du 06/05/2003 au 02/02/2007</li> <li>• Président directeur général de SK Finance (SAS)</li> </ul>
Baudouin de Raismes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Représentant permanent de Paprec Réseau au conseil d'administration de ISE</li> <li>• Représentant permanent de Paprec Réseau au conseil d'administration de Soleil Investissement</li> <li>• Gérant de la SARL Pont Saint Maxence (société ayant fait l'objet d'une liquidation amiable le 15 novembre 2010)</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> </ul>
PH Finance, représentée par Maryse Chinchilla	<p><u>Mandat de PH Finance</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrateur de Paprec France</li> </ul> <p><u>Mandat de Maryse Chinchilla</u></p> <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 65 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 59 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 56 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

PH FINANCE est une société par actions simplifiée au capital de 4.851.000 euros dont le siège social est situé 7, place des Ternes – 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 417 660 362.

PH FINANCE est détenue à 100% par Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN et ses enfants, Messieurs Thibault, Sébastien et Matthieu PETITHUGUENIN.

La société exerce une activité de holding.

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

### Maryse CHINCHILLA

Maryse Chinchilla est âgée de 50 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 général mixte de la Société du 30 décembre 2009 a approuvé la modification de l'article 13 des statuts afin de supprimer l'obligation des administrateurs d'être propriétaire de 4 actions au moins pendant la durée de leur mandat

#### 5 - Durée des fonctions d'Administrateurs (article 13)

La durée des fonctions des administrateurs nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire est de 6 ans; elle expire à l'issue de l'Assemblée qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Tout administrateur sortant est rééligible.

L'Assemblée Générale peut en toute circonstance révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement, même si cette révocation ne figurait pas à l'ordre du jour de l'Assemblée.

#### 6 - Vacances - Cooptations - Ratifications

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil peut entre deux Assemblées Générales procéder à des nominations à titre provisoire en vue de compléter son effectif, dans



le délai de trois mois du jour où se produit la vacance. Ces nominations sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée Générale Ordinaire.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre administrateur ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Toutefois, si le nombre des administrateurs descend au-dessous du minimum légal, le Conseil devra immédiatement réunir l'Assemblée pour compléter son effectif.

Lorsque le Conseil néglige de procéder aux nominations requises ou de convoquer l'Assemblée, tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Commerce statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale, à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier les nominations prévues ci-dessus.

#### 7 - Pouvoirs du Conseil (article 16)

Le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et prendre toutes les décisions relatives à tous actes d'administration et de disposition. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux attribués par la loi aux Assemblées d'actionnaires.

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer auprès de la Direction Générale tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil peut conférer à tous mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Il peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis à leur examen.

Enfin, le Conseil peut désigner un ou plusieurs censeurs qui doivent être convoqués à toutes les réunions du Conseil d'Administration dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que les membres du Conseil et avoir accès aux mêmes informations que les membres du conseil d'administration. Les censeurs assistent à toutes les réunions du Conseil sans voix délibérative. Leurs fonctions ne sont pas rémunérées.

#### 8 - Rémunération des membres du Conseil

1 - L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation et reste maintenu jusqu'à décision contraire. Sa répartition entre les administrateurs est déterminée par le Conseil d'Administration.

2 - Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles.

3 - Le Conseil d'Administration peut également allouer pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs des rémunérations exceptionnelles qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les administrateurs ne peuvent recevoir de la Société aucune rémunération, permanente ou non, autre que celles prévues dans les paragraphes précédents, sauf s'ils sont liés à la Société par un contrat de travail dans les conditions autorisées par la loi.

- Contrats de services liant les membres du conseil d'administration, à l'émetteur

Voir 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

Le conseil d'administration du 17 juin 2010 a nommé Monsieur Karim SOLARZ en qualité de censeur pour une

durée de 3 ans conformément aux statuts.

- **Extraits des statuts relatifs aux censeurs**

L'assemblée générale mixte du 30 décembre 2009 a modifié les statuts afin de prévoir la possibilité pour le conseil d'administration de désigner un ou plusieurs censeurs (article 16.4).

L'Assemblée générale mixte du 31 mars 2010 a modifié les dispositions des statuts relatives aux censeurs afin de permettre aux censeurs de percevoir une rémunération déterminée par le conseil d'administration.

L'article 16.4 des statuts à jour au 31 mars 2010 est rédigé comme suit :

« Le Conseil d'Administration peut désigner un ou plusieurs censeurs, leur nombre ne pouvant être supérieur à celui des membres du Conseil d'Administration. »

« Le ou les censeurs sont nommés pour une durée qui ne peut excéder trois années, leur mandat prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mission de censeur. Tout censeur sortant sera rééligible. »

« Ils sont convoqués à toutes les réunions du Conseil d'Administration dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que les membres du Conseil et auront accès aux mêmes informations que les membres du conseil d'administration. Au même titre que les membres du Conseil d'Administration, les censeurs sont tenus de conserver un caractère confidentiel à toute information dont ils auront eu connaissance dans le cadre de leurs fonctions. »

« Ils assistent à toutes les réunions du Conseil sans voix délibérative. En cas d'absence ou d'empêchement, les censeurs pourront se faire représenter par toute personne de leur choix, mandataire, dûment habilitée aux termes d'un pouvoir délivré par ledit censeur. La rémunération des censeurs est déterminée par le Conseil d'Administration. »

#### **4.3.2. 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.

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 ;
- convention de trésorerie ;

Les principales caractéristiques de ces contrats sont présentées ci-après sous le paragraphe 4.3.6.1.

La Société considère qu'il n'existe aucun risque lié à ces contrats dans la mesure où :

- le contrat de prestations de services conclu avec PH Finance a été autorisé préalablement à sa conclusion par le conseil d'administration de la Société du 16 février 2010 à l'unanimité, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi,
- le contrat de prêt conclu initialement entre BM Invest et la société FJA avait été autorisé par l'assemblée générale de la société FJA lors de sa conclusion, conformément à la procédure d'autorisation des conventions réglementées applicable aux sociétés par actions simplifiées, étant précisé que ce contrat a été renégocié et qu'un nouveau contrat a été signé entre BM Invest et la Société après avoir été autorisé par le conseil d'administration de la Société du 17 juin 2010. Le Conseil d'administration du 7 février 2011 a

autorisé une nouvelle modification du prêt pour prévoir un remboursement du prêt in fine à l'expiration d'une durée de 10 ans au lieu d'un remboursement linéarisé du prêt en 5 échéances annuelles tel que prévu par le contrat du 17 juin 2010. Le 30 mars 2011, la société BM Invest a cédé à la société PH Finance ses droits et obligations au titre du contrat de prêt ;

- la convention de trésorerie conclue entre les sociétés appartenant au groupe PH Finance le 1<sup>er</sup> décembre 2010 a été autorisée préalablement à sa conclusion par le conseil d'administration de la Société du 17 juin 2010 à l'unanimité, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi,

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 peut prendre 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

Lors de sa séance du 2 décembre 2010, le Conseil d'administration, après avoir pris connaissance des dispositions du code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées élaboré par MiddleNext en décembre 2009, notamment des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance », a décidé de se conformer au Code MiddleNext en tant que code de gouvernement d'entreprise de la Société.

Le Code MiddleNext peut être consulté sur le site suivant : [http://www.middlenext.com/IMG/pdf/Code\\_de\\_gouvernance\\_site.pdf](http://www.middlenext.com/IMG/pdf/Code_de_gouvernance_site.pdf).

Compte tenu la décision récente du conseil d'administration de se conformer au Code MiddleNext, certaines recommandations de ce code ne sont pas encore appliquées par la Société. Il s'agit des recommandations suivantes :

- mise en place d'un règlement intérieur du conseil d'administration ;
- mise en place d'une déontologie des membres du conseil d'administration ;
- mise en place de comités ;
- mise en place d'une évaluation du conseil d'administration.

Toutefois, le Conseil d'administration envisage au cours de l'année 2011 de mettre en œuvre ces recommandations ou, à défaut, d'expliquer les raisons pour lesquelles la société a décidé de ne pas appliquer ces recommandations, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37, alinéa 7, du Code de commerce.

Les autres recommandions du Code MiddleNext sont d'ores et déjà appliquées par la Société comme cela est précisé ci-après, à l'exception des recommandations suivantes qui ne sont pas applicables par la Société :

- recommandation relative au cumul contrat de travail et mandat social (aucun contrat de travail n'ayant été conclu par la Société) ;
- recommandation relative à la définition et à la transparence de la rémunération des dirigeants (aucune rémunération n'étant versée par la Société à ses dirigeants) ;

- recommandation relative aux indemnités de départs des dirigeants (aucun dirigeant de la Société ne bénéficiant d'une indemnité de départ) ;
- recommandation relative au régime de retraite supplémentaire (aucun dirigeant de la Société ne bénéficiant d'un régime de retraite supplémentaire) ;
- recommandation relative aux stock-options et attribution gratuite d'actions (aucunes stock options ou actions gratuites n'ayant été attribuées par la Société à ses dirigeants).

### 1.1. Composition du Conseil :

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2010, sont intervenues les modifications suivantes concernant les membres du Conseil d'administration :

Le Conseil d'administration du 16 février 2010 a constaté la démission de Monsieur Sébastien PETITHUGUENIN de son mandat de membre du Conseil d'administration et a décidé de coopter en remplacement, la société PH FINANCE, représentée par Madame Maryse CHINCHILLA, pour la durée restant à courir dudit mandat, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos au 31 décembre 2015.

Cette cooptation a été ratifiée par l'assemblée générale mixte du 31 mars 2010.

Au 31 décembre 2010, le Conseil d'administration est composé de six membres, à savoir :

Nom	Date de nomination ou cooptation	Expiration du mandat en
M. Jean-Luc PETITHUGUENIN (Président)	30/12/2009	2016
M. Baudouin de RAISMES (Directeur Général)	30/12/2009	2016
M. Claude SOLARZ	30/12/2009	2016
M. Gilles GRAMAT	30/12/2009	2016
M. Dominique MAGUIN	30/12/2009	2016
PH FINANCE, représentée par Mme Maryse CHINCHILLA	16/02/2010	2016

Ces administrateurs ont été nommés au Conseil d'administration du fait de leur

connaissance de l'activité de la Société, de leurs compétences techniques et générales ainsi que de leur aptitude à remplir les fonctions d'administration requises au sein dudit Conseil.

La Société a pris connaissance des nouvelles dispositions prévues par la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration. D'ores et déjà, le Conseil d'administration de la Société est composé d'administrateurs de chaque sexe puisqu'il comporte cinq hommes et une femme. La Société veillera à se conformer aux futures échéances prévues par ces nouvelles dispositions, qui préconisent d'atteindre une proportion de femmes au sein du Conseil d'administration au moins égale à 20% à l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1<sup>er</sup> janvier 2014, et au moins égale à 40% à l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Conformément au Code MiddleNext, le Conseil d'administration comprend deux administrateurs indépendants, Messieurs Gilles GRAMAT et Dominique MAGUIN, qui répondent aux critères d'indépendance définis par le Code MiddleNext.

Les critères précisés par le Code MiddleNext permettent de justifier l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement, à savoir :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années ;
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

Les administrateurs actuels ont été nommés pour une durée de 6 années conformément à l'article 13 des statuts.



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

## **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.

La durée statutaire des mandats est adaptée à la taille de la Société et à son équipe de direction restreinte et apporte une certaine stabilité à l'organe de gestion de la Société.

## **1.3. Jetons de présence et autres rémunérations**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, les jetons de présence attribués aux deux administrateurs indépendants pour leur participation aux réunions du Conseil d'administration et le temps qu'ils consacrent à l'exercice de leurs fonctions se sont élevés à la somme de 24.000 euros, soit 12.000 euros par administrateur indépendant.

Le montant de ces jetons de présence a été arrêté par l'assemblée générale ordinaire de la Société du 17 juin 2010 et attribué aux administrateurs indépendants par le Conseil d'administration du 17 juin 2010 réuni à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société.

Les autres membres du conseil d'administration n'ont pas perçu de jetons de présence ou d'autres rémunérations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

## **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.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2010, le Conseil d'administration s'est réuni cinq fois, le 16 février, le 31 mars, le 17 juin, le 2 septembre et le 2 décembre 2010.

Le nombre de réunion du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2010 est conforme à la recommandation du Code MiddleNext qui prévoit

un minimum de quatre réunions annuelles.

L'ordre du jour des réunions du Conseil d'administration au cours de cet exercice figure ci-après au paragraphe 1.8.

Le taux de présence des membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2010 a été de 90%.

#### **1.5. Convocations des administrateurs**

Les administrateurs ont été convoqués conformément à l'article 15 des statuts et avec un délai raisonnable.

Conformément à l'article L 225-238 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes intermédiaires (comptes semestriels) ainsi que les comptes annuels.

#### **1.6. 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 chaque réunion du Conseil d'administration.

#### **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, les sujets suivants ont été traités par le Conseil d'administration :

##### **Réunion du 16 février 2010 :**

- Point sur la reprise de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS et la fusion absorption de la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES,
- Point sur la clôture des comptes et le document de référence,
- Organisation de la Direction Générale,
- Projet d'augmentation de capital,
- Stratégie d'acquisitions,

- Evolution du site Internet de la Société,
- Démission d'un administrateur,
- Cooptation d'un nouvel administrateur,
- Proposition de nomination de co-commissaires aux comptes titulaire et suppléant,
- Proposition de suppression de l'article 11 des statuts relatif aux franchissements de seuils statutaires,
- Proposition de modification de la dénomination sociale,
- Proposition de rémunération éventuelle des censeurs et de modifications statutaires,
- Proposition de transfert du siège social,
- Revue des conventions réglementées,
- Date du Conseil d'administration d'arrêté des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009,
- Convocation de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires,
- Préparation du rapport et du projet de résolutions.

#### **Réunion du 31 mars 2010 :**

- Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009,
- Examen et arrêté des comptes consolidés,
- Proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
- Conventions de l'article L. 225-38 et suivant du Code de commerce,
- Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire,
- Préparation des rapports de gestion et du projet de résolutions.

#### **Réunion du 17 juin 2010 :**

- Point sur la croissance externe,
- Nomination d'un ou plusieurs censeurs,
- Répartition des jetons de présence,
- Conventions réglementées,
- Questions diverses,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

#### **Réunion du 2 septembre 2010 :**

- Examen et arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2010,
- Point sur la croissance externe,
- Point sur la gouvernance de la Société,
- Point sur la modification de la dénomination sociale.

#### **Réunion du 2 décembre 2010 :**

- Point sur la croissance externe,
- Point sur le transfert du siège social et sur la modification de la dénomination sociale,

- Point sur la gouvernance.

#### 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

Le conseil d'administration du 17 juin 2010 a nommé en qualité de censeur Monsieur Karim SOLARZ, pour une durée de trois ans, conformément à l'article 16.4 des statuts.

Monsieur Karim SOLARZ a été convoqué à toutes les réunions du Conseil d'administration qui se sont tenues postérieurement à sa nomination, dans les mêmes conditions que les administrateurs et a eu accès aux mêmes informations que les administrateurs, conformément à l'article 16.4 des statuts.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2010, Monsieur Karim SOLARZ a été présent à la réunion du Conseil d'administration du 17 juin 2010 au cours de laquelle il a été nommé en qualité de censeur de la Société et à toutes les réunions du Conseil qui se sont tenues postérieurement à sa nomination.

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

### 2.1 Cadre conceptuel

#### Référentiel

La Société s'appuie sur le nouveau cadre de référence de l'AMF du 14 juin 2010 relatif aux dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne et à la recommandation AMF n°2010-15 du 7 décembre 2010 relative au rapport complémentaire de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites se référant au Code MiddleNext.

#### Objectifs

Dans ce cadre, le dispositif de contrôle interne vise plus particulièrement à s'assurer que :

- les activités sont conformes aux lois et règlements ;
- les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux ;
- les risques résultant des activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés ;
- les informations financières sont fiables ;
- les processus internes, notamment ceux qui concourent à la sauvegarde des actifs, ou à la constitution de l'information financière, sont efficaces.

## 2.2 Périmètre du contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des sociétés entrant dans le périmètre de consolidation de la Société.

## 2.3 Organisation du contrôle interne

Il est rappelé que jusqu'au 30 décembre 2009, date à laquelle l'assemblée générale de la Société a approuvé la fusion par absorption de la société FJA, la Société n'avait aucune d'activité, ne détenait ni filiales ni participations et utilisait un système comptable interne.

Compte tenu de l'absence d'activité de la Société jusqu'au 30 décembre 2009, un système de contrôle interne n'avait pas lieu d'être assuré autrement que par le service comptable en place.

Depuis la fusion par voie d'absorption de la société FJA, le Président a mis en œuvre le système de contrôle interne et de gestion des risques applicable à la Société et à ses filiales eu égard à la nouvelle activité de la Société.

La Société, en vertu de diverses conventions, bénéficie en 2010 de différentes prestations de gestion administrative, juridique, comptable et financière de la part de PH Finance.

## 2.4 Processus d'élaboration de l'information comptable et financière

Concernant plus particulièrement l'élaboration de l'information comptable et financière destinée aux actionnaires, notion qui recouvre d'une part la conformité aux principes comptables généralement admis et d'autre part la traduction comptable et financière de l'activité du groupe, Le Conseil d'administration, le Directeur Général et le Censeur sont les principaux acteurs du contrôle interne.

Ensemble, ils ont en charge la mise en place du système de contrôle interne. Ils organisent et

coordonnent les opérations de contrôle adaptées et nécessaires aux objectifs ci-dessus décrits.

L'organisation en termes d'information financière est centralisée au niveau de la Société.

Les informations comptables et financières sont réalisées par les services comptables de la société PH Finances dans le cadre de la convention de prestation et font l'objet d'une revue mensuelle par un expert comptable et le Directeur Général.

Les comptes consolidés sont établis par un cabinet d'expertise comptable sous la supervision du Directeur Général.

Les comptes sociaux et consolidés font l'objet de la part des Commissaires aux comptes d'une revue limitée à la fin du premier semestre de chaque exercice et d'un audit à la clôture de chaque exercice. La coordination avec les travaux des Commissaires aux comptes est assurée par le Directeur Général.

## 2.5 Gestion des risques

La Société met en œuvre des processus de dispositifs de surveillance et de maîtrise de ses risques, adaptés à ses activités, ses moyens et son organisation.

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

## 3 - POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

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

## 4 - PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

Il n'y a pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale des actionnaires en dehors de celles prévues à l'article 20 des statuts.

Les informations visées à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce (concernant les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible la

Société) figurent dans le rapport de gestion et nous vous y invitons à vous y référer.

Fait à Paris,

Le

Jean-Luc PETITHUGUENIN

Président

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

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS  
Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS 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 2010.

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

Il nous appartient :



- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

#### **Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ; prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

## **Autres informations**

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris, le 28 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

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

**JPA**

Laurent Bouby  
Associé

Jacques Potdevin  
Associé

#### 4.3.4.3. Autres informations

Le Groupe n'a pas mis en place de comité d'audit. Toutefois, la Société souhaite bénéficier de l'exemption de l'article L. 823-20 4° du Code de commerce qui prévoit que sont exemptés des obligations mentionnées à l'article L. 823-19 du Code de commerce « les personnes et entités disposant d'un organe remplissant les fonctions du comité spécialisé mentionné à l'article L. 823-19, sous réserve d'identifier cet organe, qui peut être l'organe chargé de l'administration ou l'organe de surveillance, et de rendre publique sa composition ». Au sein de la Société, cet organe est le Conseil d'administration dont la composition est précisée ci-avant au paragraphe 4.3.1.2.1.

### **4.3.5. Rémunération et avantages des mandataires sociaux**

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

L'assemblée générale du 17 juin 2010 a fixé le montant global des jetons de présence alloués au Conseil d'administration à 24.000 euros pour l'année 2010.

Le conseil d'administration du 17 juin 2010, qui s'est réuni à l'issue de cette assemblée générale, a décidé de répartir par moitié ces jetons de présence aux deux administrateurs indépendants de la Société, Messieurs Gilles GRAMAT et Dominique MAGUIN, soit 12.000 euros pour chacun.

L'assemblée générale du 23 juin 2011 a fixé le montant global des jetons de présence alloués au Conseil d'administration à 36.000 euros pour l'année 2011.

Le conseil d'administration du 23 juin 2011, qui s'est réuni à l'issue de cette assemblée générale, a décidé de répartir de manière égalitaire ces jetons de présence aux deux administrateurs indépendants de la Société, Messieurs Gilles GRAMAT et Dominique MAGUIN, et à Madame Marie BARBARET, soit 12.000 euros pour chacun.

A l'exception de ce qui est indiqué ci-avant, il n'a été versé aux mandataires sociaux aucune rémunération, ni avantages de quelque nature que ce soit durant les trois derniers exercices écoulés.

Par ailleurs, aucun des mandataires sociaux de la Société ne bénéficie d'un contrat de travail au sein de la Société.

#### 4.3.5.2. Sommes provisionnées par la Société aux fins du versement de pensions, de

*retraites ou d'autres avantages au profit des mandataires sociaux*

Les mandataires sociaux de la Société ne bénéficient d'aucun régime de retraite complémentaire, ni d'aucun autre avantage à quelque titre que ce soit.

4.3.5.3. Autres informations

4.3.5.3.1. *Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (Tableau n°1, Recommandation AMF du 22 décembre 2008)*

	Exercice clos au 31 décembre 2009	Exercice clos au 31 décembre 2010
<b>Jean-Luc Petithuguenin, Président du Conseil d'administration</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
<b>Baudouin de Raimes, 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. *Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants social (Tableau n°3, Recommandation AMF du 22 décembre 2008)*

<b>Mandataires sociaux non dirigeants</b>	Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2009	Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2010
<b>Claude Solarz</b>		
Jetons de présence	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant
<b>Gilles Gramat</b>		
Jetons de présence	Néant	12.000 €
Autres rémunérations	Néant	Néant
<b>Dominique Maguin</b>		
Jetons de présence	Néant	12.000 €
Autres rémunérations	Néant	Néant
<b>PH Finance, représentée par Maryse Chinchilla</b>		
Jetons de présence	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant

<b>Mandataires sociaux non dirigeants</b>	Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2009	Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2010
<b>TOTAL</b>	<b>Néant</b>	<b>24.000 €</b>

4.3.5.3.3. *Situation des dirigeants mandataires sociaux de la Société (Tableau n°10, Recommandation AMF du 22 décembre 2008)*

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime supplémentaire de retraite		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
<b>Jean-Luc Petithuguenin</b> <b>Président du Conseil d'Administration et Administrateur</b> Date de début de mandat : 31 décembre 2009 Date de fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015		x		x		x		x
<b>Baudouin de Raismes,</b> <b>Directeur Général</b> Date de début de mandat : 30 octobre 2009 Date de fin de mandat : durée indéterminée <b>Administrateur</b> Date de début de mandat : 30 décembre		x		x		x		x

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.

Un avenant à la convention de prestations de services du 25 mai 2007 a été signé le 16 février 2010. Il a pour objet :

- des prestations de gestion par la société PH Finance des locations immobilières de la Société qui seraient rémunérées par une commission égale à 7,5% du montant des loyers facturés par la Société et ses filiales ;
  - des prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention des financements relatifs à l'acquisition de biens immobiliers par la Société et ses filiales qui seraient rémunérées par une commission égale à 2,5% du montant des financements obtenus pas la Société et ses filiales.
- Contrat de prêt conclu entre la société BM Invest et la société Foncière des Jéromis Associés en date du 1<sup>er</sup> janvier 2008 et cédé à la société PH Finance le 30 mars 2011

La société BM Invest a prêté à la société Foncière des Jéromis Associés une somme de 4 024 567,28 euros portant intérêt au taux de 5% l'an sur une base de 365 jours par an. Les intérêts sont payables au 31 décembre de chaque année et à défaut capitalisables.

Le contrat du 1<sup>er</sup> janvier 2008 prévoyait que le remboursement de ce prêt devait s'effectuer comme suit : une somme équivalente à 50% du bénéfice annuel de l'exercice antérieur de la société Foncière des Jéromis Associés est affectée à la date d'approbation de ses comptes annuels au remboursement prioritaire du prêt jusqu'à apurement de l'intégralité de la dette en principal et intérêts.

L'échéancier de la dette contractée par la Société auprès de la société BM Invest a été renégocié et a fait l'objet d'un nouveau contrat signé le 17 juin 2010 prévoyant un remboursement du principal et des intérêts



au 1<sup>er</sup> janvier 2010 en 5 échéances annuelles de 929.573,62 euros payables tous les ans, le 5 janvier de chaque année au plus tard. La signature de ce contrat a fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration du 17 juin 2010.

Le Conseil d'administration du 7 février 2011 a autorisé une nouvelle modification du prêt pour prévoir un remboursement du prêt in fine à l'expiration d'une durée de 10 ans au lieu d'un remboursement linéarisé du prêt en 5 échéances annuelles tel que prévu par le contrat du 17 juin 2010.

Le 30 mars 2011, la société BM Invest a cédé à la société PH Finance ses droits et obligations au titre du contrat de prêt.

- Convention d'assistance à la direction générale conclue le 18 juin 2010 entre la Société et ses filiales

Au titre de cette convention, la Société assure au profit des ses filiales une mission générale d'assistance à la direction générale dans les domaines suivants :

- définition de la stratégie de gestion ;
- assistance à la direction opérationnelle ;
- gestion des locations des biens immobiliers détenus par les Filiales ;
- information concernant la concurrence et les marchés ;
- aide à la négociation ;
- conseil en rationalisation et en organisation.

La Société apporte également au profit de ses filiales au titre de cette convention une assistance dans les domaines administratif, juridique, financier et comptable en assurant les prestations suivantes :

- assistance en matière de gestion financière relative à l'amélioration des supports administratifs de base et au perfectionnement des procédures comptables ;
- conseils relatifs à l'établissement des tableaux de bord financiers, conseils relatifs à la bonne interprétation des comptes sociaux ;
- recommandations quant aux programmes d'investissement à court, moyen et long terme ;
- assistance en matière de contrôle de gestion ;
- assistance dans la préparation des budgets annuels et programmes financiers ;
- recommandations et conseils se rapportant aux plans prévisionnels de développement ;
- assistance dans le domaine des ressources humaines ;
- assistance juridique et fiscale.

Enfin, la Société assure au profit de ses filiales une mission générale de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention des financements relatifs à l'acquisition de biens immobiliers par ses filiales et à la réalisation de travaux sur ces biens.

Par ailleurs, cette convention prévoit que la Société pourra mettre à disposition de ses filiales, à leur demande, sa trésorerie disponible pour leurs besoins de financement à court terme, et ses filiales pourront mettre à disposition de la Société, à sa demande, leur trésorerie disponible pour les besoins de financement à court terme de la Société.

En contrepartie de l'ensemble des prestations d'assistance à la direction générale et d'assistance dans les domaines administratif, juridique, financier et comptable fournies par la Société, les Filiales versent à la Société une redevance annuelle égale au montant des coûts, frais et charges (rémunérations, charges sociales, prestations sous-traitées, coûts et charges d'embauche et de rupture de contrat de travail...) supportés par la Société au titre de ses prestations majorée de 10 %.

Chacune des Filiales verse à la Société cette redevance au prorata des loyers et des charges H.T. facturés ou à facturer par chacune d'entre elles par rapport au total des loyers et charges H.T. facturés ou à facturer par l'ensemble des filiales au titre de chaque exercice social.

Cette redevance est déterminée au mois de janvier de chaque année pour l'année en cours sur la base d'un budget arrêté par les parties pour l'année en cours. Elle est payable trimestriellement par virement bancaire les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année, ou si l'un de ces jours n'est pas un jour ouvré, le 1er jour ouvré suivant, à raison d'un quart de son montant.

Au mois de janvier de l'année suivante, le montant exact des dépenses supportées par la Société est communiqué aux filiales et le montant de la redevance est, le cas échéant, ajusté en conséquence pour l'année précédente en plus ou en moins, ladite différence faisant l'objet d'un règlement sous huit jours.

Les prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention de financements fournies par la Société en vue de l'acquisition de biens immobiliers

La redevance due au titre des prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention de financements en vue de l'acquisition de biens immobiliers par une filiale et de la réalisation de travaux sur ces biens est égale à 2,5% du montant des financements obtenus par la Société au nom et pour le compte de la filiale concernée.

Cette redevance est payable à la Société dans un délai de 30 jours à compter de la mise à disposition des fonds.

Enfin, la mise à disposition de trésorerie par la Société au profit de ses filiales ou par une filiale au profit de la Société est productive d'un taux d'intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles et

fait l'objet d'un remboursement à première demande du prêteur avec un préavis d'un mois (sauf accord des parties sur un préavis plus court).

Cette convention a pris effet au 1er janvier 2010 pour une durée indéterminée, chacune des parties pouvant résilier la convention par lettre recommandée avec accusé de réception adressée aux autres parties et sous réserve d'un préavis de trois mois.

La signature de cette convention pour la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 17 juin 2010.

- Convention de trésorerie conclue entre les sociétés appartenant au groupe PH Finance le 1<sup>er</sup> décembre 2010

La Société a conclu une convention avec la société PH Finance et les autres filiales de cette société, conformément aux dispositions de l'article L.511-7, 3° du Code monétaire et financier, afin de mettre en place une gestion commune de leur trésorerie permettant aux sociétés du groupe PH FINANCE qui ont des besoins de financement à court terme, de bénéficier des excédents de trésorerie de la société PH FINANCE et de ses filiales.

Toute avance consentie par la société PH FINANCE à la Société dans le cadre de cette convention est productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles.

Toute avance consentie par la Société à la société PH FINANCE dans le cadre de cette convention est productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles – 0,5 point.

Par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus et dans le cas où la société PH FINANCE viendrait à emprunter pour le compte de la Société, l'avance qui sera ainsi consentie à la Société sera productive d'un intérêt égal au taux bancaire pratiqué sur l'emprunt, même s'il excède le taux d'intérêt fiscalement déductible.

Cette convention prévoit que les intérêts sont facturés à l'échéance de chaque trimestre civil.

La signature de cette convention pour la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 17 juin 2010.

- Cautions et engagement de la Société dans le cadre des emprunts bancaires souscrits par ses filiales
  - Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE SARCELLES

Le conseil d'administration du 17 juin 2010 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE SARCELLES a souscrit auprès de l'établissement OSEO à l'effet de financer des travaux d'aménagement d'un ensemble immobilier à SARCELLES.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE SARCELLES aux conditions suivantes :

- montant : 275.000 €,
- durée : 12 ans,
- taux : fixe de 4,10 % l'an
- garanties : une hypothèque complémentaire en 2nd rang, la cession Dailly de loyers à provenir de la SAS PAPREC TECHNIQUES et la SAS PAPREC D3E (anciennement VALDELEC), ainsi que la caution solidaire de la Société.

- Engagement de la Société dans le cadre d'un prêt souscrit par la SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE

Le conseil d'administration du 17 juin 2010 a autorisé la Société à ne pas modifier la répartition du capital social de la SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE et à parfaire la trésorerie de la SCI en cas de défaut de celle-ci dans le cadre d'un prêt souscrit par la SCI au profit de la Société Générale.

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE LA VICTOIRE

Le conseil d'administration du 2 septembre 2010 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE LA VICTOIRE a souscrit auprès de l'établissement BECK à l'effet de financer des travaux d'aménagement d'un ensemble immobilier à LE BLANC MESNIL.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE LA VICTOIRE aux conditions suivantes :

- montant : 1.300.000 €,
- durée : 12 ans,
- taux : fixe de 4,36 % l'an
- garanties : une hypothèque complémentaire en 3ème rang, ainsi que la caution solidaire de la Société.

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI

Le conseil d'administration du 9 février 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI doit souscrire auprès de la Banque de l'Economie du Commerce et de la Monétique à l'effet de financer des travaux d'aménagement d'un ensemble immobilier à LA COURNEUVE.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI aux conditions suivantes :

- montant : 1.000.000 €,
- durée : 12 ans,
- taux : fixe de 4,05 % l'an,
- garanties : la caution solidaire à hauteur de 1.000.000 € en principal de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS et le nantissement des loyers.

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS a souscrit auprès de l'établissement le Crédit Industriel et Commercial à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS aux conditions suivantes :

- montant : 1.300.000 euros,
- durée : 12 ans - Amortissements trimestriels,
- taux fixe : 4,65 %,
- frais de dossier : 2.000 euros H.T. hors frais de prise de garantie,
- garanties :
  - hypothèque conventionnelle à hauteur de 1,3 M€,
  - caution solidaire de la Société,
  - délégation de loyers.

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI D'ACQUIGNY

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI D'ACQUIGNY a souscrit auprès de l'établissement le Crédit Industriel et Commercial à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI D'ACQUIGNY, aux conditions suivantes :

- montant : 700.000 euros,
- durée : 12 ans - Amortissements trimestriels,
- taux fixe : 4,65 %,
- frais de dossier : 2.000 euros H.T. hors frais de prise de garantie,
- garanties :
  - hypothèque conventionnelle à hauteur de 1,3 M€,
  - caution solidaire de la Société,
  - délégation de loyers.

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE SEICHES

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE SEICHES a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE SEICHES aux conditions suivantes :

- montant : 1.100.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts,
- taux fixe : 4,95 %,
- commission de montage : 0,40 %,
- garanties : .
  - caution solidaire de la Société,
  - délégation de loyers.
- clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0.

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINE

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINE a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINE aux conditions suivantes :

- montant : 500.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts,
- taux fixe : 4,95 %
- commission de montage : 0,40 %
- garanties : .
  - caution solidaire de la Société,
  - délégation de loyers,
- clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0,

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE TREMENTINES

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE TREMENTINES a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet

de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE TREMENTINES, aux conditions suivantes :

- montant : 600.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts
- taux fixe : 4,95 %,
- commission de montage : 0,40 %,
- garanties : .- caution solidaire de la Société,
- délégation de loyers,
- Clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0.

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE SAINT MARD

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE SAINT MARD a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE SAINT MARD, aux conditions suivantes :

- montant : 300.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts,
- taux fixe : 4,95 %,
- commission de montage : 0,40 %,
- garanties : .
  - caution solidaire de la Société,
  - délégation de loyers,
- clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0.

- Autorisation générale de cautions, avals et garanties

Dans un souci de simplification et de rapidité d'exécution, le conseil d'administration du 20 mai 2011 a, en application des dispositions de l'article R. 225-28 du Code de commerce, autorisé le Directeur Général à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société sans que cela ne fasse l'objet d'une autorisation spéciale du Conseil dans la mesure où les dispositions suivantes seront respectées.

Ces cautions, avals ou garanties pourront être données en faveur :

- d'établissements bancaires et financiers afin de garantir les engagements des filiales de la Société ;
- dans la mesure où le montant cumulé de ces cautions, avals ou garanties est inférieur, pour la durée de

la présente autorisation, à 10.000.000 euros.

Cette autorisation a été donnée pour une durée d'un an quelle que soit la durée des engagements cautionnés, avalisés ou garantis.

N'entreront pas dans le calcul de cet encours cumulé les cautions, avals ou garanties qui ont fait l'objet d'autorisations spéciales en Conseil d'Administration.

- Nantissement des parts sociales de la SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE et de la SCI JEROMI DE VILLENEUVE

Le conseil d'administration du 23 juin 2011 a autorisé la Société à nantir au profit de la SOCIETE GENERALE les parts sociales des SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE et JEROMI DE VILLENEUVE dont elle détient la propriété en garantie d'un emprunt à souscrire aux conditions suivantes :

- montant : 2.200.000 euros,
- durée : 120 mois,
- taux fixe : 4,80 %,
- garanties : .
  - nantissement des parts sociales des SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE et JEROMI DE VILLENEUVE,
  - clause de non aliénation des actifs de ces SCI,
  - clause de remboursement anticipé en cas de cession des parts de l'une ou l'autre de ces SCI.

- Nantissement des parts sociales de la SCI JEROMI DE TOULOUSE

Le conseil d'administration du 23 juin 2011 a autorisé la Société à nantir au profit de la BANQUE POPULAIRE les parts sociales de la SCI JEROMI DE TOULOUSE dont elle détient la propriété en garantie d'un emprunt à souscrire aux conditions suivantes :

- montant : 380.000 euros,
- durée : 5 ans,
- taux fixe : 4,10 %,
- garantie : .
  - nantissement des parts sociales de la SCI JEROMI DE TOULOUSE.

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



4.3.6.2. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

4.3.6.2.1. *Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2010*

**DUC LAMOTHE PARTICIPATONS**

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

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

*RCS : PARIS 552 051 302*

--oOo--

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

--oOo--

***Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2010***

--oOo--

Aux actionnaires,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

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

## **1 - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration :

**Votre Conseil d'administration du 16 février 2010** a autorisé une convention entre les Sociétés PH FINANCE et DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS ayant pour objet :

- des prestations de gestion par la Société PH FINANCE des locations immobilières de la société rémunérées par une commission égale à 7,5 % du montant des loyers facturés par la société et ses filiales ;
- des prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention des financements relatifs à l'acquisition de biens immobiliers par la société et ses filiales rémunérées par une commission égale à 2,5 % du montant des financements obtenus par la société et ses filiales.

Ces prestations ont donné lieu au cours de l'exercice à une facturation de la part de la Société PH FINANCE de :

- |  |              |
|--|--------------|
| - prestations de gestion des locations immobilières                  | 610 000 € HT |
| - prestations de conseil et d'assistance de montages financiers..... | 179 000 € HT |

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de la Société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS.

**Votre Conseil d'administration du 17 juin 2010** a autorisé la Société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS à refacturer à l'ensemble de ses filiales toutes prestations de services fournies au bénéfice des filiales.

La Société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS a facturé un montant total de 1 217 000 € HT à ses filiales sur l'exercice 2010.

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de la Société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS.

**Votre Conseil d'administration du 17 juin 2010** a autorisé la Société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE SARCELLES doit souscrire auprès de l'établissement OSEO pour un montant de 275 000 €.

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de la Société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS.

**Votre Conseil d'administration du 17 juin 2010** a autorisé la Société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS à s'engager de ne pas modifier la répartition du capital de la SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE dans le cadre d'un prêt à souscrire et de parfaire la trésorerie de la SCI en cas de défaut de celle-ci.

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de la Société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS.

## **2 - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

**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 s'élèvent à 201 228 euros. Votre Conseil d'administration du 17 juin 2010 a autorisé la renégociation de l'échéancier de ce prêt, soit un remboursement linéaire sur cinq ans.

Fait à Paris, le 28 mars 2011

Les Commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

J P A

Membre français de Grant Thornton International

Laurent BOUBY

Jacques POTDEVIN

#### *4.3.6.2.2. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2009*

Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2009 figurant au paragraphe 4.3.6.2.1, pages 173 et suivantes, du document de référence relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2009 enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 14 juin 2009 sous le n°R.10-045 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 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 Jérômias Associés par la Société 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. »

Il sera proposé à la prochaine assemblée générale de la Société de modifier l'article 9 des statuts afin d'être en conformité avec les dispositions des articles L. 225-105 et R225-85 I du Code de commerce et précisant :

- qu'un ou plusieurs actionnaires représentant au moins 5 % du capital ou une association d'actionnaires répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-120 ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de points ou de projets de résolution ;

- qu'il est justifié du droit de participer aux assemblées générales par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du code monétaire et financier.

#### 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. »

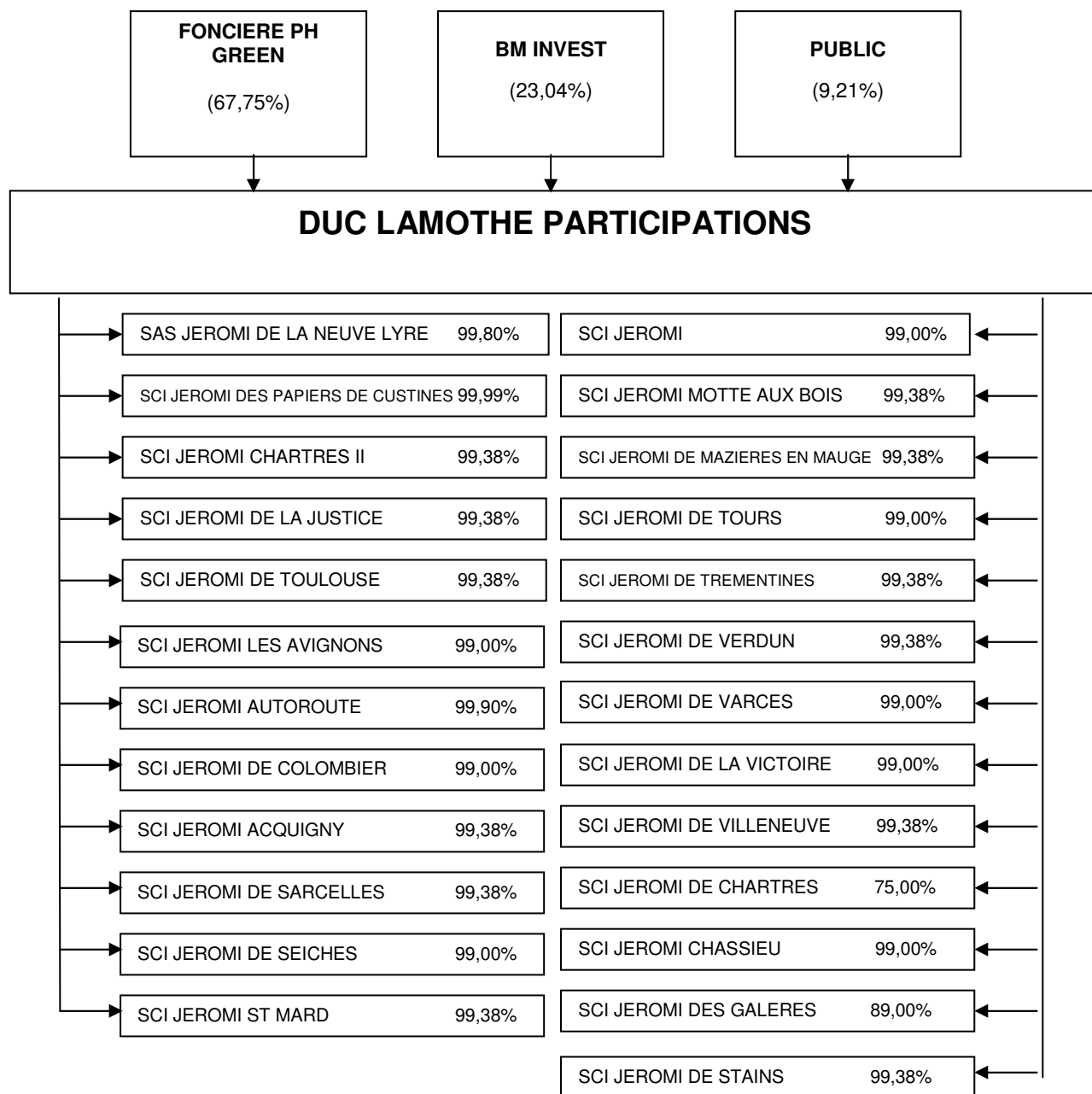
« Elles ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins sur première convocation le tiers et sur deuxième convocation le cinquième des actions ayant droit de vote et dont il est envisagé de modifier les droits. »

« 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



#### 4.4.2. Informations sur les filiales

[A modifier]

Filiales	Siren	Forme	Président (SAS) ou gérant (SCI)	Capitaux propres hors capital social	Résultat du dernier exercice clos	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice clos	Quote part du capital détenu par la Société
JEROMI DE LA NEUVE-LYRE	403053184	SAS	J.L.Petithuguenin	640 904	95 797	209 160	99,80%
JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINES	414359315	SCI	J.L.Petithuguenin	85 914	67 804	95.321	99,99%
JEROMI DE CHARTRES II	433235645	SCI	J.L.Petithuguenin	(76 226)	(79 223)	28 449	99,38%
JEROMI DE LA JUSTICE DE MALHERBES	478851215	SCI	J.L.Petithuguenin	38 248	34 248	80 639	99,38%
JEROMI DE TOULOUSE	440739852	SCI	J.L.Petithuguenin	(157 917)	(157 917)	495 694	99,38%
JEROMI LES AVIGNON	401016803	SCI	J.L.Petithuguenin	107 773	58 443	237 598	99,00%
JEROMI DE L'AUTOROUTE	439253477	SCI	J.L.Petithuguenin	35 235	35 235	57 892	99,90%
JEROMI DE COLOMBIER	418706206	SCI	J.L.Petithuguenin	161 799	212 886	429 622	99,00%
JEROMI D'ACQUIGNY	438097339	SCI	J.L.Petithuguenin	291 569	291 569	474 378	99,38%
JEROMI DE SARCELLES	491289500	SCI	J.L.Petithuguenin	(4 990)	(4 990)	274 617	99,38%
JEROMI DE SEICHES	428889679	SCI	J.L.Petithuguenin	40 725	36 200	287 082	99,00%
JEROMI DE SAINT MARD	484484357	SCI	J.L.Petithuguenin	27 076	27 076	64.300	99,38%
JEROMI	345037741	SCI	J.L.Petithuguenin	508 801	384 444	1.347 651	99,00%
JEROMI DE LA MOTTE AUX BOIS	440739696	SCI	J.L.Petithuguenin	39 792	39 792	979 546	99,38%
JEROMI DE MAZERE EN	499227866	SCI	J.L.Petithuguenin	4 635	4 635	88 929	99,38%

Filiales	Siren	Forme	Président (SAS) ou gérant (SCI)	Capitaux propres hors capital social	Résultat du dernier exercice clos	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice clos	Quote part du capital détenu par la Société
MAUGE							
JEROMI DE TOURS	397622986	SCI	J.L.Petithuguenin	450 134	115 610	177 048	99,00%
JEROMI DE TREMENTINES	438813016	SCI	J.L.Petithuguenin	8 916	8 916	208 025	99,38%
JEROMI DE VERDUN	439046418	SCI	J.L.Petithuguenin	(17 366)	(17 366)	97 463	99,38%
JEROMI DE VARCES	434578894	SCI	J.L.Petithuguenin	63 539	63 539	349 057	99,00%
JEROMI DE LA VICTOIRE	422888297	SCI	J.L.Petithuguenin	357 754	392 153	1.639 158	99,00%
JEROMI DE VILLENEUVE LE ROI	447684317	SCI	J.L.Petithuguenin	76 291	76 291	193 159	99,38%
JEROMI DE CHARTRES	379690787	SCI	J.L.Petithuguenin	197 920	41 610	98 610	99%
JEROMI DE CHASSIEU	433728243	SCI	J.L.Petithuguenin	198 078	198 078	668 582	99,00%
JEROMI DES GALERES	401404223	SCI	J.L.Petithuguenin	(120 482)	4 100	272 841	89,00%
JEROMI DE STAINS	504728320	SCI	J.L.Petithuguenin	9 145	9 145	168 082	99,38%

Les filiales ont pour activité la détention d'actifs immobiliers dont la description détaillée figure dans le rapport d'expertise de la société Jones Lang LaSalle 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 / PH FINANCE

Voir le paragraphe 4.3.6.1 du présent document de référence.

#### 4.4.3.3. Contrat d'assistance à la direction générale entre la Société et ses filiales

Voir le paragraphe 4.3.6.1 du présent document de référence.

#### 4.4.3.4. Convention de trésorerie

Voir le paragraphe 4.3.6.1 du présent document de référence.

#### 4.4.4. **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 ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

Il existe une dépendance de la société à l'égard des sociétés du Groupe PAPREC qui sont les principaux locataires des actifs immobiliers détenus par la Société et ses filiales. Les risques afférents à cette dépendance sont précisés ci-avant au paragraphe 2.1 II C.

#### 4.4.5. **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
Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	9 juin 2010	Procès-verbal d'assemblée générale mixte du 31 mars 2010 relative à la ratification de la cooptation des administrateurs et la nomination de co-commissaires aux comptes titulaires et suppléant et modifications statutaires (article 11 et 16.4) <i>Dépôt n°48515</i>
Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	9 juin 2010	Statuts mis à jour <i>Dépôt n°48515</i>
Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	29 juillet 2010	Procès verbal de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 17 juin 2010 suite au

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents ou informations
		changement des commissaires aux comptes titulaires et suppléant <i>Dépôt n°65808</i>
Journal d'annonces légales	7 juillet 2010	Nomination des commissaires aux comptes titulaire et suppléant <i>Les Petites Affiches du 7 juillet 2010</i>
Journal d'annonces légales	30 juin 2010	Information sur les droits de vote existants <i>Les Petites Affiches du 16 mars 2010</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>
BALO	8 juin 2011	Avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 23 juin 2011 <i>Bulletin n°68</i>
BALO	18 mai 2011	Avis de réunion de l'assemblée générale mixte du 23 juin 2011 <i>Bulletin n°59</i>
BALO	23 juillet 2010	Publication relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009 et à l'attestation des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés <i>Bulletin n°88</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>
AMF	14 juin 2010	Document de référence <i>Enregistrement AMF R.10-0045</i>
AMF	22 février 2011	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 PH Green <i>Dépôt AMF 211C0219</i>
AMF	16 mars 2011	Autres informations relatives aux

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents ou informations
		caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS <i>Conformité AMF 211C0325</i>
AMF	16 mars 2011	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 PH Green <i>Conformité AMF 211C0325</i>
Site Internet de la Société	1 <sup>er</sup> juin 2011	Communiqué relatif à la mise à disposition des documents préparatoire de l'assemblée générale mixte du 23 juin 2011
Site Internet de la Société	18 mai 2011	Communiqué relatif au chiffre d'affaires consolidé du 1 <sup>er</sup> trimestre 2011
Site Internet de la Société	29 avril 2011	Rapport financier annuel 2010
Site Internet de la Société	29 avril 2011	Communiqué relatif aux modalités de mise à disposition du rapport financier annuel
Site Internet de la Société	25 mars 2011	Autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS
Site Internet de la Société	24 mars 2011	Communiqué de presse relatif aux résultats annuels 2010
Site Internet de la Société	22 février 2011	Communiqué de presse relatif au chiffre d'affaires annuel 2010
Site Internet de la Société	7 janvier 2011	Communiqué de presse annonçant que Foncière PH Green prend le contrôle de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS et Lancement d'une offre publique d'achat simplifiée sur les actions de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS
Site Internet de la Société	8 novembre 2010	Information financière du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2010
Site Internet de la Société	3 septembre 2010	Rapport financier semestriel

<b>Entités</b>	<b>Date de publication ou de dépôt</b>	<b>Nature des documents ou informations</b>
Site Internet de la Société	24 août 2010	Communiqué de presse relatif au chiffre d'affaires semestriel 2010
Site Internet de la Société	23 juillet 2010	Nouvelle version du document de référence 2009
Site Internet de la Société	23 juillet 2010	Communiqué relatif aux modalités de mise à disposition d'une nouvelle version du document de référence 2009
Diffuseur agréé	1 <sup>er</sup> juin 2011	Communiqué relatif à la mise à disposition des documents préparatoire de l'assemblée générale mixte du 23 juin 2011
Diffuseur agréé	18 mai 2011	Communiqué relatif au chiffre d'affaires consolidé du 1 <sup>er</sup> trimestre 2011
Diffuseur agréé	29 avril 2011	Rapport financier annuel 2010
Diffuseur agréé	29 avril 2011	Communiqué relatif aux modalités de mise à disposition du rapport financier annuel
Diffuseur agréé	24 mars 2011	Communiqué de presse relatif aux résultats annuels 2010
Diffuseur agréé	22 février 2011	Communiqué de presse relatif au chiffre d'affaires annuel 2010
Diffuseur agréé	7 janvier 2011	Communiqué de presse annonçant que Foncière PH Green prend le contrôle de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS et Lancement d'une offre publique d'achat simplifiée sur les actions de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS
Diffuseur agréé	8 novembre 2010	Information financière du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2010
Diffuseur agréé	3 septembre 2010	Rapport financier semestriel
Diffuseur agréé	24 août 2010	Communiqué de presse relatif au chiffre d'affaires semestriel 2010
Diffuseur agréé	23 juillet 2010	Communiqué relatif aux modalités de mise à disposition d'une nouvelle version du document de référence 2009
Diffuseur agréé	15 juin 2010	Communiqué relatif aux modalités de mise à disposition du document de référence 2009

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents ou informations
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
Diffuseur agréé	29 avril 2010	Rapport financier annuel 2009
Diffuseur agréé	7 avril 2010	Communiqué de presse relatif aux résultats annuels 2009

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

Le portefeuille d'actifs de la Société est évalué chaque année par un expert indépendant.

L'évaluation du portefeuille d'actifs de la Société a été actualisée au 31 décembre 2010 par un expert indépendant, la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES.

Cette actualisation fait suite aux expertises réalisées par la société CB RICHARD ELLIS (CBRE) en 2007 et en 2009.

Le rapport d'expertise qui a été émis par la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES figure en Annexe 1 du présent document de référence.

Les expertises qui ont été effectuées par la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI, 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 JONES LANG LASALLE EXPERTISES a déterminé les valeurs locatives et les valeurs vénales des biens immobiliers, dans le cadre d'une poursuite de l'activité actuelle en vertu de baux commerciaux avec un loyer fixé à la valeur locative de marché dans l'hypothèse d'une durée ferme de 9 ans.

Les méthodes retenues par la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES pour l'estimation des immeubles sont les suivantes :



- méthode par capitalisation de revenus : cette méthode consiste à déterminer la valeur locative de marché nette de chaque actif, à capitaliser la valeur locative de marché nette afin d'obtenir une valeur vénale « droits compris » et à déduire les droits d'enregistrement afin d'obtenir une valeur vénale « hors droits »,
- méthode par comparaison qui permet d'estimer la valeur de l'actif à partir des prix au m<sup>2</sup> constatés sur le marché lors de cessions de biens similaires,
- méthode du bilan promoteur utilisée pour quelques actifs composés essentiellement de terrain à bâtir : cette méthode consiste, à partir du prix de vente prévisionnel d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (cout de la construction, frais financiers, honoraires, marge, ...) pour parvenir en final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

Pour ses travaux d'expertise, la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES a facturé 58 000 euros en 2010.

La synthèse du rapport de la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES émis en 2010 figure ci-après :

**Duc Lamothe Participations - Tableau Récapitulatif des Valeurs Venales - 31-12-2010**

Réf. Client	Adresse	CP	Ville	Surface Considérée 31/12/2010	Variation DEC. 2010 / JUN 2010	Valeur Locative de Marché 31/12/2010 € HT HC/an	Valeur Locative de Marché 31/12/2010 € HT HC/m²/an	Variation DEC. 2010 / JUN 2010	Méthode par Capitalisation 31/12/2010			Méthode par Comparaison 31/12/2010	Conclusion au 31/12/2010			Variation DEC. 2010 / JUN 2010
									Taux de Rendement Retenu	Reserve Foncière	Valeur Venale Hors Droits	Valeur Venale Hors Droits	Valeur Venale Droits Compris	Valeur Venale Hors Droits	Valeur Venale € HD / m²	
1	10-12 rue de la Victoire Zi de la Molette	93150	LE BLANC MESNIL	25 459 m²	0,00%	1 227 020 €	46 €	0,00%	8,50%	400 000 €	14 000 000 €	13 900 000 €	14 840 000 €	14 000 000 €	529 €	0,00%
2	3-5 rue Pascal	93126	LA COURNEUVE	21 537 m²	0,00%	1 156 681 €	54 €	0,00%	8,50%	1 320 000 €	14 130 000 €	13 960 000 €	14 950 000 €	14 130 000 €	656 €	0,14%
3	18 rue du Fer à Cheval	95200	SARCELLES	4 424 m²	0,00%	239 355 €	54 €	7,96%	9,00%	350 000 €	2 850 000 €	2 830 000 €	3 020 000 €	2 850 000 €	644 €	6,74%
4	21 rue de la Pierre Fitte	94290	VILLENEUVE LE ROI	2 574 m²	0,00%	128 720 €	50 €	0,02%	9,00%	0 €	1 350 000 €	1 340 000 €	1 430 000 €	1 350 000 €	524 €	0,00%
5	Avenue du Général Patton	45330	MALESHERBES							0 €			630 000 €	620 000 €		0,00%
6	Chemin Rural du Fond du bois Rue Pasteur	77230	SAINT MARD	1 680 m²	0,00%	61 260 €	36 €	0,00%	9,25%	30 000 €	650 000 €	610 000 €	690 000 €	650 000 €	387 €	0,00%
7	Rue Pierre Jacquart	63440	HARNES (LENS)	20 362 m²	0,00%	796 315 €	39 €	0,00%	9,00%	600 000 €	8 930 000 €	8 870 000 €	9 460 000 €	8 930 000 €	439 €	7,20%
8	Boulevard de Finlande	54670	CUSTINES	3 000 m²	0,00%	123 500 €	41 €	0,00%	9,50%	0 €	1 220 000 €	1 210 000 €	1 300 000 €	1 220 000 €	407 €	0,00%
9	ZAC Pré à Varois	54670	CUSTINES	3 733 m²	0,00%	151 970 €	41 €	0,00%	9,50%	0 €	1 510 000 €	1 510 000 €	1 600 000 €	1 510 000 €	405 €	0,00%
10	Rue de l'Avenir - Zi de Chicago	55100	VERDUN	10 301 m²	0,00%	323 131 €	31 €	3,23%	9,50%	0 €	3 200 000 €	3 130 000 €	3 400 000 €	3 200 000 €	311 €	3,23%
11	16, chemin de Genas	69600	SAINT PRIEST	11 734 m²	0,00%	479 053 €	41 €	0,00%	9,00%	95 000 €	5 110 000 €	5 000 000 €	5 420 000 €	5 110 000 €	435 €	0,00%
12	Les Mollies Allée du Pressoir	38760	VARCES ALLIERES ET RISSSET	9 260 m²	0,00%	225 350 €	24 €	0,00%	9,50%	90 000 €	2 320 000 €	2 340 000 €	2 460 000 €	2 320 000 €	251 €	0,00%
13	Chemin des faïsses	30131	PUJAUT	2 828 m²	0,00%	123 824 €	44 €	0,00%	9,00%	75 000 €	1 370 000 €	1 350 000 €	1 450 000 €	1 370 000 €	484 €	0,00%
14	9 - 11 Chemin des Piemes	31150	BRUGUIERES	5 412 m²	0,00%	220 510 €	41 €	0,88%	9,00%	877 500 €	3 180 000 €	3 150 000 €	3 340 000 €	3 180 000 €	588 €	0,63%
15	Rue de l'Industrie - La Blaisonnière	49140	SEICHES SUR LE LOIR	4 933 m²	0,00%	214 466 €	43 €	0,00%	9,50%	300 000 €	2 430 000 €	2 440 000 €	2 560 000 €	2 430 000 €	493 €	0,00%
16	Zi de la Coindrie - 3, rue du Grand Village	49340	TREMENTINES	2 954 m²	0,00%	139 953 €	47 €	0,00%	9,50%	600 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 080 000 €	2 000 000 €	677 €	0,00%
17	4-6 rue Gutenberg	37300	JOUE LES TOURS	4 860 m²	0,00%	205 050 €	42 €	0,00%	9,00%	0 €	2 150 000 €	2 130 000 €	2 280 000 €	2 150 000 €	442 €	0,00%
18	Route départementale RD 136	28300	GASVILLE-OISEME							410 000 €			417 000 €	410 000 €		0,00%
19	Route départementale RD 136	28300	GASVILLE-OISEME	3 800 m²	0,00%	136 400 €	36 €	0,00%	9,25%	283 500 €	1 670 000 €	1 650 000 €	1 760 000 €	1 670 000 €	439 €	0,00%
20	ZAC des Peupliers "La Rangée"	27400	ACQUIGNY	6 152 m²	0,00%	341 620 €	56 €	7,37%	9,00%	300 000 €	3 870 000 €	3 740 000 €	4 100 000 €	3 870 000 €	629 €	6,61%
21	Hameau de Chagny	27750	NEAUFLES AUVERGNY	7 588 m²	0,00%	217 763 €	29 €	3,94%	9,75%	65 000 €	2 200 000 €	2 220 000 €	2 300 000 €	2 200 000 €	290 €	4,76%
22	Zone Industrielle	49280	MAZIERES	5 500 m²	0,00%	110 000 €	20 €	0,00%	9,50%	0 €	1 100 000 €	1 100 000 €	1 160 000 €	1 100 000 €	200 €	0,00%
23	33 rue Gambetta Rue Jean-Pierre Timboud	93240	STAINS	700 m²	0,00%					1 840 000 €			1 870 000 €	1 840 000 €		0,00%
<b>TOTAL</b>				<b>159 790 m²</b>		<b>6 621 940 €</b>	<b>41 €</b>	<b>0,94%</b>	<b>-</b>	<b>7 636 000 €</b>	<b>75 240 000 €</b>	<b>74 480 000 €</b>	<b>82 517 000 €</b>	<b>78 110 000 €</b>	<b>489 €</b>	<b>1,64%</b>

## 4.5. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

La Société déclare que, pendant toute la durée de validité du présent document, les documents suivants peuvent être librement consultés par le public :

- Les statuts de la Société,
- Les documents sociaux devant être mis à la disposition des actionnaires,
- Les informations financières historiques de la Société pour les trois exercices précédents, à savoir pour les exercices clos le 31 décembre 2010, 31 décembre 2009 et le 30 juin 2009
- L'information réglementée au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Ces documents pourront être consultés au siège de la Société et sur le site Internet de la Société ([www.duclamothe.eu](http://www.duclamothe.eu)).

Des exemplaires du présent document sont disponibles sans frais au siège social de la Société (39, rue de Courcelles – 75008 Paris), ainsi que sur le site Internet de la Société ([www.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	2.8.1	122
1.2. Attestation des personnes responsables	2.8.2	122
<b>2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>		
2.1. Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes	2.8.3	123
2.2. Changement de contrôleurs légaux	2.8.3.1	123
<b>3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES</b>		
3.1. Informations financières historiques sélectionnées	1.1	5
3.2. Informations financières	1.1	5
<b>4. FACTEURS DE RISQUE</b>	2.1-II.C	45
<b>5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>		
5.1. Histoire et évolution de la société	1.2	8
5.1.1. Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	4.1.1	127
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	4.1.2	127
5.1.3. Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	4.1.3	127
5.1.4. Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone de son siège statutaire	4.1.4	127
5.1.5. Evénements importants dans le développement des activités de l'émetteur	1.2	8
5.2. Investissements	1.2.1.2	18
5.2.1. Principaux investissements réalisés	1.2.1.2.1	18
5.2.2. Principaux investissements en cours	1.2.1.2.2	19
5.2.3. Principaux investissements que compte réaliser l'émetteur dans l'avenir	1.2.1.2.3	20
<b>6. APERÇU DES ACTIVITÉS</b>		
6.1. Principales activités	1.2.1	10
6.1.1. Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités	1.2.1	10
6.1.2. Nouveaux produits / services	N/A	N/A

<b>Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004</b>	<b>Sections du document de référence</b>	<b>Pages du document de référence</b>
6.2. Principaux marchés	1.2.1	10
6.3. Evénements 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	200
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	197
7.2. Liste des filiales importantes	4.4.2	198
<b>8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS</b>		
8.1. Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	10	10
8.2. Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles.	2.1-VI BVI	60
<b>9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>		
9.1. Situation financière	2.3 / 2.5	68 / 99
9.2. Résultat d'exploitation	1.1	5
9.2.1. Facteurs importants	N/A	N/A
9.2.2. Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	N/A	N/A
9.2.3. Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur	1.3	24
<b>10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>		
10.1. Informations sur les capitaux	2.3 / 2.5	68 / 99
10.2. Source et montant des flux de trésorerie	2.3	68
10.3. Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	2.3	68
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>		

<b>Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004</b>	<b>Sections du document de référence</b>	<b>Pages du document de référence</b>
12.1. Principales tendances depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document de référence	2.1-II.A.3	27
12.2. Tendances susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur	2.1-II.A.4	30
<b>13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>		
13.1. Principales hypothèses	1.3	24
13.2. Rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants	N/A	N/A
13.3. Base comparable aux informations financières historiques	N/A	N/A
13.4. Validité des prévisions antérieures	N/A	N/A
<b>14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE</b>		
14.1. Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'administration et à la Direction Générale	2.1 II.1, 4.3.1 et 4.3.2	53, 143 à 159
14.2. Conflits d'intérêts	4.3.3	160
<b>15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b>		
15.1. Montant de la rémunération versée et avantages en nature	2.1 II.1.3 et 4.3.5.1	54 et 175
15.2. Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	4.3.5.2	175
<b>16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>		
16.1. Date d'expiration des mandats actuels	4.3.1.2.1	146
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	153
16.3. Informations sur le comité de l'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	4.3.1.2.3	153
16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine	4.3.4	161
<b>17. SALARIÉS</b>		
17.1. Nombre de salariés	4.4.5	23 et 200
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>		

<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>
18.1. Actionnaires détenant directement ou indirectement un % du capital social ou des droits de vote devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable	4.2.4 et 2.1 II.A.8	131 et 33
18.2. Existence de droits de vote différents	4.2.5	134
18.3. Contrôle de l'émetteur	4.2.11	141
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	142
<b>19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS</b>	4.3.6	180
<b>20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR</b>		
20.1. Informations financières historiques	2.5	99
20.2. Informations financières pro forma	2.7	122
20.3. États financiers	2.3	68
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	2.6	119
20.5. Date des dernières informations financières	2.5	99
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A	N/A
20.7. Politique de distribution des dividendes	2.1-BIII B	59
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		
21.1.1. Montant du capital social	4.2.1	128
21.1.2. Actions non représentatives du capital	4.2.7	134
21.1.3. Actions détenues par l'émetteur ou par ses filiales	N/A	N/A
21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	4.2.6	134
21.1.5. Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition ou toute obligation attachée au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	N/A	N/A
21.1.6. Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	N/A	N/A
21.1.7. Historique du capital social	4.2.4.2	133
21.2. Acte constitutif et statuts		
21.2.1. Objet social	4.1.5	128

<b>Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004</b>	<b>Sections du document de référence</b>	<b>Pages du document de référence</b>
21.2.2. Dispositions statutaires ou autres concernant les organes d'administration et de direction	4.3.1.2.3	153
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	4.2.3	128
21.2.4. Modification des droits des actionnaires	4.3.7	193
21.2.5. Convocation et admission	4.3.7	193
21.2.6. Changement de contrôle	N/A	N/A
21.2.7. Franchissements de seuils	N/A	N/A
21.2.8. Modifications de capital	N/A	N/A
<b>22. CONTRATS IMPORTANTS</b>	4.4.3	199
<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	204
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	207
<b>25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	4.4.2	198



**ANNEXE 1 : RAPPORT DE LA SOCIETE JONES LANG  
LASALLE EXPERTISES**



*Real value in a changing world*

## DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Portefeuille de 23 actifs  
Estimation en valeur vénale

# Exposé Liminaire

## *Actualisations sur pièces*

31 décembre 2010



# Sommaire

<b>1</b>	<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
1.1	Cadre de la mission .....	3
1.2	Identité du client et responsabilité professionnelle.....	3
1.3	Base de l'estimation.....	4
1.4	Indépendance et compétence.....	5
<b>2</b>	<b>Mission .....</b>	<b>6</b>
2.1	Visite des locaux .....	6
2.2	Environnement et pollution .....	6
2.3	Surfaces.....	6
2.4	Pièces transmises par le client .....	6
2.5	Etude de marché et positionnement du bien .....	7
2.6	Estimation de la valeur vénale.....	7
<b>3</b>	<b>Résumé du portefeuille .....</b>	<b>8</b>
3.1	Conclusion .....	9
3.2	Développement durable et valeurs d'expertise .....	9
3.3	Commentaires .....	10
<b>4</b>	<b>Annexes .....</b>	<b>11</b>
4.1	Actualisations sur pièces .....	11
4.2	Conditions générales de vente .....	12
4.3	Principes généraux d'Expertise .....	16

# 1 Préambule

## 1.1 Cadre de la mission

Selon la proposition d'intervention en date du 27 avril 2010, signée par Monsieur de Raismes de la société Duc Lamothe Participations, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises d'actualiser la valeur vénale en l'état d'un portefeuille de 23 actifs situés en France dont la liste est énoncée ci-dessous. Nous avons considéré ces actifs dans le cadre de la comptabilité de votre société, en date du 31 décembre 2010.

ADRESSE	CP	VILLE	SURFACE CONSIDEREE
10-12 rue de la Victoire ZI de la Molette	93150	LE BLANC MESNIL	26 459 m <sup>2</sup>
3-5 rue Pascal	93126	LA COURNEUVE	21 537 m <sup>2</sup>
18 ue du Fer à Cheval	95200	SARCELLES	4 424 m <sup>2</sup>
21 rue de la Pierre Fitte	94290	VILLENEUVE LE ROI	2 574 m <sup>2</sup>
Avenue du Général Patton	45330	MALESHERBES	
Chemin Rural du Fond du bois Rue Pasteur	77230	SAINT MARD	1 680 m <sup>2</sup>
Rue Pierre Jacquart	62440	HARNES (LENS)	20 362 m <sup>2</sup>
Boulevard de Finlande	54670	CUSTINES	3 000 m <sup>2</sup>
ZAC Pré à Varois	54670	CUSTINES	3 733 m <sup>2</sup>
Rue de l'Avenir - ZI de Chicago	55100	VERDUN	10 301 m <sup>2</sup>
16, chemin de Genas	69800	SAINT PRIEST	11 734 m <sup>2</sup>
Les Mollies Allée du Pressoir	38760	VARCES ALLIERES ET RISSET	9 260 m <sup>2</sup>
Chemin des falaises	30131	PUJAUT	2 828 m <sup>2</sup>
9 - 11 Chemin des Pierres	31150	BRUGUIERES	5 412 m <sup>2</sup>
Rue de l'Industrie - La Blaissonnière	49140	SEICHES SUR LE LOIR	4 933 m <sup>2</sup>
ZI de la Coindrie - 3, rue du Grand Village	49340	TREMENTINES	2 954 m <sup>2</sup>
4-6 rue Gutenberg	37300	JOUE LES TOURS	4 860 m <sup>2</sup>
Route départementale RD 136	28300	GASVILLE-OISEME	3 800 m <sup>2</sup>
Route départementale RD 136	28300	GASVILLE-OISEME	
ZAC des Peupliers "La Rangée"	27400	ACQUIGNY	6 152 m <sup>2</sup>
Hameau de Chagny	27750	NEAUFLES AUVERGNY	7 588 m <sup>2</sup>
Zone Industrielle	49280	MAZIERES	5 500 m <sup>2</sup>
33 rue Gambetta Rue Jean-Pierre Timbaud	93240	STAINS	700 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>159 790 m<sup>2</sup></b>

## 1.2 Identité du client et responsabilité professionnelle

Le client de Jones Lang LaSalle Expertises pour cette mission est la société Duc Lamothe Participations. Jones Lang LaSalle Expertises n'accepte aucune responsabilité envers les tierces personnes par rapport à cette mission.

Toutes les missions d'expertises réalisées en France par Jones Lang LaSalle Expertises sont couvertes par l'assurance groupe de Jones Lang LaSalle.

Les missions de Jones Lang LaSalle Expertises sont effectuées selon les Conditions générales de vente, dont vous trouverez une copie en annexe.

**Nous attirons votre attention sur le fait que la responsabilité de Jones Lang LaSalle Expertises est limitée à un montant global de 5 millions d'euros.**

### 1.3 Base de l'estimation

Notre expertise est conforme aux normes d'évaluation de la R.I.C.S., à la Charte de l'expertise immobilière ainsi qu'au rapport du 3 Février 2000 de la COB (dit rapport Barthès de Ruyter)

Notre expertise a été menée en tenant compte des "Principes Généraux d'Expertise" dont une copie est jointe au présent rapport en annexe.

Nous avons supposé les biens immobiliers détenus en toute propriété, libres de toutes hypothèques, crédit-bail et servitudes.

Compte tenu de l'objet de la mission précité, l'estimation de la valeur a été réalisée selon la valeur vénale et la valeur locative de marché.

**La valeur vénale** est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- ✓ la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- ✓ la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- ✓ que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- ✓ l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans une négociation.

**La valeur locative** de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage du bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- ✓ la libre volonté du locataire et du propriétaire,
- ✓ la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considérée,
- ✓ la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location,
- ✓ la présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats,
- ✓ l'absence de facteur de convenance personnelle,
- ✓ une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Le terme de valeur locative de marché suppose qu'il n'y ait pas de versement de capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte ou droit d'entrée), parallèlement ou en sus du loyer.

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives ou de toute nature refacturées au preneur.

Il convient de préciser que la pratique des baux en France, en particulier en matière de bureaux, conduit à considérer aujourd'hui comme conditions usuelles le remboursement par le locataire de l'impôt foncier, des assurances d'immeubles et parfois des honoraires de gestion.

#### 1.4 Indépendance et compétence

Jones Lang LaSalle Expertises n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens immobiliers à étudier.

Nous confirmons que Jones Lang LaSalle Expertises dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur de l'actif expertisé.

## 2 Mission

### 2.1 Visite des locaux

Jones Lang LaSalle Expertises a procédé lors de la campagne au 30 juin 2010, à une visite intérieure partielle et extérieure de l'ensemble des sites mentionnés ci-avant. Au 31 décembre 2010, le portefeuille a fait l'objet d'une actualisation sur pièces.

### 2.2 Environnement et pollution

Il ne rentre pas dans nos compétences ni d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement.

Nous avons considéré le terrain non pollué et que les locaux ne contenaient ni amiante, ni insectes xylophages (termites,...), plomb, radon ou autres produits délétères.

S'il s'avérait une quelconque pollution, le montant nécessaire à la remise aux normes viendrait en déduction de notre valeur vénale estimée.

En cas de présence d'amiante, de termites et autres nuisances, nous invitons notre mandant à se rapprocher des services compétents pour ces sujets.

### 2.3 Surfaces

Nous avons retenu l'état des surfaces fourni par vos services (rapports d'expertise de CBRE Valuation en date de 2009). S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

### 2.4 Pièces transmises par le client

Vous nous avez transmis pour la campagne au 30 juin 2010, les rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009. Pour réaliser la campagne au 31 décembre 2010, les plans nous ont été fournis ainsi que les titres de propriétés et les travaux récemment réalisés sur certains sites. Vous trouverez la liste des documents reçus en annexe de chaque dossier.

Nous avons supposé dans nos rapports et dans nos calculs que les informations ou documents susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur des actifs avaient été communiqués à Jones Lang LaSalle Expertises.

L'analyse juridique et fiscale figurant dans ce dossier constitue un avis qu'il conviendra de faire valider, le cas échéant par vos conseils spécialisés.

Notre société n'a pas l'obligation de vérifier l'exactitude, la validité juridique et l'exhaustivité des documents dont la liste figure ci-avant. Notre mission n'est accomplie que sur la base des seuls documents que vous nous remettez.

## 2.5 Etude de marché et positionnement du bien

Nous avons pour chacun des actifs, rédigé une étude de marché sur le positionnement du bien dans son marché locatif et dans le marché de l'investissement. Dans la majorité des cas, nous avons indiqué des références de transactions comparables à la vente et à la location.

## 2.6 Estimation de la valeur vénale

### 2.6.1 Méthode par capitalisation des revenus

Conformément à la demande de notre mandant, nous avons considéré les actifs loués à la valeur locative de marché selon un bail type investisseur (bail triple net où toutes les charges sont récupérables auprès du preneur y compris les travaux relevant de l'article 606), d'une durée ferme de 9 ans.

Ainsi, notre méthode consiste à :

- ✓ Déterminer la valeur locative de marché nette de chaque actif,
- ✓ Capitaliser la valeur locative de marché nette afin d'obtenir une valeur vénale 'droits compris' ;
- ✓ Déduire les droits d'enregistrement afin d'obtenir une valeur vénale 'hors droits'.

N'ayant pas eu de ventilation de surfaces entre les bâtiments récents et anciens, nous avons considéré l'ensemble des actifs soumis aux droits d'enregistrement à 6,20%.

A noter que nous avons relevé sur certains actifs une constructibilité résiduelle que nous avons valorisée.

Nous vérifions que ces éléments sont conformes aux attentes du marché et avec nos références de transactions à l'investissement.

### 2.6.2 Méthode par comparaison

La méthode par comparaison permet d'estimer la valeur de l'actif à partir des prix de vente au m<sup>2</sup> constatés sur le marché lors de cessions de biens similaires. Il s'agit d'une méthode de recoupement pour les immeubles loués. Elle est plus probante pour ceux qui sont libres. En effet, la situation locative et notamment le montant du loyer et les échéances de renouvellement créent des différences sensibles de valeurs. Dans le cas présent, la prise en compte d'un bail ferme de 9 ans a, en effet, un effet sur les valeurs.

### 2.6.3 Méthode du bilan promoteur

Pour quelques actifs composés essentiellement de terrain à bâtir, nous avons utilisé la méthode du bilan promoteur.

Cette méthode, parfois appelée « récupération foncière » ou « compte à rebours », est utilisée pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir.

Elle consiste, à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge, ...) pour parvenir en final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.



### 3 Résumé du portefeuille

Vous trouverez ci-après le tableau récapitulatif des valeurs à la date du 31/12/2010.

**DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS - TABLEAU RECAPITULATIF DES VALEURS VENALES - 31-12-2010**

REFEREN CE CLIENT	ADRESSE	CP	VILLE	SURFACE CONSIDERE E 31/12/2010	VARIATION DEC. 2010 / JUN 2010	VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ 31/12/2010 € HT HC/an	VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ 31/12/2010 € HT HC/m²/an	VARIATION DEC. 2010 / JUN 2010	METHODE PAR CAPITALISATION 31/12/2010			METHODE PAR COMPARAISON 31/12/2010	CONCLUSION AU 31/12/2010			VARIATION DEC. 2010 / JUN 2010
									TAUX DE RENDEMENT RETENU	RESERVE FONCIERE	VALEUR VENALE HORS DROITS	VALEUR VENALE HORS DROITS	VALEUR VENALE DROITS COMPRIS	VALEUR VENALE HORS DROITS	VALEUR VENALE € HD / m²	
1	10-12 rue de la Victoire ZI de la Molette	93150	LE BLANC MESNIL	26 459 m²	0,00%	1 227 020 €	46 €	0,00%	8,50%	400 000 €	14 000 000 €	13 900 000 €	14 840 000 €	14 000 000 €	529 €	0,00%
2	3-5 rue Pascal	93126	LA COURNEUVE	21 537 m²	0,00%	1 156 681 €	54 €	0,00%	8,50%	1 320 000 €	14 130 000 €	13 960 000 €	14 950 000 €	14 130 000 €	656 €	0,14%
3	18 ue du Fer à Cheval	95200	SARCELLES	4 424 m²	0,00%	239 355 €	54 €	7,96%	9,00%	350 000 €	2 850 000 €	2 830 000 €	3 020 000 €	2 850 000 €	644 €	6,74%
4	21 rue de la Pierre Fitte	94290	VILLENEUVE LE ROI	2 574 m²	0,00%	128 720 €	50 €	0,02%	9,00%	0 €	1 350 000 €	1 340 000 €	1 430 000 €	1 350 000 €	524 €	0,00%
5	Avenue du Général Patton	45330	MALESHERBES							0 €			630 000 €	620 000 €		0,00%
6	Chemin Rural du Fond du bois Rue Pasteur	77230	SAINT MARD	1 680 m²	0,00%	61 260 €	36 €	0,00%	9,25%	30 000 €	650 000 €	610 000 €	690 000 €	650 000 €	387 €	0,00%
7	Rue Pierre Jacquart	62440	HARNES (LENS)	20 362 m²	0,00%	796 315 €	39 €	0,00%	9,00%	600 000 €	8 930 000 €	8 870 000 €	9 460 000 €	8 930 000 €	439 €	7,20%
8	Boulevard de Finlande	54670	CUSTINES	3 000 m²	0,00%	123 500 €	41 €	0,00%	9,50%	0 €	1 220 000 €	1 210 000 €	1 300 000 €	1 220 000 €	407 €	0,00%
9	ZAC Pré à Varois	54670	CUSTINES	3 733 m²	0,00%	151 970 €	41 €	0,00%	9,50%	0 €	1 510 000 €	1 510 000 €	1 600 000 €	1 510 000 €	405 €	0,00%
10	Rue de l'Avenir - ZI de Chicago	55100	VERDUN	10 301 m²	0,00%	323 131 €	31 €	3,23%	9,50%	0 €	3 200 000 €	3 130 000 €	3 400 000 €	3 200 000 €	311 €	3,23%
11	16, chemin de Genas	69800	SAINT PRIEST	11 734 m²	0,00%	479 053 €	41 €	0,00%	9,00%	95 000 €	5 110 000 €	5 000 000 €	5 420 000 €	5 110 000 €	435 €	0,00%
12	Les Mollies Allée du Pressoir	38760	VARCES ALLIERES ET RISSET	9 260 m²	0,00%	225 350 €	24 €	0,00%	9,50%	90 000 €	2 320 000 €	2 340 000 €	2 460 000 €	2 320 000 €	251 €	0,00%
13	Chemin des falaises	30131	PUJAUT	2 828 m²	0,00%	123 824 €	44 €	0,00%	9,00%	75 000 €	1 370 000 €	1 350 000 €	1 450 000 €	1 370 000 €	484 €	0,00%
14	9 - 11 Chemin des Pierres	31150	BRUGUIERES	5 412 m²	0,00%	220 510 €	41 €	0,88%	9,00%	877 500 €	3 180 000 €	3 150 000 €	3 340 000 €	3 180 000 €	588 €	0,63%
15	Rue de l'Industrie - La Blaisonnaire	49140	SEICHES SUR LE LOIR	4 933 m²	0,00%	214 466 €	43 €	0,00%	9,50%	300 000 €	2 430 000 €	2 440 000 €	2 560 000 €	2 430 000 €	493 €	0,00%
16	ZI de la Coindrie - 3, rue du Grand Village	49340	TREMENTINES	2 954 m²	0,00%	139 953 €	47 €	0,00%	9,50%	600 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 080 000 €	2 000 000 €	677 €	0,00%
17	4-6 rue Gutenberg	37300	JOUE LES TOURS	4 860 m²	0,00%	205 050 €	42 €	0,00%	9,00%	0 €	2 150 000 €	2 130 000 €	2 280 000 €	2 150 000 €	442 €	0,00%
18	Route départementale RD 136	28300	GASVILLE-OISEME							410 000 €			417 000 €	410 000 €		0,00%
19	Route départementale RD 136	28300	GASVILLE-OISEME	3 800 m²	0,00%	136 400 €	36 €	0,00%	9,25%	283 500 €	1 670 000 €	1 650 000 €	1 760 000 €	1 670 000 €	439 €	0,00%
20	ZAC des Peupliers "La Rangée"	27400	ACQUIGNY	6 152 m²	0,00%	341 620 €	56 €	7,37%	9,00%	300 000 €	3 870 000 €	3 740 000 €	4 100 000 €	3 870 000 €	629 €	6,61%
21	Hameau de Chagny	27750	NEAUFLES AUVERGNY	7 588 m²	0,00%	217 763 €	29 €	3,94%	9,75%	65 000 €	2 200 000 €	2 220 000 €	2 300 000 €	2 200 000 €	290 €	4,76%
22	Zone Industrielle	49280	MAZIERES	5 500 m²	0,00%	110 000 €	20 €	0,00%	9,50%	0 €	1 100 000 €	1 100 000 €	1 160 000 €	1 100 000 €	200 €	0,00%
23	33 rue Gambetta Rue Jean-Pierre Timbaud	93240	STAINS	700 m²	0,00%					1 840 000 €			1 870 000 €	1 840 000 €		0,00%
<b>TOTAL</b>				<b>159 790 m²</b>		<b>6 621 940 €</b>	<b>41 €</b>	<b>0,94%</b>	<b>-</b>	<b>7 636 000 €</b>	<b>75 240 000 €</b>	<b>74 480 000 €</b>	<b>82 517 000 €</b>	<b>78 110 000 €</b>	<b>489 €</b>	<b>1,64%</b>

### 3.1 Conclusion

Compte tenu des commentaires dans nos rapports, nous estimons que la valeur vénale du portefeuille considéré loué par des baux de 9 ans fermes et composé de 23 actifs au 31/12/2010, est de l'ordre de :

**82 517 000 Euros Droits Compris / Hors Taxes - Frais Inclus**

Quatre-vingt deux millions cinq cent dix-sept mille euros  
Droits compris / Hors Taxes - Frais Inclus

**78 110 000 Euros Hors Droits / Hors Taxes - Hors Frais**

Soixante-dix-huit millions cent dix mille euros  
Hors Droits / Hors Taxes - Hors Frais

De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main »), nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.

### 3.2 Développement durable et valeurs d'expertise

Après de nombreuses réflexions pour l'élaboration de mesures et actions relatives à l'engagement national pour l'environnement, la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 au « Grenelle 2 » a été publiée le 13 Juillet 2010 au JO. Cette nouvelle loi concerne particulièrement les constructions neuves et existantes des bâtiments publics et privés du secteur tertiaire.

Les principales dispositions connues à ce jour en rapport aux expertises en valeur d'actifs du secteur tertiaire sont :

- Possibilité d'instauration d'une taxe forfaitaire exercée sur le produit de la valorisation des terrains nus et des immeubles bâtis, résultant de la réalisation d'infrastructures accueillant bus, tram, métro ou train (hors Ile-de-France) dans un périmètre donné.
- Pour toute construction de nouvel immeuble, une attestation vérifiant la prise en compte de la réglementation thermique et acoustique à la fin des travaux.
- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 tous les baux conclus ou renouvelés concernant des locaux de plus de 2.000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux ou de commerces devront comporter une annexe environnementale. Pour les baux en cours cette obligation entre en vigueur à partir du 14/07/2013.
- Un état des risques naturels et technologiques (ERNT) devra être joint aux baux commerciaux.
- Tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement a l'obligation de réaliser dans un délai de 5 ans, un DPE à compter du 01/01/2012.
- « Des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public dans un délai de 8 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. »
- Les entreprises de plus de 500 salariés sont obligées d'établir un bilan des émissions des GES (Gaz à Effet de Serre) et de joindre une synthèse des actions de réduction à compter de 2012.

D'ici la fin de l'année les premiers décrets seront publiés, ce qui permettra de quantifier plus clairement l'impact de ces mesures sur l'activité des propriétaires et locataires d'immeubles.

A la date de préparation de nos valeurs, il n'est pas encore possible d'identifier clairement, pour les immeubles en état d'usage, une quelconque variation de valeurs liée aux dispositions de la loi « Grenelle 2 ».

Ainsi, nous n'avons pas ajusté les valeurs annoncées pour les immeubles expertisés, ni en majorant les valeurs des immeubles "verts", ni en minorant celles des biens qui n'étaient pas construits dans une logique de développement durable. Toutefois, il est probable que cette situation changera dans un avenir plus ou moins proche et que des différences de loyer et/ou prix de transactions apparaîtront en nombre suffisant pour permettre aux experts d'en prendre compte dans leurs estimations.

### 3.3 Commentaires

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

Fait à Paris, le 24/01/2011



Aurélie Valencia  
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises  
Directeur Adjoint



Fabrice Léger  
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises  
Directeur

## 4 Annexes

### 4.1 Actualisations sur pièces

Actualisation sur pièces au:

**31 décembre 2010**

10-12 rue de la Victoire - ZI de la Molette

93150 LE BLANC MESNIL



# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : 10-12 rue de la Victoire

ZI de la Molette

Code postal : 93150

VILLE : LE BLANC MESNIL

Référence immeuble : 1

Visité par : Benjamin Mercy

Date et nature de la visite : Visite intérieure partielle et extérieure  
le : 20/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un ensemble immobilier composé de 5 entrepôts et de 4 autres bâtiments servant de bureaux d'accompagnement et de locaux sociaux. Présence d'environ 200 emplacements de parking extérieurs.

**Situation juridique :** Considéré en pleine propriété.

**Désignation cadastrale :** Section BD n°5, 6, 8, 12, 45, 53, 55, 60, 61 et 69 ainsi que section B n°7 et 130  
Pour une contenance de : 47 190 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe au Blanc Mesnil dans le département de la Seine-Saint-Denis et la région Ile-de-France à environ 7 kilomètres du boulevard périphérique au Nord-Est de Paris. Cette commune compte environ 51 000 habitants. Le bien est localisé dans la ZI de la Molette principalement composée d'entrepôts et de locaux d'activités ; l'ensemble immobilier est plus précisément implanté rue de la Victoire.

**Environnement :** Le bien est situé dans une zone industrielle qui est composée majoritairement d'industries légères, d'entrepôts, de locaux d'activités mais aussi de quelques commerces. Les sociétés présentes sur cette zone sont Air Liquide, Finimetal, Electric Data System et de nombreuses PME/PMI.

**Accès routier :** Excellente desserte par l'autoroute n°1 via la route nationale n°2 et les rues Edouard Vaillant et du Parc.

**Accès par les transports en commun :**

SNCF : Gares "Le Bourget" (à environ 2 kilomètres).

Bus : Lignes n°1 et 607 ont un arrêt à proximité du bien.

**Résumé :** Le bien se situe au Blanc Mesnil à proximité immédiate de Paris, dans une zone industrielle reconnue mais cependant vieillissante. Excellente desserte routière et par les transports en commun.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le terrain est plan et de forme irrégulière ; le site est entièrement clos avec des espaces verts non entretenus. On constate la présence d'environ 200 emplacements de parking en extérieur.

### Caractéristiques des constructions

Le bâtiment de bureaux, en forme de "L", fait face à l'entrée principale du site ; à la suite deux entrepôts accolés, un troisième entrepôt accolé à un immeuble de bureaux, un quatrième entrepôt plus récent et le cinquième entrepôt accolé à un immeuble de bureaux. Présence d'un immeuble vide servant auparavant de bureaux et de locaux sociaux.

**Date de construction :** Immeuble de bureaux rénové en 2002, deux entrepôts récents (2001 et 2009) et 3 entrepôts anciens .

**Nombre de niveaux :** R+2 pour l'immeuble de bureaux, entrepôts de plain-pied et deux bâtiments en R+1 à usage de bureaux.

**Ossature :** Métallique pour les entrepôts et béton pour le reste des bâtiments.

**Façade :** Bardage simple peau pour les anciens entrepôts, double peau pour les récents et sous enduit peint pour les bâtiments de bureaux.

**Menuiseries extérieures :** PVC double vitrage pour les bureaux.

**Toiture :** Double pans en bac acier ou tôles ou fibrociment pour les entrepôts et toiture terrasse pour les bureaux.

**Hauteur sous poutre :** Entre 6 et 9 mètres pour les différents entrepôts.

### Caractéristiques des aménagements

**Bureaux :** Carrelage au sol, cloisonnement amovible et faux plafond à dalles minérales avec luminaires.

**Entrepôts :** Béton au sol, plafonds et murs recouverts de bardage simple ou double peau.

### Caractéristiques des équipements généraux

**Vidéosurveillance** Soir **Chauffage :** Convecteurs électriques et gaz dans les bureaux

**Digicode** Bureaux **Sécurité incendie :** Entrepôts : Extincteurs, RIA et détection incendie

**Climatisation** Réversible Bureaux : Extincteurs et détection incendie

### Etat général

Le terrain est facile d'utilisation avec un nombre cohérent d'emplacements de parking mais mal entretenu. Les bâtiments de bureaux ainsi que 2 entrepôts sont en bon état général; le reste des bâtiments sont en état d'usure avancée.



## SURFACES BATIES ET PARKINGS

Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Usage	Niveau	Surfaces
Entrepôt		22 886 m <sup>2</sup>
Bureaux		3 462 m <sup>2</sup>
Locaux techniques		111 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>26 459 m<sup>2</sup></b>

Nombre de parkings extérieurs : 192 places

## URBANISME / POLLUTION

### Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Approuvé le : 22/11/2007  
Révisé le : 08/01/2010  
Zone : Uia  
Vocation de la zone : Secteurs d'activités économiques à vocation de parc d'activités  
COS : 1 pour les entrepôts et 2 pour le reste. Majoré de 10% si les critères de performance énergétique sont remplis ou comportent des équipements de production d'énergie  
CES : 85%  
Hauteur maximale des constructions : 16 mètres  
Droit de préemption urbain : Renforcé

### Pollution :

Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art 606 restant à la charge du bailleur.

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché sur les locaux d'activités

Le marché immobilier de la logistique en Ile-de-France a connu un très bon troisième trimestre avec près de 157 000 m<sup>2</sup> signés, soit une demande placée 15% plus élevée que celle enregistrée fin septembre 2009. Le Blanc-Mesnil est localisé au nord de l'Ile-de-France qui a commercialisé 51% de la demande placée, soit environ 269 792 m<sup>2</sup>. Le loyer « prime » pratiqué au sein de l'Ile-de-France est compris entre 45€/m<sup>2</sup>/an et 53€/m<sup>2</sup>/an.

Nous avons donc retenu une valeur locative de marché de 46€/m<sup>2</sup>/an pour l'ensemble immobilier reflétant la vétusté de certains bâtiments, la localisation géographique et l'environnement immédiat du bien.

A la vue des transactions à la vente ci-dessous, nous arrivons à une valeur vénale de 529€/m<sup>2</sup> pour l'ensemble immobilier.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

- ✓ **5 rue du Parc, 93150, Le Blanc-Mesnil**  
1 920 m<sup>2</sup> d'entrepôts avec bureaux d'accompagnement de seconde main, ont été loués, en mai 2010, sur la base de : 49 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **30 rue Raspail, 93120 La Courneuve**  
4 237 m<sup>2</sup> d'unités de production avec bureaux d'accompagnements, de seconde main mais en bon état d'usage, ont été loués, en mars 2010, sur la base de : 52 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

### Transactions à la vente

Nous n'avons pas relevé de transaction au Blanc Mesnil, nous avons donc relevé des transactions dans le département du 93.

- ✓ **16 rue Gilberte Desnoyer, 93600, Aulnay sous Bois**  
2 146 m<sup>2</sup> d'unités de production, en état d'usage, ont été vendus, en janvier 2010, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 513 € HD/m<sup>2</sup>
- ✓ **52-58 avenue de la Dhuy, 93170, Bagnolet**  
2 586 m<sup>2</sup> d'unités de production, en état d'usage, ont été vendus, en mars 2010, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 464 € HD/m<sup>2</sup>

## APPRECIATION

### Points forts

- + Pleine propriété
- + Excellente desserte routière et par les transports en commun

### Opportunités

- + Embranchement fer (non utilisé à ce jour)
- + Possession de foncier à fort potentiel

### Points faibles

- Entrepôts en état relativement moyen
- Présence de toiture en fibrociment
- Un des bâtiments de bureaux est en mauvais état général

### Menaces

- Forte concurrence en termes d'entrepôts
- Développement d'autres zones concurrentes

## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

Méthode par capitalisation des revenus :

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Entrepôt	22 886 m <sup>2</sup>	40 €	915 440 €
Bureaux	3 462 m <sup>2</sup>	90 €	311 580 €
Locaux techniques	111 m <sup>2</sup>	0 €	0 €
Parkings	192 u.	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>26 459 m<sup>2</sup></b>	<b>46 €</b>	<b>1 227 020 €</b>

Taux de rendement retenu : 8,50%  
 Travaux considérés : 0 €  
     Surface : 0 m<sup>2</sup>  
     Prix HT / m<sup>2</sup> : 0 €  
 Réserve foncière estimée : 400 000 €  
     Surface : 5 000 m<sup>2</sup>  
     Prix HT / m<sup>2</sup> terrain : 80 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**14 840 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**14 000 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 529 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Méthode par comparaison :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Entrepôt	22 886 m <sup>2</sup>	460 €	10 527 560 €
Bureaux	3 462 m <sup>2</sup>	860 €	2 977 320 €
Locaux techniques	111 m <sup>2</sup>	0 €	0 €
Parkings	192 u.	0 €	0 €
Foncier résiduel	5 000 m <sup>2</sup>	80 €	400 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>26 459 m<sup>2</sup></b>	<b>525 €</b>	<b>13 900 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**14 750 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**13 900 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 525 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**14 840 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**14 000 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 529 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Droits d'enregistrement : 6,20%  
 Frais d'actes : 1,80%

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**14 840 000 € Droits Compris**

**14 000 000 € Hors Droits**

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit : 529 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais (hors foncier résiduel)

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.


Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

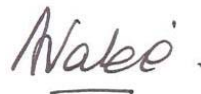
Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Benjamin MERCY  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises

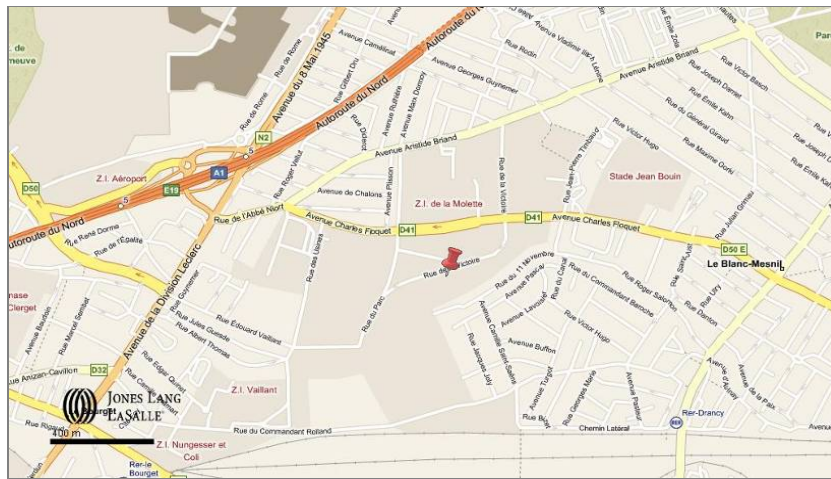


Aurélie VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

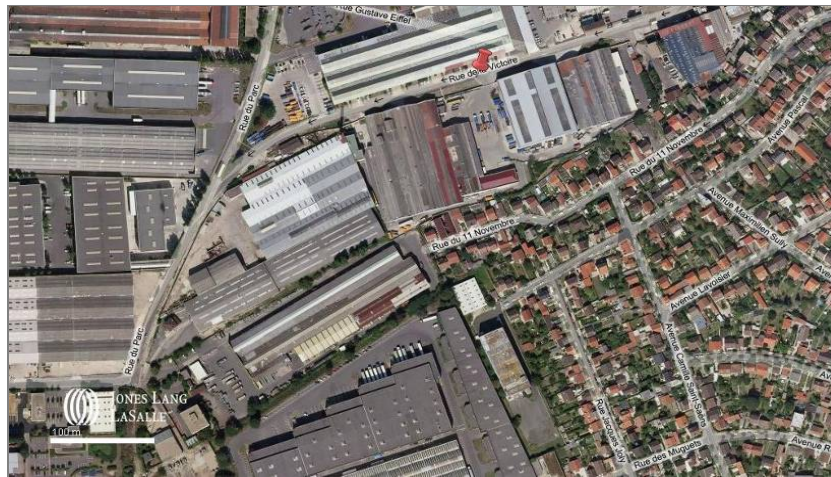
**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**

# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

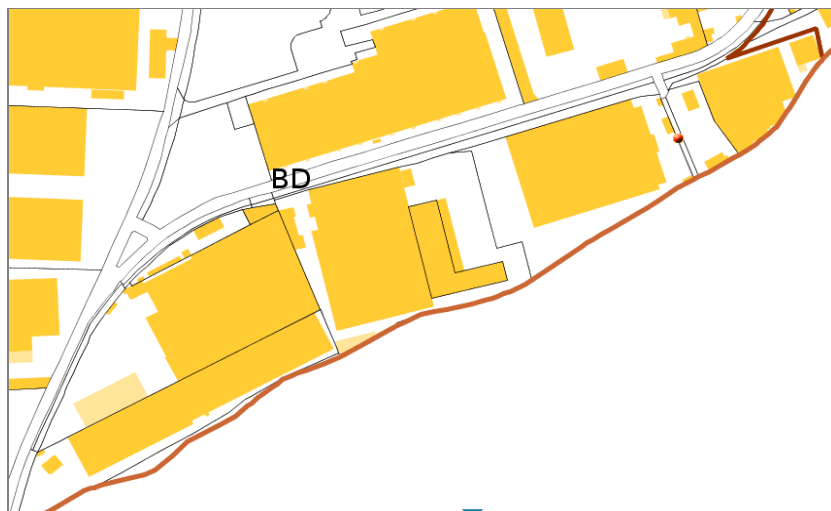
## Plan de situation générale



## Photo aérienne



## Plan cadastral





# PHOTOGRAPHIES

Bâtiment (bois)



Bureaux



Activités



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Epargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente  - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui	Oui	Acte de vente entre la société SERT et la SCI Jeromi de la Victoire signé le 30 novembre 1999, Acte de vente entre la SA Octogone Immobilier et la SCI Jeromi de la Victoire signé le 5 février 2003, Acte de vente entre la SIDEC et la SCI Jeromi de la Victoire signé le 31 août 2005, Acte de vente entre la SIDEC et la SCI Jeromi de la Victoire signé le 29 septembre 2006.
<b>Cadastré / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui		
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui	Oui	Plan non coté et non daté. Nous avons tenu compte des valeurs de surface prises dans les rapports d'expertise de CBRE.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui	Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui		
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb.... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui		

<b>Autres :</b>			
- Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites.	Oui	Oui	
- Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués)	Oui		
- Autres	Oui	Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009





JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

***31 décembre 2010***

3-5 rue Pascal

93126 LA COURNEUVE



# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS  
Date de valeur : 31/12/2010  
Adresse : 3-5 rue Pascal  
Code postal : 93126  
VILLE : LA COURNEUVE  
Référence immeuble : 2  
Visité par : Benjamin Mercy  
Date et nature de la visite : Visite intérieure partielle et extérieure  
le : 20/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un ensemble immobilier composé de quatre entrepôts/locaux d'activités avec bureaux d'accompagnement, d'un immeuble de bureaux, d'un auvent, d'une maison de gardien et d'aires de stockage extérieures.

**Situation juridique :** Considéré en pleine propriété.

**Désignation cadastrale :** Section O n°132, 236, 242, 245, 257, 290, 291, 328, 331, 332, 334, 338, 339, 356, 366 et 367.

Pour une contenance de : 54 718 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à La Courneuve dans le département de la Seine-Saint-Denis dans la région Ile-de-France. Cette commune comptait en 2007 environ 37 250 habitants. Le bien est localisé dans un environnement mixte composé d'une zone industrielle et d'une zone résidentielle. Il est plus précisément implanté dans la rue Pascal, petit axe accueillant des locaux industriels et locaux d'activités.

**Environnement :** Le bien est localisé dans une zone industrielle à proximité immédiate d'un secteur pavillonnaire. On y trouve donc des locaux industriels, locaux d'activités mais aussi des immeubles résidentiels de petite taille, un stade, une mosquée, une église et un lycée. Les sociétés présentes dans la zone sont les suivantes : Métaux Courneuve, Martin Recycling et Mpac La Courneuve (menuiseries).

**Accès routier :** Notre bien est facilement accessible par l'autoroute A86 via la route nationale n°2 puis la route départementale n°30 et la rue de la Prévôté.

**Accès par les transports en commun :**  
SNCF : Gare "La Courneuve - Aubervilliers" (à environ 2 kilomètres).  
Tramway : Arrêt "Hôtel de Ville de La Courneuve" (à environ 1 kilomètre).

**Résumé :** Le bien se situe dans une ville de la périphérie de Paris au sein d'une zone majoritairement industrielle donc en adéquation avec son activité. Excellente desserte routière ainsi que par les transports en commun.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le terrain est de forme irrégulière mais plan, les espaces verts sont mal entretenus et presque inexistants. Présence d'un grand nombre de places parking en extérieur.

### Caractéristiques des constructions

On trouve l'immeuble de bureaux de forme rectangulaire à l'entrée, rue de la Prévôté, puis un entrepôt en forme de "L" servant au déchargement et 5 locaux activités accolés les uns aux autres accueillant une partie des bureaux et les locaux sociaux. La maison du gardien est située à l'entrée, rue Pascal, et présence d'un auvent en fond de parcelle avec une bonne visibilité depuis l'autoroute A86.

<b>Date de construction :</b>	Bureaux rénovés en 2003 sinon entre 1950 et 2000 pour les dernières rénovations
<b>Nombre de niveaux :</b>	R+1 pour l'immeuble de bureaux, de plain-pied pour les parties activités/entrepôts, R+1 et R+2 pour les parties locaux sociaux et bureaux
<b>Ossature :</b>	Béton pour l'immeuble de bureaux, métallique pour le reste des bâtiments
<b>Façade :</b>	Sous-enduit agrémenté de panneaux de bois pour l'immeuble de bureaux, briques pour l'immeuble La Corbeille Bleue, bardage simple et double peau pour les parties entrepôts/activités
<b>Menuiseries extérieures :</b>	Aluminium, double vitrage pour les bureaux
<b>Toiture :</b>	Acier, bac acier, tôle et tuiles pour les immeubles anciens, toiture terrasse pour l'immeuble de bureaux
<b>Hauteur sous poutre :</b>	Environ 9 mètres selon les bâtiments

### Caractéristiques des aménagements

<b>Bureaux :</b>	Carrelage au sol, cloisonnements amovibles, faux-plafond en dalles minérales avec luminaires
<b>Entrepôts :</b>	Sol en béton, murs peints ou bardage apparent, plafonds bruts

### Caractéristiques des équipements généraux

<b>Vidéosurveillance</b>		<b>Chauffage :</b>	Convecteur électrique
<b>Gardiennage</b>	Nuit	<b>Réfectoire :</b>	80 places assises
<b>Digicode</b>	Bureaux	<b>Sécurité incendie :</b>	Entrepôt : Extincteurs et RIA Bureaux : Trappes de désenfumage et extincteurs
<b>Accès par badge</b>			
<b>Climatisation</b>	Par cassettes		

### Etat général

Le terrain est facile d'utilisation mais mériterait plus d'attention. Le bâtiment de bureaux ainsi qu'un des bâtiments d'activités sont en bon état général, les autres bâtiments sont en état d'usage.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Usage	Niveau	Surfaces
Entrepôt	R+1 / R+2	17 842,00 m <sup>2</sup>
Bureaux		3 595,00 m <sup>2</sup>
Maison gardien		100,00 m <sup>2</sup>
TOTAL		21 537,00 m <sup>2</sup>

Nombre de parkings extérieurs : 90 places

## URBANISME / POLLUTION

### Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Approuvé le : 07/02/2008  
Révisé le : 28/01/2010  
Zone : Ue  
Vocation de la zone : Urbaine  
COS : Sans objet  
CES : 80% de l'unité foncière et 100% pour les toitures végétalisées équivalent à au moins 20% de l'emprise au sol  
Hauteur maximale des constructions : 9 mètres pour l'habitation et 16 mètres pour le reste  
Droit de préemption urbain : Renforcé  
Risques apparents : Mouvements de terrain et risques d'inondation

### Pollution :

Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art. 606 restant à la charge du bailleur.

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché sur les locaux d'activités

Le marché immobilier de la logistique en Ile-de-France a connu un très bon troisième trimestre avec près de 157 000 m<sup>2</sup> signés, soit une demande placée 15% plus élevée que celle enregistrée fin septembre 2009. La Courneuve est localisée au nord de l'Ile-de-France qui a commercialisé 51% de la demande placée, soit environ 269 792 m<sup>2</sup>. Le loyer « prime » pratiqué au sein de l'Ile-de-France est compris entre 45€/m<sup>2</sup>/an et 53€/m<sup>2</sup>/an.

Nous avons donc retenu une valeur locative de marché de 43€/m<sup>2</sup>/an pour les entrepôts reflétant la vétusté de certains bâtiments, la localisation géographique et l'environnement immédiat du bien.

A la vue des transactions à la vente ci-dessous, nous arrivons à une valeur vénale de 655€/m<sup>2</sup> pour l'ensemble immobilier.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

- ✓ **30 rue Raspail, 93120 La Courneuve**  
4 237 m<sup>2</sup> d'unités de production avec bureaux d'accompagnements, de seconde main mais en bon état d'usage, ont été loués, en mars 2010, sur la base de : 52 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **5 rue du Parc, 93150, Le Blanc-Mesnil**  
1 920 m<sup>2</sup> d'entrepôts avec bureaux d'accompagnement de seconde main, ont été loués, en mai 2010, sur la base de : 49 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

### Transactions à la vente

- ✓ **57-69 rue Marcel Dassault, 93140, Bondy**  
2 227 m<sup>2</sup> d'unités de production, en état d'usage, ont été vendus, en juin 2010, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 674 € HD/m<sup>2</sup>
- ✓ **31 boulevard Anatole France, 93200, Saint-Denis**  
1 259 m<sup>2</sup> d'unités de production, en état d'usage, ont été vendus, en mai 2010, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 692 € HD/m<sup>2</sup>

## APPRECIATION

### Points forts

- + Excellente desserte
- + Bureaux fonctionnels

### Opportunités

- + Embranchement fer (non utilisé)

### Points faibles

- Mauvais état de certains bâtiments

### Menaces

- Développement d'autres zones concurrentes

## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

Méthode par capitalisation des revenus :

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Entrepôt	17 842 m <sup>2</sup>	43 €	767 206 €
Bureaux	3 595 m <sup>2</sup>	105 €	377 475 €
Maison de gardien	100 m <sup>2</sup>	120 €	12 000 €
Parkings	90 u.	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>21 537 m<sup>2</sup></b>	<b>54 €</b>	<b>1 156 681 €</b>

Nous avons pris en compte un droit potentiel de 12 000 m<sup>2</sup>.

Taux de rendement retenu : 8,50%  
 Réserve foncière estimée : 1 320 000 €  
 Surface : 12 000 m<sup>2</sup>  
 Prix HT / m<sup>2</sup> terrain : 110 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**14 950 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**14 130 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 656 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Méthode par comparaison :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Entrepôt	17 842 m <sup>2</sup>	500 €	8 921 000 €
Bureaux	3 595 m <sup>2</sup>	1 000 €	3 595 000 €
Maison de gardien	100 m <sup>2</sup>	1 200 €	120 000 €
Parkings	90 u.	0 €	0 €
Foncier résiduel	12 000 m <sup>2</sup>	110 €	1 320 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>21 537 m<sup>2</sup></b>		<b>13 960 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**14 760 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**13 960 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 648 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**14 950 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**14 130 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 656 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Droits d'enregistrement : 6,20%  
 Frais d'actes : 1,80%

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**14 950 000 € Droits Compris**

**14 130 000 € Hors Droits**

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit : 656 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais (hors foncier résiduel)

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

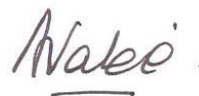
Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Benjamin MERCY  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises



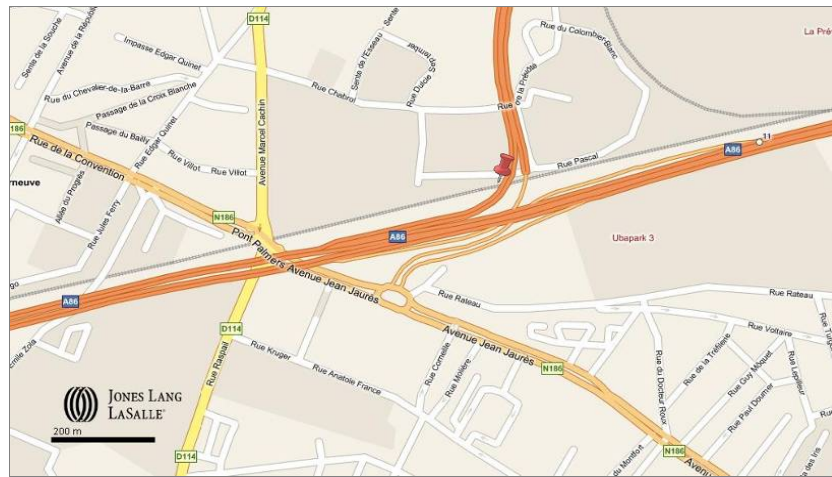
Aurélie VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**

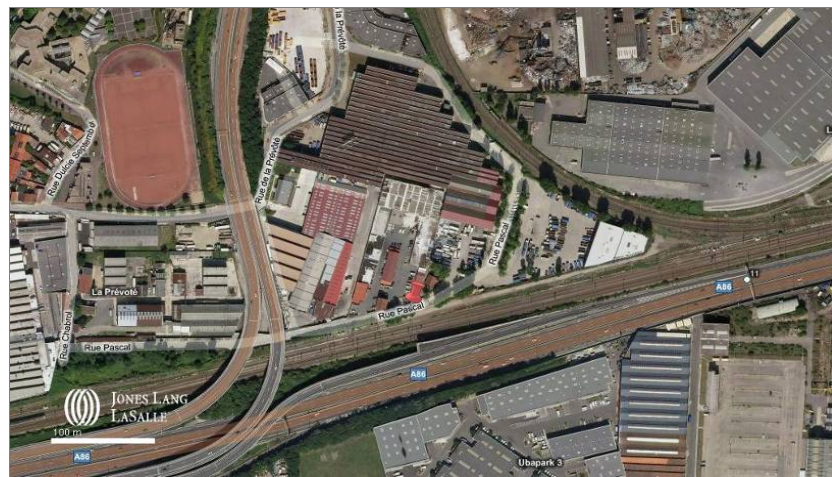


# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

## Plan de situation générale



## Photo aérienne



## Plan cadastral





# PHOTOGRAPHIES

Bâtiment (Corbeille Bleue)



Activités



Bureaux



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Epargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente          - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	          Oui          Oui Oui Oui Oui	          Oui          Oui          Oui          Oui	Acte de vente entre la société Le Colombier Blanc La Courneuve et la SCI Jeromi signé le 7 décembre 1988, Acte de vente entre Mme Violette et la SCI Jeromi signé le 29 janvier 1998, Acte de vente entre la SNC Pascal Courneuve et la SCI Jeromi Deux Colombiers signé le 29 juillet 1998, Attestation de vente entre la SNC La Courneuve Le Colombier Blanc et la SCI Jeromi signé le 20 juin 2000, Acte de vente entre la SNC La Courneuve Le Colombier Blanc et la SCI Jeromi Deux Colombiers signé le 18 septembre 2000. Acte de vente entre la SNC La Courneuve Le Colombier Blanc et la SCI Jeromi signé le 8 février 2001, Acte de vente entre la SNC La Courneuve Le Colombier Blanc et la SCI Le Colombier signé le 18 septembre 2001, Acte d'échange entre UOIF et la SCI Jeromi de l'Autoroute signé le 15 juillet 2003, Acte de vente entre la SCI Anou 3 et la SCI Jeromi signé le 6 octobre 2004.
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui		
<b>Plans / surfaces :</b>  - Plans par niveau - Plan masse   - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui   Oui	Oui	"Plan ensemble + périmètre 35 m" non coté et émit par Lafarge Valentino & Associés le 26 août 2008. Nous avons tenu compte des valeurs de surface prises dans les rapports d'expertise de CBRE.

<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui Oui Oui Oui Oui	Non  Non Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui		
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui		
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui  Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

***31 décembre 2010***

18 rue du Fer à Cheval

95200 SARCELLES



# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : 18 rue du Fer à Cheval

Code postal : 95200

VILLE : SARCELLES

Référence immeuble : 3

Visité par : Benjamin Mercy

Date et nature de la visite : Visite intérieure et extérieure partielle  
le : 21/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un ensemble immobilier composé de 3 bâtiments : l'atelier principal, l'extension de l'atelier, et le magasin avec une partie des bureaux.

**Situation juridique :** Considéré en pleine propriété.

**Désignation cadastrale :** Section AN n°78 et 94  
Pour une contenance de : 25 974 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Sarcelles dans le département du Val-d'Oise et la région Ile-de-France à environ 15 kilomètres au Nord de Paris. Cette commune comptait en 2007 environ 59 500 habitants. Le bien est situé non-loin de la ZAE des Tissonvilliers à Villiers-le-Bel au sein du Parc d'Activités de Sarcelles. Le bien est plus précisément implanté le long de la rue du Fer à Cheval qui se compose essentiellement d'entrepôts et de locaux d'activités.

**Environnement :** L'ensemble immobilier est localisé dans un parc d'activités où l'on trouve majoritairement des industries légères, des entrepôts et des locaux d'activités. Les sociétés présentes sur cette zone sont : Santor (hygiène alimentaire), Serre et Anso Location (location de matériel de chantier), le Dantec (galvanoplastie), Burelor (imprimerie), Groupe Textile Finance (prêt-à-porter) et Sofinad (immobilier).

**Accès routier :** Les autoroutes A1 et A3 sont situées à 10 kilomètres du bien via les routes départementales n°370 et n°10.

**Accès par les transports en commun :**  
SNCF : Gare "Garges - Sarcelles" (à environ 3 kilomètres).  
Tramway : Gare "Sarcelles - Saint Brice" (à environ 3 kilomètres).  
Bus : Arrêt "Rue d'Ableval - Parc Industriel" à proximité du bien.

**Résumé :** Le bien se situe dans une ville de l'agglomération parisienne au sein d'une zone composée majoritairement d'industries légères, d'entrepôts et de locaux d'activités donc en adéquation avec son activité. Desserte routière moyenne ainsi qu'une excellente desserte par les transports en commun.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le terrain est plan et de forme régulière ; espaces verts peu entretenus ; présence d'environ 60 emplacements de parking en extérieur.

### Caractéristiques des constructions

Les bâtiments dans leur ensemble sont en forme de "T" ; la partie bureaux est en façade principale visible depuis l'extérieur ; ce bâtiment est accolé à l'atelier principal de forme rectangulaire et suivi par son extension (également rectangulaire).

Date de construction :	1972 et 1992
Nombre de niveaux :	R+1
Ossature :	Béton
Façade :	Maçonnerie sous-enduit
Menuiseries extérieures :	PVC sur double-vitrage
Toiture :	Terrasse
Hauteur sous poutre :	Environ 5 mètres maximum

### Caractéristiques des aménagements

Bureaux : Dalles de moquette ou linoléum, cloisonnement amovible, faux-plafond à dalles minérales avec luminaires encastrés.

Entrepôts : Béton au sol, murs en parpaings, plafond en béton, présence de ponts roulants non-utilisés.

### Caractéristiques des équipements généraux

Gardiennage	Soir	Chauffage :	Gaz sauf pour le 1er étage (électrique)
Digicode	Bureaux	Sécurité incendie :	Extincteurs - RIA - Trappes de désenfumage
Accès par clés	Pour le reste		

### Etat général

Le terrain est facile d'utilisation de par sa forme et le fait qu'il soit plan. L'extérieur ainsi que l'intérieur des bâtiments sont en bon état général, les aménagements des bureaux sont de bonne qualité tandis que l'intérieur des ateliers sont en état d'usage. Cependant, depuis notre visite, un certain nombre de travaux ont été effectué en ce qui concerne la charpente, couverture et bardage.



## SURFACES BATIES ET PARKINGS

Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Usage	Niveau	Surfaces
Locaux d'activités		3 529,00 m <sup>2</sup>
Bureaux		895,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>4 424,00 m<sup>2</sup></b>

Nombre de parkings extérieurs : 60 places

## URBANISME / POLLUTION

### Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Approuvé le : 31/01/2008  
Révisé le : 30/03/2009  
Zone : Ui  
Vocation de la zone : Activités industrielles, scientifiques et techniques et aux activités artisanales  
COS : 5m3 par m<sup>2</sup>  
CES : 60% de la superficie totale du terrain  
Hauteur maximale des constructions : 12 mètres  
Droit de préemption urbain : Renforcé

### Pollution :

Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art 606 restant à la charge du bailleur.

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché sur les locaux d'activités

Le marché immobilier de la logistique en Ile-de-France a connu un très bon troisième trimestre avec près de 157 000 m<sup>2</sup> signés, soit une demande placée 15% plus élevée que celle enregistrée fin septembre 2009. Sarcelles est localisé au nord de l'Ile-de-France qui a commercialisé 51% de la demande placée, soit environ 269 792 m<sup>2</sup>. Le loyer « prime » pratiqué au sein de l'Ile-de-France est compris entre 45€/m<sup>2</sup>/an et 53€/m<sup>2</sup>/an.

Nous avons donc retenu une valeur locative de marché de 40€/m<sup>2</sup>/an pour les entrepôts reflétant la vétusté de certains bâtiments, la localisation géographique et l'environnement immédiat du bien.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

✓ 27 rue de Priscop, 95350, Saint Brice sous Forêt

1 200 m<sup>2</sup> d'unité de production en état d'usage, ont été loués, en octobre 2010, sur la base de : 40 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

✓ 88 rue Robert Moinon, 95120, Goussainville

1 240 m<sup>2</sup> d'unité de production en état d'usage, ont été loués, en décembre 2009, sur la base de : 50 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

### Transactions à la vente

✓ 28 avenue Louis de Broglie, 95500, Le Thillay

1 053 m<sup>2</sup> d'unité de production en état d'usage, ont été vendus, en octobre 2010, sur la base de : 627 € HD/m<sup>2</sup>

✓ 7 avenue des Entrepreneurs, 95400, Villiers-le-Bel

1 364 m<sup>2</sup> d'unité de production en état d'usage, ont été vendus, en mars 2010, sur la base de : 560 € HD/m<sup>2</sup>

## APPRECIATION

### Points forts

- + Réserve foncière
- + Excellente desserte par les transports en commun
- + Localisation à proximité de Paris
- + La bonne proportion activités/bureaux

### Opportunité

- + Développement de la réserve foncière

### Points faibles

- Desserte routière moyenne
- Etat relativement moyen de certains intérieurs de bâtiments

### Menace

- Développement d'autres zones concurrentes



## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

Méthode par capitalisation des revenus :

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Locaux d'activités	3 529 m <sup>2</sup>	45 €	158 805 €
Bureaux	895 m <sup>2</sup>	90 €	80 550 €
Parkings	60 u.	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 424 m<sup>2</sup></b>	<b>54 €</b>	<b>239 355 €</b>

Taux de rendement retenu : 9,00%  
 Réserve foncière estimée : 350 000 €  
 Surface : 5 000 m<sup>2</sup>  
 Prix HT / m<sup>2</sup> terrain : 70 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**3 020 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**2 850 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 644 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Méthode par comparaison :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Locaux d'activités	3 529 m <sup>2</sup>	500 €	1 764 500 €
Bureaux	895 m <sup>2</sup>	800 €	716 000 €
Parkings	60 u.	0 €	0 €
Foncier résiduel	5 000 m <sup>2</sup>	70 €	350 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 424 m<sup>2</sup></b>		<b>2 830 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**2 990 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**2 830 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 640 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**3 020 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**2 850 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 644 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Droits d'enregistrement : 6,20%  
 Frais d'actes : 1,80%

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**3 020 000 € Droits Compris**

**2 850 000 € Hors Droits**

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit : 644 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais

*Légère hausse de la valeur entre décembre et juin 2010 en raison des travaux concernant le gros œuvre.*

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Benjamin MERCY  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises



Aurélie VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**

# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

Plan de situation générale

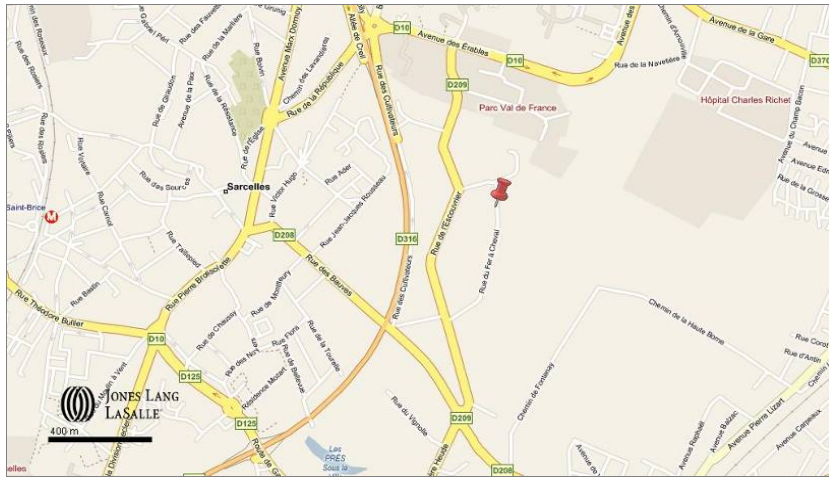
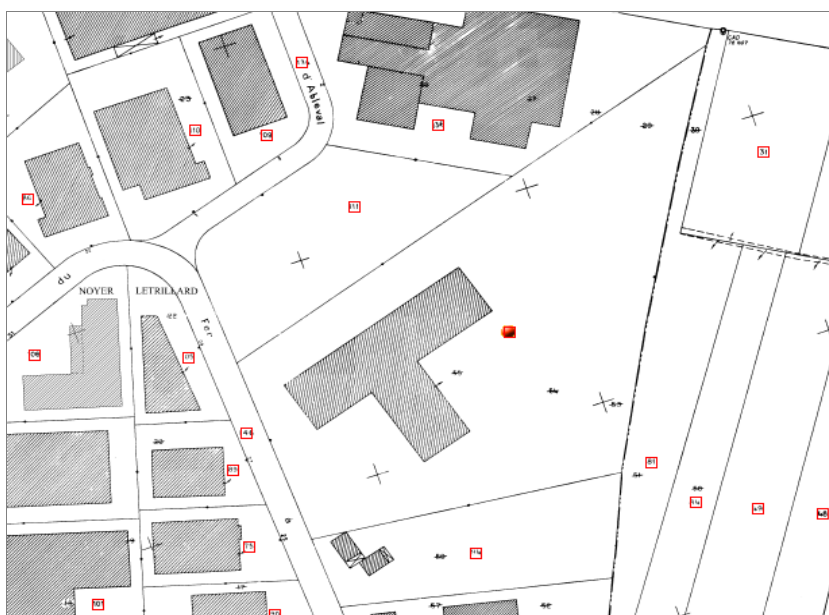


Photo aérienne

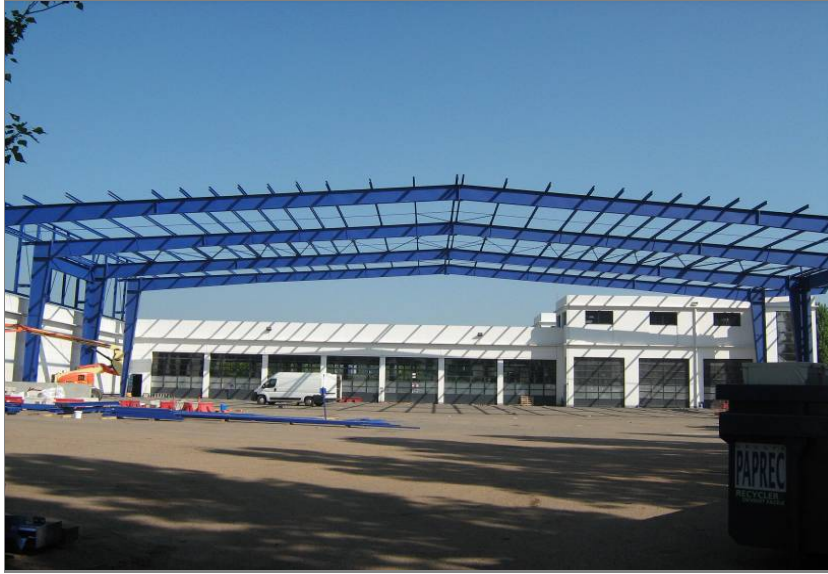


Plan cadastral



# PHOTOGRAPHIES

Vue d'ensemble



Bureaux



Activités





## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Épargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	Acte de vente entre Volvo Trucks France et SCI Jeromi de Sarcelles signé le 14 décembre 2006
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui		
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui	Plan non côté et non daté. Nous avons tenu compte des valeurs de surface prises dans les rapports d'expertise de CBRE.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui Oui Oui Oui Oui Oui	Non Non Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui		
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui		
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

21 rue de la Pierre Fitte

94290 VILLENEUVE LE ROI



# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : 21 rue de la Pierre Fitte

Code postal : 94290

VILLE : VILLENEUVE LE ROI

Référence immeuble : 4

Visité par : Benjamin Mercy

Date et nature de la visite : Visite intérieure partielle et extérieure  
le : 21/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un ensemble immobilier composé d'un immeuble de bureaux, d'un bâtiment de type entrepôts/activités et d'un auvent.

**Situation juridique :** Considéré en pleine propriété.

**Désignation cadastrale :** Section AH n°18  
Pour une contenance de : 9 085 m²

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Villeneuve-le-Roi dans le département du Val-de-Marne et la région Ile-de-France à environ 15 kilomètres au sud-est de Paris. Cette commune comptait en 2007 environ 18 500 habitants. Le bien est localisé dans la Zone Industrielle de la Carelle, plus précisément implanté le long de la rue de la Pierre Fitte qui est composée essentiellement de locaux d'activités, d'entrepôts et d'une zone de stockage pour pétrole.

**Environnement :** La zone est dédiée aux industries légères, au transport et au stockage. On compte environ 90 entreprises présentes sur la zone dont les suivantes : DMS (manutention portuaire), Dunex (fabrication d'éléments en béton) et Sotrexport (déménagement).

**Accès routier :** L'autoroute A86 via la sortie n°25 (situé à environ 7 kilomètres).

**Accès par les transports en commun :**

SNCF : Gare "Villeneuve le Roi" (à environ 1 kilomètre).

Bus : Ligne "Le Bord de l'Eau - Fresnaie" arrêt "Pierre Fitte" à proximité immédiate du bien.

**Résumé :** Le bien est situé dans une ville localisée à 15 kilomètres au sud-est de Paris au sein de la Zone Industrielle de La Carelle. Elle est essentiellement composée d'entrepôts et locaux d'activités. Desserte routière moyenne mais excellente desserte par les transports en commun.



## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le terrain est plan et de forme irrégulière assimilable à un rectangle. Aucune déclivité n'a été relevée lors de notre visite. Il n'y a pas d'espaces verts et 12 emplacements de parking extérieurs.

### Caractéristiques des constructions

L'immeuble de bureaux est en forme de "L" et situé en façade principale. Il fait face à l'entrepôt de forme rectangulaire. On trouve en fond de parcelle un auvent rectangulaire.

<b>Date de construction :</b>	Restructurés en 2000, 2004 et 2009
<b>Nombre de niveaux :</b>	R+1 pour les bureaux et rez-de-chaussée pour le reste
<b>Ossature :</b>	Métallique pour le auvent et béton pour le reste
<b>Façade :</b>	Bardage simple peau pour l'entrepôt et sous-enduit pour les bureaux
<b>Menuiseries extérieures :</b>	Métallique portant double vitrage
<b>Toiture :</b>	Terrasse
<b>Hauteur sous poutre :</b>	Entre 7 et 9 mètres

### Caractéristiques des aménagements

<b>Bureaux :</b>	Carrelage au sol, murs en béton recouverts de papier peint, faux-plafond à dalles minérales avec éclairage encastré.
<b>Entrepôts :</b>	Béton au sol, murs en parpaings et toiture métallique.

### Caractéristiques des équipements généraux

<b>Gardiennage :</b>	Jour et nuit	<b>Sécurité incendie :</b>	Extincteurs - RIA
<b>Accès par clés :</b>	Bureaux	<b>Charge au sol :</b>	8T/m <sup>2</sup>
<b>Accès par badge :</b>	Chauffeurs		
<b>Climatisation :</b>	Réversible dans les bureaux		

### Etat général

Le terrain est facile d'utilisation grâce à sa forme et à sa non-déclivité. L'extérieur des bâtiments industriels est en bon état général tandis que l'extérieur de l'immeuble de bureaux est dans un état général moyen. Les aménagements intérieurs de l'immeuble de bureaux ainsi que des bâtiments industriels sont de bonne qualité.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

*Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.*

Usage	Niveau	Surfaces
Entrepôt		1 700 m <sup>2</sup>
Bureaux		250 m <sup>2</sup>
Auvent		624 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>2 574 m<sup>2</sup></b>

Les surfaces de l'entrepôt et des bureaux sont issues de l'acte de vente. Nous avons relevé d'après les documents fournis au 30/06/2010 une superficie totale de 2 574 m<sup>2</sup>. Nous avons donc fait la soustraction pour connaître la surface de l'auvent.

Nombre de parkings extérieurs : 12 places

## URBANISME / POLLUTION

### Plan d'Occupation des Sols (POS) :

Approuvé le :	09/02/1989
Révisé le :	27/09/2007
Zone :	UF
Vocation de la zone :	Zone d'activités à vocation d'industrie, d'entrepôts et d'activités tertiaires
COS :	1,2
CES :	75%
Hauteur maximale des constructions :	20 mètres
Droit de préemption urbain :	Renforcé

### Pollution :

*Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.*

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art. 606 restant à la charge du bailleur.

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### **Etude de marché sur la logistique**

Le marché immobilier de la logistique en Ile-de-France a connu un très bon troisième trimestre avec près de 157 000 m<sup>2</sup> signés, soit une demande placée 15% plus élevée que celle enregistrée fin septembre 2009. Villeneuve le Roi est localisée au sud de l'Ile-de-France qui a commercialisé 49% de la demande placée, soit environ 258 437 m<sup>2</sup>. Le loyer « prime » pratiqué au sein de l'Ile-de-France est compris entre 45€/m<sup>2</sup>/an et 53€/m<sup>2</sup>/an.

Nous avons donc retenu une valeur locative de marché de 50€/m<sup>2</sup>/an pour les entrepôts reflétant la vétusté de certains bâtiments, la localisation géographique et l'environnement immédiat du bien.

A la vue des transactions à la vente ci-dessous, nous arrivons à une valeur vénale de 524€/m<sup>2</sup> au global après calculs.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

Nous n'avons pas relevé de transaction à Villeneuve le Roi , nous avons donc étendu notre recherche au département (94).

### Transactions locatives

- ✓ **77 rue Albert Garry, 94450, Limeil-Brévannes**  
2 240 m<sup>2</sup> d'unités de production en état d'usage, ont été loués, en octobre 2010, sur la base de : 48 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **94310, Orly**  
2 400 m<sup>2</sup> d'unités de production en état d'usage, ont été loués, en décembre 2009, sur la base de : 54 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

### Transactions à la vente

- ✓ **900 rue Marcel Paul, ZAC des Grands Godets, 94500, Champigny-sur-Marne**  
1 600 m<sup>2</sup> d'unités de production en état d'usage, ont été vendus, en décembre 2009, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 531 € HD/m<sup>2</sup>
- ✓ **9 route des Pétales, 94290, Villeneuve-le-Roi**  
1 055 m<sup>2</sup> d'unités de production en état d'usage, ont été vendus, en mai 2010, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 445 € HD/m<sup>2</sup>

## APPRECIATION

### *Points forts*

- + Excellente desserte par les transports en commun
- + Bâtiments fonctionnels
- + Proximité de Paris

### *Opportunités*

- + Embranchement fer non loin

### *Points faibles*

- Extérieur du bâtiment de bureaux
- Desserte routière moyenne

### *Menaces*

- Développement de zones concurrentes

## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

Méthode par capitalisation des revenus :

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Entrepôt	1 700 m <sup>2</sup>	50 €	85 000 €
Bureaux	250 m <sup>2</sup>	100 €	25 000 €
Auvent	624 m <sup>2</sup>	30 €	18 720 €
Parkings	12 u.	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 574 m<sup>2</sup></b>	<b>50 €</b>	<b>128 720 €</b>

Taux de rendement retenu : 9,00%

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**1 430 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**1 350 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 524 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Méthode par comparaison :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Entrepôt	1 700 m <sup>2</sup>	500 €	850 000 €
Bureaux	250 m <sup>2</sup>	1 100 €	275 000 €
Auvent	624 m <sup>2</sup>	350 €	218 400 €
Parkings	12 u.	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 574 m<sup>2</sup></b>	<b>521 €</b>	<b>1 340 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**1 430 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**1 340 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 521 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**1 430 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**1 350 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 524 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Droits d'enregistrement : 6,20%

Frais d'actes : 1,80%

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**1 430 000 € Droits Compris**

**1 350 000 € Hors Droits**

Soit : 524 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais

Droits d'enregistrement : 6,20%

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

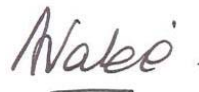
Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Benjamin MERCY  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises

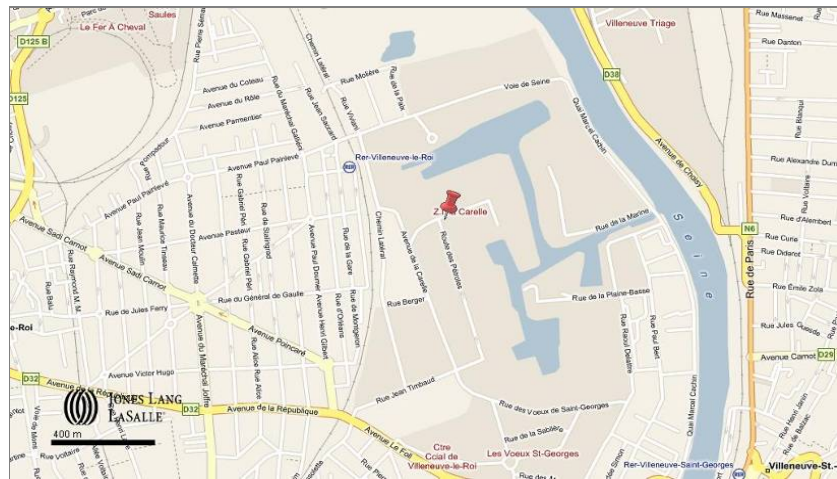


Aurélie VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**

# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

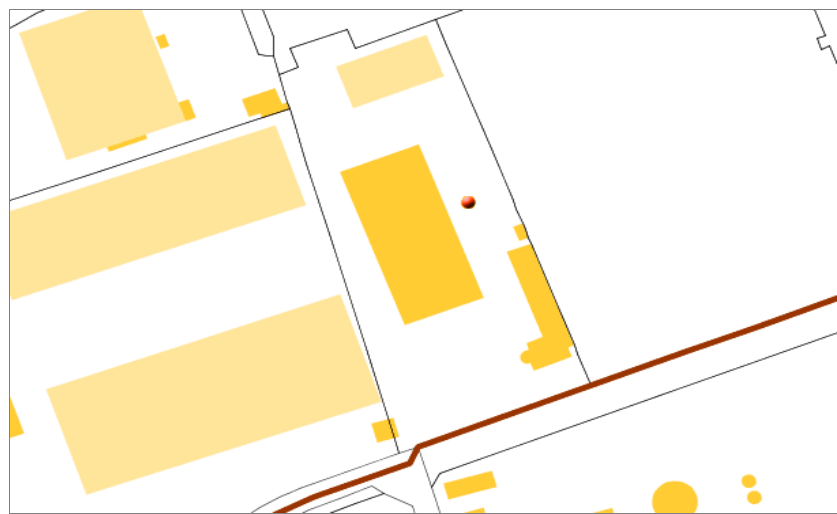
## Plan de situation générale



## Photo aérienne



## Plan cadastral





# PHOTOGRAPHIES

Immeuble de bureaux



Bureaux



Activités



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Epargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	Attestation de vente entre la SCI Guillanton et la SCI Jeromi de Villeneuve la Roi signé le 23 avril 2003
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui		
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui	Plan non coté et non daté. Nous avons tenu compte des valeurs de surface prises dans les rapports d'expertise de CBRE.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui Oui Oui Oui Oui	Non Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui		
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui		
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009





JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

Avenue du Général Patton

45330 MALESHERBES



# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : Avenue du Général Patton

Code postal : 45330

VILLE : MALESHERBES

Référence immeuble : 5

Visité par : Anne Le Daniel

Date et nature de la visite : Visite extérieure partielle  
le : 28/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un terrain nu de toute construction, partiellement viabilisé, d'une superficie de 32 562 m<sup>2</sup>.

**Situation juridique :** Pleine propriété.

**Désignation cadastrale :** Section ZL parcelles n°492, n°495 et n°496.  
Pour une contenance de : 32 562 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Malesherbes, commune d'environ 6 000 habitants, localisée dans le département du Loiret en région Centre. Il s'agit d'une commune localisée au sud de l'Île-de-France, à la limite de l'Essonne et de la Seine-et-Marne, à environ 30 km d'Etampes et 70 km de Paris. Il est plus précisément implanté avenue du Général Patton, dans la zone industrielle de Malesherbes à proximité de la gare.

**Environnement :** Localisation dans la zone industrielle de Malesherbes où sont présentes les entreprises suivantes : Maury imprimeur, Point P, Brun Reliures, Dubus Industries, Norbert Dentressangle...

**Accès routier :** Autoroute A6 Paris - Lyon (à environ 15 kms)  
Route départementale D152 (axe qui traverse Malesherbes)  
Route départementale D410

**Accès par les transports en commun :**  
SNCF : Gare de Malesherbes (à environ 1 km) desservie par la ligne D du RER (Malesherbes - Pithiviers - Orléans) terminus de la branche D4.

**Résumé :** Bonne localisation macro-géographique d'une part, à la frontière de l'Île-de-France, et micro-géographique d'autre part compte tenu de l'activité envisagée sur le terrain, le tout dans la zone industrielle de Malesherbes.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Il s'agit d'un terrain plan, de configuration relativement régulière et entièrement clos comportant un portail à double battant sur l'avant du terrain (côté avenue du Général Patton). Une partie du terrain est en friche et non viabilisée. L'autre partie est viabilisée et comporte une grande dalle de béton en mauvais état. Notons également la présence d'un bassin anti-incendie.

### Etat général

Terrain partiellement viabilisé en mauvais état et non entretenu actuellement.

## URBANISME / POLLUTION

### Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Approuvé le :	29/09/2006
Révisé le :	17/03/2010
Zone :	Ui
Vocation de la zone :	Le secteur Ui correspond aux pôles d'activités de Malesherbes. Principalement implanté à l'ouest de la voie ferrée, il regroupe une grande partie du tissu économique de la ville (industriel, PME-PMI, artisanat)
COS :	Non réglementé
CES :	L'emprise au sol des constructions admise est limitée à 60% de la surface du terrain
Hauteur maximale des constructions :	30 m au faitage
Droit de préemption urbain :	Simple

### Pollution :

*Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.*

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché sur les terrains industriels

Le marché de l'activité à Malesherbes est un marché local et étroit qui ne fait pas l'objet d'études particulières sur le niveau de la demande, le type de surfaces requises par les utilisateurs, le niveau des prix pour les cessions de terrains dans ces zones... Concernant le prix des terrains dans la zone industrielle de Malesherbes, nous savons par la mairie qu'ils se négociaient à environ 12 €/m<sup>2</sup> il y a quelques années. Cependant, les services techniques de la ville nous ont confirmés que le terrain expertisé est pollué.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

- ✓ **Rue Léonard de Vinci - 45400 Semoy**  
3 182 m<sup>2</sup> à usage d'unité de production de seconde main ont été loués en septembre 2008 sur la base de : 47 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **Avenue Louis Gallouëdec - 45400 Fleury-les-Aubrais**  
206 m<sup>2</sup> de bureaux et unité de production de seconde main ont été loués en mars 2010 sur la base de : 53 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **73 rue des Charmes - 45590 Saint-Cyr-en-Val**  
640 m<sup>2</sup> de bureaux et unité de production neufs ont été loués en avril 2010 sur la base de : 78 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **Rue Albert Einstein - 41100 Vendôme**  
2 377 m<sup>2</sup> de terrain ont été vendus octobre 2010 sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 25 € HD/m<sup>2</sup>
- ✓ **Rond-point de l'Avion - 37210 Parçay-Meslay**  
1 890 m<sup>2</sup> de terrain ont été vendus en septembre 2010 sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 7 € HD/m<sup>2</sup>

## APPRECIATION

### Points forts

- + Pleine propriété
- + Bonne localisation géographique (zone industrielle)
- + Site facile d'accès

### Opportunités

- + Construction de locaux à usage d'activités

### Points faibles

- Terrain non exploité et non entretenu
- Partie de terrain non viabilisée
- Terrain pollué

### Menaces

- Non obtention des autorisations administratives

## ESTIMATION

### - Valeur vénale dans l'hypothèse d'un redéveloppement

Nous avons établi une approche financière par la méthode dite du « bilan promoteur », laquelle est basée sur l'hypothèse d'un développement de locaux.

Notre étude considère que le terrain est vierge de toute pollution des sols. Si une quelconque pollution était révélée, il conviendrait de déduire de la valeur vénale le montant des travaux de dépollution à réaliser et d'intégrer les conséquences liées à la libération des locaux (si nécessaire, le cas échéant) et à l'indisponibilité des biens pendant l'exécution des travaux.

Nous supposons également que l'ensemble des permis et diverses autorisations administratives nécessaires au projet sont accordés. Enfin, les calculs s'entendent hors coûts éventuels de fondations spéciales pour la réalisation du projet.

### Hypothèse bilan promoteur :

Le projet consistera en la construction de locaux à usage d'activité - entrepôt avec des bureaux d'accompagnement.

- Surface du terrain :	32 562 m <sup>2</sup>
- Durée de portage :	12 mois
- Surface utile ou habitable à construire :	
- Activités :	9 000 m <sup>2</sup>
- Bureaux :	1 350 m <sup>2</sup>
- Nombre de parkings à construire :	L'opération s'entend parkings inclus compte tenu de la surface de terrain restante.
- Coûts de construction :	
- Activités :	500 €/m <sup>2</sup>
- Bureaux :	675 €/m <sup>2</sup>
- Frais attenants à la construction :	7 499 465 €
- Frais financiers :	5,50%
- Marge promoteur de l'ordre de :	10,00%
- Prix de vente :	
- Activités :	786 €/m <sup>2</sup>
- Bureaux :	1 123 €/m <sup>2</sup>
Soit un chiffre d'affaire global de	<b>8 128 543 € Hors Taxes - Hors Frais</b>

- Soit une valeur vénale en l'état pour le terrain de l'ordre de :

**620 000 € Hors Frais**

Soit une valeur vénale en €/m<sup>2</sup> de l'ordre de : 19€/m<sup>2</sup>

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**630 000 € Frais Inclus**

**620 000 € Hors Frais**

Droits d'enregistrement : 1,80%

Soit :

19 €/m<sup>2</sup>

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Anne Le DANIEL  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises

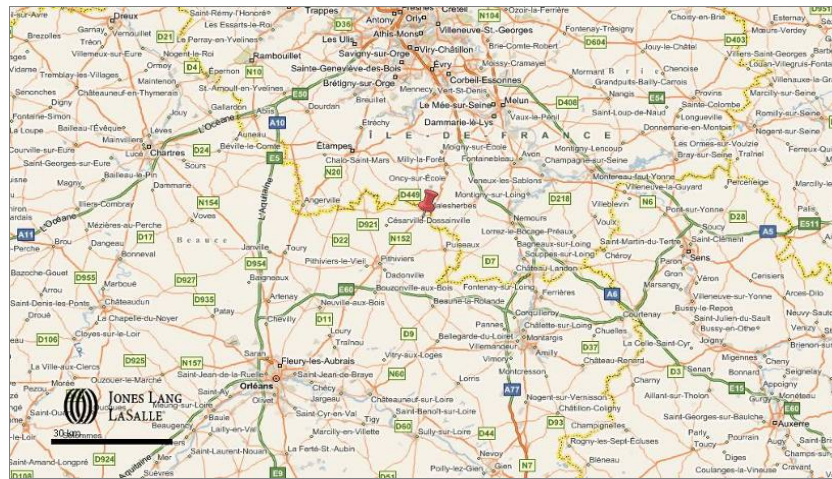


Aurélie VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

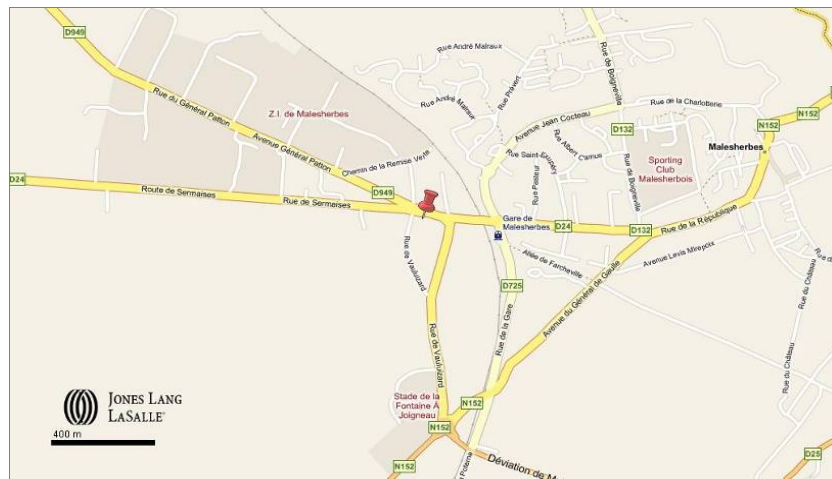
JONES LANG LASALLE EXPERTISES  
CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

## Plan de situation générale



## Plan de quartier





# PHOTOGRAPHIES

Vue du terrain



Vue du terrain



Vue du terrain





## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Epargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui  Oui Oui Oui	Oui	Attestation de vente entre Maury Imprimeur et SCI Jeromi de la Justice signé le 20 juillet 2005.
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui  Oui Oui	Oui  Oui	Certificat d'urbanisme signé le 28 juin 2005 et annexé à l'attestation de vente.
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui		
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui	Plan coté et émit par Lafarge Valentino & Associés en date de décembre 2005 et février 2006.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui Oui Oui Oui Oui	Non  Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui		
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui		
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui  Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

Chemin Rural du Fond du Bois - rue Pasteur

77230 SAINT MARD



# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : Chemin Rural du Fond du bois  
Rue Pasteur

Code postal : 77230

VILLE : SAINT MARD

Référence immeuble : 6

Visité par : Benjamin Mercy

Date et nature de la visite : Visite intérieure et extérieure partielle  
le : 21/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un entrepôt vétuste situé sur un terrain bitumé avec aire de stockage en extérieur.

**Situation juridique :** Pleine propriété.

**Désignation cadastrale :** Section YA n°50 et 51  
Pour une contenance de : 7 000 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Saint Mard dans le département de la Seine et Marne et la région Ile-de-France. Cette commune comptait en 1999 environ 3 500 habitants. Le bien est situé dans une zone résidentielle, il est plus précisément implanté le long du chemin du Fond du Bois qui relie Saint Mard à Montgé en Goele.

**Environnement :** Cette zone résidentielle est composée essentiellement de maisons de ville élevées en R+1 et R+2 et de quelques commerces.

**Accès routier :** Le bien est situé à 2 kilomètres de la route nationale n°2 via la rue du Moutier et l'avenue de la Gare.

**Accès par les transports en commun :**  
SNCF : Gare "Dammartin Juilly Saint Mard" (à environ 500 mètres).

**Résumé :** Le site se trouve dans une ville en Ile-de-France mais assez loin de Paris, cependant il est situé dans une zone résidentielle qui ne correspond pas à sa destination. Le bien jouit d'une bonne desserte routière et de la proximité de la gare.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Terrain de forme irrégulière bitumé présentant une légère déclivité à l'entrée du site, peu d'espaces verts et pas de délimitation pour les emplacements de parking en extérieur.

### Caractéristiques des constructions

Entrepôt de première génération obsolète et de forme rectangulaire avec une partie bureau située à l'intérieur du bâtiment en parpaings.

<b>Date de construction :</b>	Non renseigné
<b>Nombre de niveaux :</b>	RDC
<b>Ossature :</b>	Métallique
<b>Façade :</b>	Bardage simple peau
<b>Toiture :</b>	Double pans
<b>Hauteur sous poutre :</b>	7 mètres

### Caractéristiques des aménagements

<b>Bureaux :</b>	Béton lisse au sol, plafond et murs peints avec néons
<b>Entrepôts :</b>	Chappe de béton brute en mauvais état, toiture bardage simple peau et murs en parpaings et bardage simple peau

### Caractéristiques des équipements généraux

**Sécurité incendie :** Extincteurs - RIA

### Etat général

Le terrain pourrait satisfaire les besoins de certaines sociétés néanmoins le bâtiment est en très mauvais état général.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

*Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un mètre effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.*

Usage	Niveau	Surfaces
Activités	Rdc	1 680,00 m <sup>2</sup>
TOTAL		1 680,00 m <sup>2</sup>

Nous n'avons pas relevé les surfaces des bâtiments éphémères type "Algeco"  
Nous avons considéré une surface de 1.500 m<sup>2</sup> en stockage extérieur.

## URBANISME / POLLUTION

### Plan d'Occupation des Sols (POS) :

Approuvé le : 25/02/2002  
Révisé le : 29/03/2010  
Zone : UX  
Vocation de la zone : Activités  
COS : Non renseigné  
CES : 60% de la superficie de la propriété  
Hauteur maximale des constructions : 12 mètres  
Droit de préemption urbain : Renforcé  
Risques apparents : Cette zone est située dans la zone de bruit C (bruit modéré) du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle

### Pollution :

*Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.*

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art 606 restant à la charge du bailleur.

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché sur les locaux d'activités

La principale zone de développement à Saint Mard est le Parc d'Activités de la Goële qui propose 70 hectares répartis en 4 espaces (logistique, activités, commerces et restaurants/hôtels). Nous sommes au courant que Goodman a signé une promesse avec l'aménageur Rhéa en vue d'acquérir 33 ha en vue d'y développer 140 000m<sup>2</sup> de logistique, mais les détails financiers de cette transaction ne sont pas connus.

Par rapport à la transaction locative, nous avons adopté une valeur locative de marché de 32€/m<sup>2</sup> pour les locaux d'activité reflétant la vétusté du bâtiment ainsi que la ville et son environnement immédiat.

Par rapport aux transactions à la vente, la valeur qui ressort de nos calculs est de 387€/m<sup>2</sup> au global reflétant la vétusté du bâtiment ainsi que la ville et son environnement immédiat.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

✓ **ZAC du Tuboeuf, 77170, Brie-Comte-Robert**

10 303 m<sup>2</sup> d'entrepôt dont 125 m<sup>2</sup> de bureaux, en état d'usage, ont été loués, en janvier 2010, sur la base de : 29 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

✓ **Rond Point Schumann, Zone Parisud, 77127, Lieusaint**

5 394 m<sup>2</sup> d'entrepôt en état d'usage, ont été loués, en Mai 2010, sur la base de : 44 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

### Transactions à la vente

✓ **1220 avenue Saint-Just, 77000, Vaux-le-Pénil**

1 565 m<sup>2</sup> d'unité de production, en état d'usage, ont été vendus, en avril 2010, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 397 € HD/m<sup>2</sup>

✓ **5 rue de la Marne, 77400, Saint Thibault des Vignes**

5 975 m<sup>2</sup> d'entrepôt comprenant 720 m<sup>2</sup> de bureaux, en état d'usage, ont été vendus, en novembre 2010, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 418 € HD/m<sup>2</sup>

## APPRECIATION

### Points forts

- + Pleine propriété
- + Bonne desserte routière et par les transports en commun

### Opportunités

- + Démolition du bâtiment
- + Reconversion foncière

### Points faibles

- Très mauvais état du bâtiment
- Zone ne correspondant pas à la destination du bien
- Situé en Ile de France mais loin de Paris

### Menaces

- Libération du site

## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

Méthode par capitalisation des revenus :

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Activités	1 680 m <sup>2</sup>	32 €	53 760 €
Stockage extérieur	1 500 m <sup>2</sup>	5 €	7 500 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 680 m<sup>2</sup></b>	<b>36 €</b>	<b>61 260 €</b>

Taux de rendement retenu : 9,25%  
 Réserve foncière estimée : 30 000 €  
 Surface : 1 000 m<sup>2</sup>  
 Prix HT / m<sup>2</sup> terrain : 30 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**690 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**650 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 387 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Méthode par comparaison :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Activités	1 680 m <sup>2</sup>	320 €	537 600 €
Terrain	1 500 m <sup>2</sup>	30 €	45 000 €
Foncier résiduel	1 000 m <sup>2</sup>	30 €	30 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 680 m<sup>2</sup></b>	<b>363 €</b>	<b>610 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**650 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**610 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 363 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**690 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**650 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 387 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Droits d'enregistrement : 6,20%  
 Frais d'actes : 1,80%

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**690 000 € Droits Compris**

**650 000 € Hors Droits**

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit :

387 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

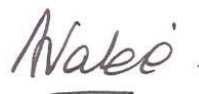
Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Benjamin MERCY  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises



Aurélien VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**



# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

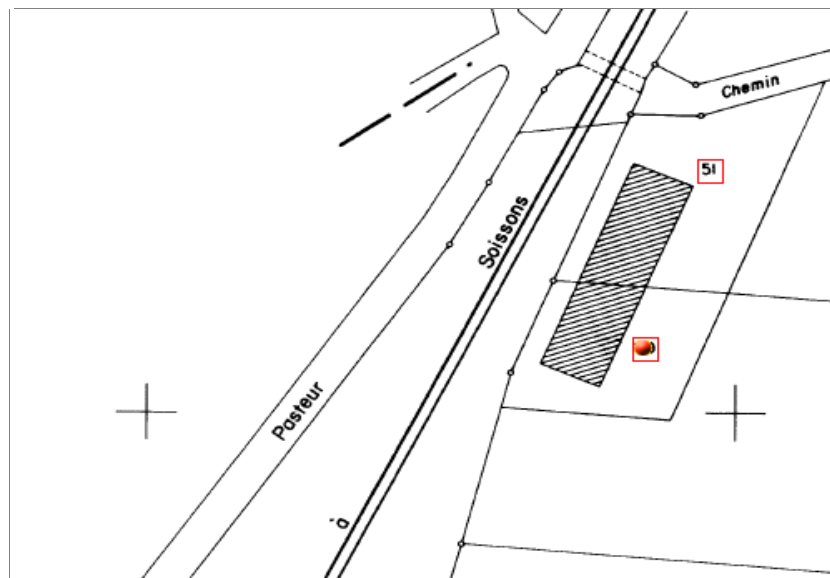
Plan de situation générale



Photo aérienne



Plan cadastral



# PHOTOGRAPHIES

Extérieur du bâtiment



Activités



Bureaux



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Epargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui Oui Oui Oui	Oui	Acte de vente entre OUR et la SCI Jeromi de Saint Mard signé le 14 décembre 2005.
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui		
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui	Plan non coté et non daté. Nous avons tenu compte des valeurs de surface prises dans les rapports d'expertise de CBRE.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui Oui Oui Oui Oui	Non Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui		
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui		
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

Rue Pierre Jacquart

62440 HARNES (LENS)





# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : Rue Pierre Jacquart

Code postal : 62440

VILLE : HARNES (LENS)

Référence immeuble : 7

Visité par : Pierre le FORESTIER de QUILLIEN

Date et nature de la visite : Visite intérieure-extérieure partielle  
le : 07/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste, à Harnes, zone industrielle de la Motte aux Bois, en un ténement immobilier comprenant : un bâtiment à usage industriel et de bureau d'une surface hors œuvre brute de 5 563 m<sup>2</sup> ; un bâtiment à usage de stockage ; et l'ensemble des terrains en dépendant d'une contenance totale de 52 943 m<sup>2</sup> d'après arpentage, et 52 811 m<sup>2</sup> d'après cadastre.

**Situation juridique :** Pleine propriété.

**Désignation cadastrale :** Section AR n° 565 ; 610 ; 612 ; 608 ; 616 et section AP n° 974  
Pour une contenance de : 90 048 m<sup>2</sup>

*Selon un document d'arpentage dressé le 27 juillet 2010, la provenance des parcelles s'établit comme suit :*

*- La parcelle cadastrée section AP n° 974 est détachée d'un immeuble de plus grande importance cadastré section AP n° 960, lieudit "le marais du bois ouest" pour une contenance de 35 696 m<sup>2</sup> ;*

*- La parcelle cadastrée section AR n° 610 est détachée d'un immeuble de plus grande importance cadastré section AR n° 376, lieudit "le marais du bois est" pour une contenance de 26 663 m<sup>2</sup> ;*

*- La parcelle cadastrée section AR n° 612 est détachée d'un immeuble de plus grande importance cadastré section AR n° 379, lieudit "le marais du bois est" pour une contenance de 2 977 m<sup>2</sup> ;*

*- La parcelle cadastrée section AR n° 608 est détachée d'un immeuble de plus grande importance cadastré section AR n° 383, lieudit "au chemin des vaches" pour une contenance de 2 412 m<sup>2</sup> ;*

*- La parcelle cadastrée section AR n° 616 est détachée d'un immeuble de plus grande importance cadastré section AR n° 385, lieudit "le marais du bois est" pour une contenance de 434 m<sup>2</sup>.*

## LOCALISATION

<b>Situation géographique :</b>	Le site soumis à expertise se situe à Harnes, commune située dans le département du Pas-de-Calais, région Nord-Pas-de-Calais. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Lens-Liévin (Communaupole) qui regroupe 36 communes, soit 250 000 habitants environ. La commune abrite 12 922 habitants selon le dernier recensement INSEE 2007. Il est plus précisément implanté au sein d'une zone industrielle "la Motte du Bois" en périphérie de Harnes, au Nord-Est.
<b>Environnement :</b>	La zone industrielle de la Motte du Bois, située en périphérie des communes d'Harnes, Courrières et Estevelles, est constituée en majorité de locaux d'activités et d'entrepôts avec des bureaux d'accompagnement. Les locaux sont de tailles plus ou moins importantes avec des entreprises de renom telles que McCain. Cette zone présente l'avantage de proposer différents modes de transport à proximité immédiate, dont le transport fluvial avec le canal de la Deûle.
<b>Accès routier :</b>	Autoroute A1 et autoroute A 21 (donnant accès à l'autoroute A1 avec une bretelle d'accès à environ 6km). Routes nationales RN43 et RN47 à environ 10 km.
<b>Accès par les transports en commun :</b>	-
<b>Résumé :</b>	L'actif soumis à expertise se situe dans une zone industrielle relativement bien desservie par les axes routiers. De plus, elle bénéficie d'un accès privilégié au canal de la Deûle qui peut s'avérer être un moyen de transport alternatif pour les activités exercées dans la zone. La localisation est donc de bonne qualité.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière, il est presque intégralement bitumé et entièrement clos.

### Caractéristiques des constructions

Un bâtiment de bureaux est placé au milieu des deux ensembles à usage d'activités et de stockage. Un bâtiment à usage de stockage a été construit en 2009 (hauteur 12 m) avec bureaux à l'étage. Le site comprend également une maison de gardien et un auvent.

<b>Date de construction :</b>	1995 et 2003
<b>Nombre de niveaux :</b>	Bureaux R+1 ; Locaux d'activités - entrepôt de plain pied
<b>Ossature :</b>	Métallique pour les locaux activités ; Maçonnerie pour les bureaux
<b>Façade :</b>	Bardage simple peau ; enduit - parement brique
<b>Menuiseries extérieures :</b>	Aluminium
<b>Toiture :</b>	Tôle, et bacs acier
<b>Hauteur sous poutre :</b>	12 mètres environ (partiellement)

### Caractéristiques des aménagements

<b>Bureaux :</b>	Sol PVC ; murs peints ; plafond dalles minérales ; luminaires encastrés
<b>Entrepôts :</b>	Dalle béton ; bardage simple peau ; luminaires suspendus tungstène

### Equipements généraux

<b>Chauffage :</b>	Oui
<b>Sécurité incendie :</b>	Détection incendie - RIA

### Etat général

Bon état de l'ensemble immobilier.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Usage	Niveau	Surfaces
Entrepôt	Rez-de-chaussée	7 647,25 m <sup>2</sup>
Entrepôt	Rez-de-chaussée	7 791,00 m <sup>2</sup>
Stockage	Mezzanine	496,75 m <sup>2</sup>
Bureaux	R+1	318,00 m <sup>2</sup>
Logement	Rez-de-chaussée	109,00 m <sup>2</sup>
Auvent	Rez-de-chaussée	4 000,00 m <sup>2</sup>
TOTAL		20 362,00 m <sup>2</sup>

Nombre de parkings extérieurs : 50 places

## URBANISME / POLLUTION

### Plan d'Occupation des Sols (POS) :

Approuvé le : 04/07/1988  
Révisé le : 15/03/2010 (en cours de passage en PLU)  
Zone : 21Na  
Vocation de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future, à vocation principale d'activités. Située en extension du parc d'entreprises de la Motte du Bois.  
COS : Pas de limite  
CES : Pas de limite  
Hauteur maximale des constructions : Pas de limite  
Droit de préemption urbain : Simple  
Risques apparents : -

### Pollution :

Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont récupérables auprès du preneur excepté l'art 606 restant à la charge du bailleur.

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché :

Le parc d'entreprises de la Motte aux Bois est composé essentiellement d'entrepôts et de locaux d'activité, avec généralement des bureaux d'accompagnement. L'activité y est donc essentiellement industrielle, avec à la fois des activités de recyclage, de matériaux et de transports.

La zone est relativement ancienne (création en 1973) mais offre un réel potentiel de développement. A l'origine, les activités étaient essentiellement liées au Canal (matériaux de bâtiments), puis se sont progressivement tournées vers une activité à dominante industrielle avec notamment l'implantation de Mc Cain dans les années 1980. Aujourd'hui, les autorités souhaitent un développement important de la zone grâce aux 100ha encore disponibles sur la zone et au doublement de la voie d'accès. Mais plus que tout, le parc est la seule zone au sein de laquelle une installation classée peut s'installer du fait de son éloignement avec les habitations.

A noter que plusieurs gros investisseurs ont choisi de s'implanter dans ce parc tels que Mc Cain et Durand Production.

A titre indicatif, le prix moyen dans la zone est de 35 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an pour des ateliers, de 35 à 42 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an pour de la logistique et enfin 70 à 90 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an pour des bureaux d'accompagnement.

Le terrain dans le secteur se vend entre 13 et 17 € HD/m<sup>2</sup>.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

- ✓ **1, rue du Gard, 62 LENS**  
780 m<sup>2</sup> de locaux d'activités de seconde main, en état d'usage, ont été loués, en mars 2010, sur la base de : 51 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **Zone de la Canarderie, 62880, PONT-A-VENDIN**  
300 m<sup>2</sup> de locaux d'activités de seconde main, en état d'usage, ont été loués, en avril 2010, sur la base de : 50 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

### Transactions à la vente

- ✓ **ZI des Filatiers, 62 ANZIN-ST-AUBIN**  
640 m<sup>2</sup> de locaux d'activités de seconde main, en état d'usage, ont été vendus, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 430 € HD/m<sup>2</sup>
- ✓ **Rue Vernandique, 62 BOIS-EN-ARDRES**  
1940 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, de seconde main, en état d'usage, ont été vendus, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 232 € HD/m<sup>2</sup>
- ✓ **Rue de Rouen - AIX NOUELETTE**  
6.877 m<sup>2</sup> de terrain vendu en juillet 2009 17 € HD/m<sup>2</sup>



## APPRECIATION

### *Points forts*

- + Localisation de l'actif
- + Desserte routière
- + Etat de l'ensemble

### *Opportunités*

- + Poursuite du développement actuel de la zone
- + Vente à un utilisateur

### *Points faibles*

- Conception de l'ensemble (simple peau)
- Organisation des locaux
- Aire de manœuvre

### *Menaces*

- Départ de locataire
- Délais de commercialisation

## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

Méthode par capitalisation des revenus :

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Entrepôt	7 647 m <sup>2</sup>	42 €	321 185 €
Entrepôt	7 791 m <sup>2</sup>	42 €	327 222 €
Stockage	497 m <sup>2</sup>	30 €	14 903 €
Bureaux	318 m <sup>2</sup>	75 €	23 850 €
Logement	109 m <sup>2</sup>	84 €	9 156 €
Auvent	4 000 m <sup>2</sup>	25 €	100 000 €
Parkings	50 u.	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>20 362 m<sup>2</sup></b>	<b>39 €</b>	<b>796 315 €</b>

Taux de rendement retenu :	9,00%
Travaux considérés :	0 €
Surface :	0 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> :	0 €
Réserve foncière estimée :	600 000 €
Surface :	40 000 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> terrain :	15 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**9 460 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**8 930 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 439 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Méthode par comparaison :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Entrepôt	7 647 m <sup>2</sup>	500 €	3 823 625 €
Entrepôt	7 791 m <sup>2</sup>	500 €	3 895 500 €
Stockage	497 m <sup>2</sup>	250 €	124 188 €
Bureaux	318 m <sup>2</sup>	780 €	248 040 €
Logement	109 m <sup>2</sup>	900 €	98 100 €
Auvent	4 000 m <sup>2</sup>	170 €	680 000 €
Parkings	50 u.	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>20 362 m<sup>2</sup></b>	<b>436 €</b>	<b>8 870 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**10 030 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**8 870 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 436 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**9 460 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**8 930 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 439 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Droits d'enregistrement :	6,20%
Frais d'actes :	1,80%

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**9 460 000 € Droits Compris**

**8 930 000 € Hors Droits**

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit :

439 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais

*Hausse de la valeur entre juin et décembre 2010 en raison de l'acquisition d'un terrain de 37.000 m<sup>2</sup> environ, entraînant une hausse de la constructibilité résiduelle.*

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Victoire LEGUÉ  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises



Aurélien VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

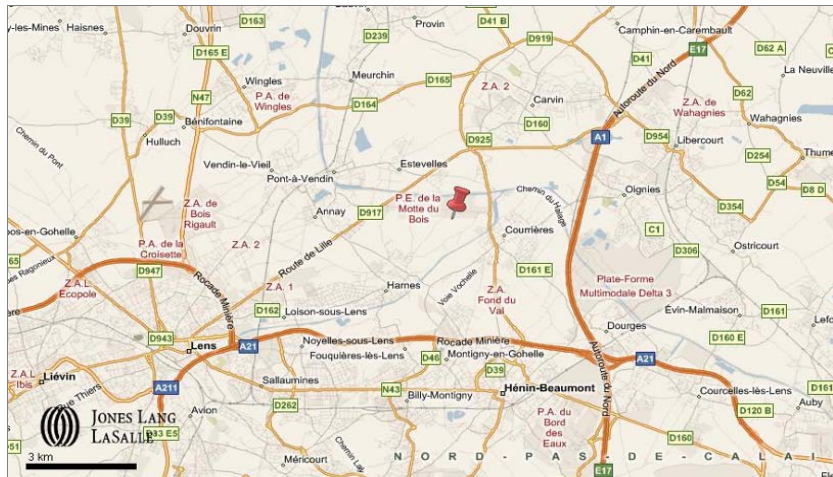
**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**

# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

## Plan de situation générale



## Plan de quartier



## Plan cadastral (avant division établie le 27 juillet 2010)





## PHOTOGRAPHIES

Hall d'entrée



Partie stockage



Hangar



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Épargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui Non Non Non Non	Titre de propriété en date du 17/12/2004.
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui Non Non Non Non	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui	Non Non Non Non	
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui Non	Cabinet AUPY en date du 30/05/2008.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui Oui Oui Oui Oui	Non Non Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui	Non Non	
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui	Non Non Non	
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui Non Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

Boulevard de Finlande

54670 CUSTINES



# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : Boulevard de Finlande

Code postal : 54670

VILLE : CUSTINES

Référence immeuble : 8

Visité par : Maïté MEUNIER

Date et nature de la visite : Visite extérieure et intérieure partielle  
le : 19/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un bâtiment à usage principal d'entrepôts, d'environ 3.000 m<sup>2</sup> sur lequel l'apporteur y a édifié ledit bâtiment, le tout sis sur la commune de Custines.

**Situation juridique :** Considéré en pleine propriété

**Désignation cadastrale :** Section AS n°244, 245, 246  
Pour une contenance de : 7 383 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Custines commune de 2.991 habitants (1999), limitrophe de la commune de Pompey, dans le département de Meurthe et Moselle, à 45 km au sud de Metz et à 15 km au nord de Nancy. Custines est l'une des 13 communes appartenant à la Communauté de Communes du Bassin de Pompey (regroupant 42.000 habitants) qui est un EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) à fiscalité propre : TPU. Il est plus précisément implanté au nord de la zone d'activités artisanales de Nancy Pompey (datant des années 1980) au sein de Pompey Industrie sur le boulevard de Finlande, axe double voie traversant de la zone.

**Environnement :** L'environnement immédiat se compose de bâtiments d'activité et de stockage essentiellement.

**Accès routier :** D90 accédant directement à l'A31 (Luxembourg - Nancy - Lyon), la D40 ou la N57

**Accès par les transports en commun :**

SNCF : Gare "Pompey" (à environ 2,5 kilomètres).

Gare de "Nancy" (à environ 10 kilomètres).

Aéroport de Nancy Essey (à environ 16km).

Bus "Le Sit" Ligne C.

**Résumé :** Paprec se trouve au cœur de la zone d'activité principale de la commune, site désenclavé et particulièrement accessible grâce à ses voies de communication.



## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le site ne présente pas une réelle déclivité. Le terrain est bitumé, clôturé et est agrémenté de quelques espaces verts. Notons la présence d'un citerno (bâche souple à incendie) de 280 m<sup>3</sup> sur le terrain.

### Caractéristiques des constructions

Les bâtiments sont de formes rectangulaires avec une partie bureau comprenant des bureaux cloisonnés et une partie activité avec mezzanine (construite en 2009) accessible par un escalier métallique et se composant d'un palier avec réfectoire homme/femme, 2 douches, et une salle pédagogique.

Date de construction :	Années 80
Nombre de niveaux :	2 partiellement
Ossature :	Métallique
Façade :	Bardage simple peau sur mur parpaing avec un pan en flocage coupe feu (2010)
Menuiseries extérieures :	PVC sur double vitrage agrémenté de volets roulants
Toiture :	Double pan avec panneaux isolants en sous toiture
Hauteur sous poutre :	5 mètres

### Caractéristiques des aménagements

**Bureaux :** Bureaux cloisonnés composés d'un accueil, un bureau et une cuisine avec carrelage au sol, mur peint et faux plafond en dalles minérales pour ceux du RDC et sol plastique pour ceux du R+1, et faïence au mur pour les douches.

**Entrepôts :** Bâtiment offrant un volume libre de tout élément d'ossature avec sol en béton lissé, avec une partie de mur en flocage coupe feu. Eclairage partiellement zénithal. L'accès se fait par une rampe et deux quais hydrauliques.

### Caractéristiques des équipements généraux

Chauffage :	Electrique uniquement dans les bureaux
Sécurité incendie :	Détection incendie - RIA - Citerno de 280 m <sup>3</sup>

### Etat général

Bon état général même si les bureaux du rez-de-chaussée auraient besoin d'être rafraichis.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réservons alors le droit de revoir notre évaluation.

Usage	Niveau	Surfaces
Locaux d'activités	Rdc	2 860,00 m <sup>2</sup>
Bureaux	Rdc	140,00 m <sup>2</sup>
TOTAL		3 000,00 m <sup>2</sup>

## URBANISME / POLLUTION

### Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Approuvé le :	19/06/2008
Zone :	UX
Vocation de la zone :	Construction à usage industriel, artisanal, d'entrepôt et logistique, de bureaux et de commerces non liés à une activité de détail
COS :	Pas de prescription
CES :	Pas de prescription
Hauteur maximale des constructions :	Face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée commune, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder sa distance à l'alignement opposé, soit
Droit de préemption urbain :	Renforcé
Risques apparents :	Néant

### Pollution :

Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art 606 restant à la charge du bailleur.

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché sur les locaux d'activités

Les grands pôles industriels et commerciaux régionaux, plus dynamiques, sont situés à 10 km environ au sein de l'agglomération Nancéenne. La Communauté de communes de Pompey tente de créer son pôle de reconversion sidérurgique autour de ses 13 communes, l'objectif étant d'attirer les entreprises à venir s'implanter sur son territoire. Le Bassin de Pompey concilie services, développement économique et environnement. Sur le plan économique, il représente un poids économique de premier plan dans le sillon lorrain. La politique de développement économique s'inscrit dans une démarche d'excellence territoriale et s'appuie sur le Parc Eiffel Énergie : un territoire d'activités de 140 hectares, la présence de plus de 120 entreprises, l'emploi de près de 4 000 personnes, un panel d'activités fortement diversifiées.

Le Parc s'étend sur 125,8 ha et dispose encore de 32,5 ha de surface disponible. Il est organisé autour de deux secteurs :

- Au Nord, la partie Nancy Pompey Activités sur le territoire des communes de Custines, Frouard, Pompey et d'une superficie de près de 80 ha. Elle est destinée aux activités industrielles et artisanales avec les sites de Ban-la-Dame, Usine Centrale, Chavanne-Delattre, Pré-à-Varois, Pompey-Industries et la ZAC du Barrage;

- Au Sud, la plate-forme logistique multimodale est destinée aux activités logistiques.

La zone où est situé notre actif propose quelques offres de commercialisation : locaux d'activité avec bureaux d'accompagnement.

Les valeurs locatives de marché au 31/12/2009 se situaient entre 70 €/m<sup>2</sup>/an et 100 €/m<sup>2</sup>/an pour les bureaux dans l'ancien et entre 35 €/m<sup>2</sup>/an et 50 €/m<sup>2</sup>/an pour les locaux d'activités anciens. L'actif est en état d'usage et bénéficie d'une localisation adaptée à son usage, c'est pourquoi nous avons retenu une valeur locative de marché égale à 40 €/m<sup>2</sup>/an pour les locaux d'activité et 65€/m<sup>2</sup> pour les bureaux.

Le taux de rendement "prime" pour les locaux d'activité en province au 01/01/2010 se situe à environ 8,50%.

Compte tenu du contexte économique, qui pèse lourd sur l'activité des PME/PMI, nous avons retenu un taux de rendement de de 9,50%.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

- ✓ **24 rue de la Cité du Canal - 54250 CHAMPIGNEULLES**  
1.283 m<sup>2</sup> d'unité de production en état d'usage, ont été loués, en janvier 2010, sur la base de : 42 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **22 rue du Canal - 54250 CHAMPIGNEULLES**  
433 m<sup>2</sup> d'unité de production rénové ont été loués, en janvier 2010, sur la base de : 69 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **122 Bd de Finlande - 54340 POMPEY**  
800 m<sup>2</sup> d'unité de production de seconde main, ont été loués, en avril 2008, sur la base de : 65 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

### Transactions à la vente

- ✓ **Bd de Finlande - ZAC du Barrage - 54340 POMPEY**  
2.622 m<sup>2</sup> d'unité de production en état d'usage, ont été vendus, en juin 2009, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 362 € HD/m<sup>2</sup>

## APPRECIATION

### Points forts

- + Site désenclavé particulièrement bien desservi
- + Bâtiment visible dans la zone
- + Bâtiment fonctionnel
- + Fiscalité intéressante : TPU
- + Site entièrement clôturé

### Points faibles

- Etat moyen des bureaux

### Opportunités

- + Sur une zone d'activité en devenir

## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

**Méthode par capitalisation des revenus :**

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Locaux d'activités	2 860 m <sup>2</sup>	40 €	114 400 €
Bureaux	140 m <sup>2</sup>	65 €	9 100 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 000 m<sup>2</sup></b>	<b>41 €</b>	<b>123 500 €</b>

Taux de rendement retenu :	9,50%
Travaux considérés :	0 €
Surface :	0 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> :	0 €
Réserve foncière estimée :	0 €
Surface :	0 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> terrain :	0 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**1 300 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**1 220 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 407 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**Méthode par comparaison :**

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Locaux d'activités	2 860 m <sup>2</sup>	400 €	1 144 000 €
Bureaux	140 m <sup>2</sup>	500 €	70 000 €
Foncier résiduel	0 m <sup>2</sup>	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 000 m<sup>2</sup></b>	<b>403 €</b>	<b>1 210 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**1 290 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**1 210 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 403 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**1 300 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**1 220 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 407 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Droits d'enregistrement :	6,20%
Frais d'actes :	1,80%

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

1 300 000 € Droits Compris

1 220 000 € Hors Droits

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit : 407 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

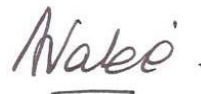
Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Maité MEUNIER  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises

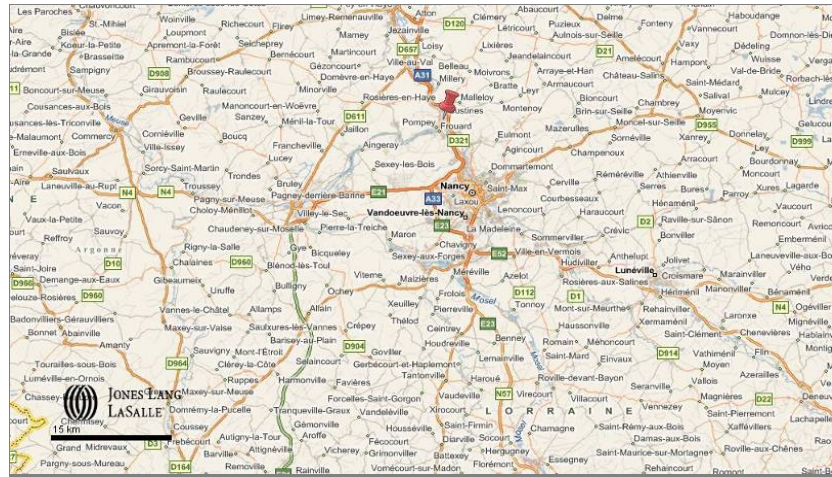


Aurélien VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

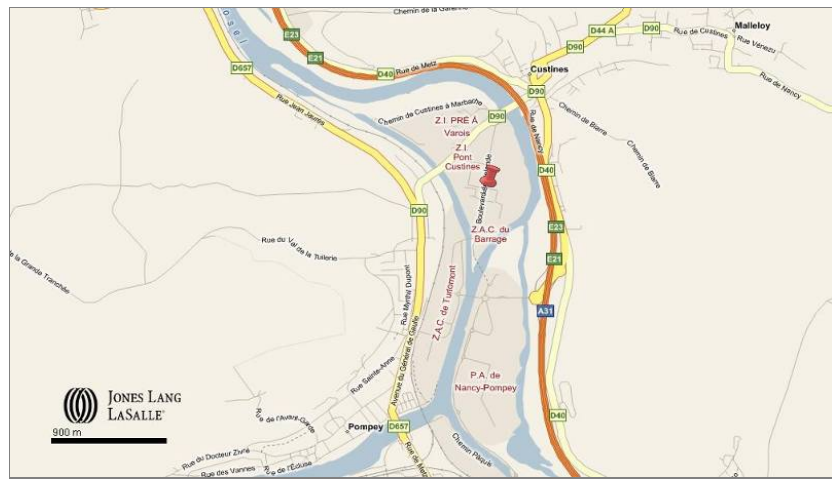
JONES LANG LASALLE EXPERTISES  
CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

## Plan de situation générale



## Plan de quartier



## Plan cadastral





## PHOTOGRAPHIES

Bureau accueil Rdc



"Citerne" dans la cour



Stockage



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Épargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	Contrat d'apport daté du 30/09/1997
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui		
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui	Plan non coté et daté du 15/01/2007
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui Oui Oui Oui Oui	Non Non Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui		
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui		
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009





JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

**31 décembre 2010**

ZAC Pré à Varois

54670 CUSTINES



# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : ZAC Pré à Varois

Code postal : 54670

VILLE : CUSTINES

Référence immeuble : 9

Visité par : Maïté MEUNIER

Date et nature de la visite : Visite extérieure et intérieure partielle  
le : 19/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un bien immobilier comprenant un bâtiment d'origine d'une surface de 1.645 m<sup>2</sup> environ et au second bâtiment d'une surface de 500 m<sup>2</sup> environ à usage d'entrepôt, est adjoint un nouveau bâtiment à usage d'activité d'une surface de 2.200 m<sup>2</sup> environ en extension de l'existant sur le terrain supplémentaire acquis de 4.386 m<sup>2</sup>.

**Situation juridique :** Pleine propriété

**Désignation cadastrale :** Section AS n°21, 22, 192, 216  
Pour une contenance de : 10 708 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Custines commune de 2.991 habitants (1999), limitrophe de la commune de Pompey, dans le département de Meurthe et Moselle, à 45 km au sud de Metz et à 15 km au nord de Nancy. Custines est l'une des 13 communes appartenant à la Communauté de Communes du Bassin de Pompey (regroupant 42.000 habitants) qui est un EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) à fiscalité propre à TPU. Il est plus précisément implanté au nord de la zone d'activités artisanales de Nancy Pompey (datant des années 1980) au sein du secteur dénommé ZAC du Pré à Varois, dans la rue du Pré à Varois, voie desservant la zone et se terminant par une impasse.

**Environnement :** L'environnement immédiat se compose de bâtiments d'activité et de stockage essentiellement.

**Accès routier :** D90 accédant directement à l'A31 (Luxembourg - Nancy - Lyon), la D40 ou la N57

**Accès par les transports en commun :**

SNCF : Gare "Pompey" (à environ 2,5 kilomètres).

Gare de "Nancy" (à environ 10 kilomètres).

Aéroport de Nancy Essey (à environ 16km).

Bus "Le Sit" Ligne C.

**Résumé :** Paprec se trouve au cœur de la zone d'activité principale de la commune, site désenclavé et particulièrement accessible grâce à ses voies de communication. Notre actif se trouve dans une rue plus discrète de la zone pour les parcelles 21, 22 et une partie de la parcelle 216 (zone NEi).

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le site ne présente pas de réelle déclivité. Le terrain est bitumé, clôturé et est agrémenté de quelques espaces verts. L'aire de manœuvre occupe l'aire restante, et est relativement étroite. Notons la présence d'une pompe à gazole et fioul avec une cuve de fioul et de gazole de 40.000 Litres enterrée.

### Caractéristiques des constructions

Les bâtiments sont de forme rectangulaire avec un bâtiment à usage de bureaux élevé d'un rez de chaussée et d'un étage, accessible par un escalier droit, et un bâtiment à usage d'activités et de stockage ayant subi une extension en 2001.

<b>Date de construction :</b>	Années 80 et 2001
<b>Nombre de niveaux :</b>	1 niveau pour le bâtiment d'activité et 2 pour le bâtiment bureau
<b>Ossature :</b>	Métallique pour le bâtiment d'activité et béton pour les bureaux
<b>Façade :</b>	Bardage simple peau pour le bâtiment d'activité ancien et bardage simple peau sous parpaing pour l'extension et parpaing sous enduit pour le bâtiment bureaux
<b>Menuiseries extérieures :</b>	PVC sur double vitrage
<b>Toiture :</b>	Double pan avec panneaux isolants en sous toiture et toiture terrasse pour le bâtiment bureau
<b>Hauteur sous faitage :</b>	8,20 mètres pour la partie ancienne et 12,20 pour l'extension

### Caractéristiques des aménagements

<b>Bureaux :</b>	Bureaux cloisonnés composés d'un accueil, d'un secrétariat au RDC avec sol plastique, mur peint et faux plafond en dalles minérales. Le 1er étage accueille dans des bureaux cloisonnés 3 bureaux et une cuisine avec des prestations identiques à celle du rez-de-chaussée. La partie sous-sol est composée de locaux en pièces aveugles à destination de vestiaires, cuisine, douches avec carrelage au sol.
<b>Entrepôts :</b>	Bâtiment offrant un volume libre de tout élément d'ossature, avec un sol en béton lissé et un éclairage partiellement zénithal et latéral (par des bandeaux translucides). L'accès se fait par 5 portes sectionnelles et un quai de chargement.

### Caractéristiques des équipements généraux

<b>Chauffage :</b>	Electrique uniquement dans les bureaux
<b>Sécurité incendie :</b>	Détection incendie - RIA - Poteaux à incendie
<b>Gardiennage</b>	

### Etat général

Bon état général des bâtiments, cependant une aire de manœuvre trop étroite pour les flux de circulation VL/PL, et pour effectuer des manœuvres PL.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Usage	Niveau	Surfaces
Locaux d'activités		3 627,00 m <sup>2</sup>
Bureaux		106,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>3 733,00 m<sup>2</sup></b>

## URBANISME / POLLUTION

### Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Approuvé le :	19/06/2008
Zone :	Uxs et NEi (partie des parcelles AS 21, 22 et 216)
Vocation de la zone :	Construction à usage industriel, artisanal, d'entrepôts et logistique, de bureaux et de commerces non liés à une activité de détail pour le secteur UXs, et constructions ou installations à vocation de sport et de loisirs indispensables au fonctionnement des équipements existants à la date de PLU (pour le secteur NEi).
COS :	Pas de prescription
CES :	Pas de prescription
Hauteur maximale des constructions :	Face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée commune, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder sa distance à l'alignement opposé, soit H< ou= L (zone UXs) et hauteur de 7 mètres à l'égout de toiture pour les constructions principales et 3m50 pour les annexes.
Droit de préemption urbain :	Renforcé
Risques apparents :	Risque de mouvements de terrain d'aléa faible à fort, à des aléas d'affaissements miniers et aux inondations pour les parcelles situées dans la zone NEi.

### Pollution :

Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art 606 restant à la charge du bailleur.

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché sur les locaux d'activités

Les grands pôles industriels et commerciaux régionaux, plus dynamiques, sont situés à 10 km environ au sein de l'agglomération Nancéenne. La communauté de communes de Pompey tente de créer son pôle de reconversion sidérurgique autour de ses 13 communes, l'objectif étant d'attirer les entreprises à venir s'implanter sur son territoire. Le Bassin de Pompey concilie services, développement économique et environnement. Sur le plan économique, il représente un poids économique de premier plan dans le sillon lorrain. La politique de développement économique s'inscrit dans une démarche d'excellence territoriale et s'appuie sur le Parc Eiffel Énergie : un territoire d'activités de 140 hectares, la présence de plus de 120 entreprises, l'emploi de près de 4 000 personnes, un panel d'activités fortement diversifiées.

Le Parc s'étend sur 125,8 ha et dispose encore de 32,5 ha de surfaces disponibles. Il est organisé autour de deux secteurs:

- Au Nord, la partie Nancy Pompey Activités sur le territoire des communes de Custines, Frouard, Pompey et d'une superficie de près de 80 ha. Elle est destinée aux activités industrielles et artisanales avec les sites de Ban-la-Dame, Usine Centrale, Chavanne-Delattre, Pré-à-Varois, Pompey-Industries et la ZAC du Barrage;
- Au Sud, la plate-forme logistique multimodale est destinée aux activités logistiques.

La zone où est situé notre actif propose quelques offres de commercialisation : locaux d'activité avec bureaux d'accompagnement.

Les valeurs locatives de marché au 31/12/2010 se situaient entre 35 €/m<sup>2</sup>/an et 50 €/m<sup>2</sup>/an pour les locaux d'activités anciens. L'actif est en état d'usage et bénéficie d'une localisation adaptée à son usage, c'est pourquoi nous avons retenu une valeur locative de marché égale à 40 €/m<sup>2</sup>/an pour les locaux d'activité et 65€/m<sup>2</sup> pour la partie bureaux.

Le taux de rendement "prime" pour les locaux d'activité en province au 01/01/2010 se situe à environ 8,50%.

Compte tenu du contexte économique, qui pèse lourd sur l'activité des PME/PMI, nous avons retenu un taux de rendement de de 9,50%.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

- ✓ **24 rue de la Cité du Canal - 54250 CHAMPIGNEULLES**  
1.283 m<sup>2</sup> d'unité de production en état d'usage, ont été loués, en janvier 2010, sur la base de : 42 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **Rue du Canal - 54250 CHAMPIGNEULLES**  
1.700 m<sup>2</sup> d'entrepôt ancien ont été loués, en avril 2009, sur la base de : 38 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **22 rue du Canal - 54250 CHAMPIGNEULLES**  
433 m<sup>2</sup> d'unité de production rénové ont été loués, en janvier 2010, sur la base de : 69 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

### Transactions à la vente

- ✓ **Bd de Finlande - ZAC du Barrage - 54340 POMPEY**  
2.622 m<sup>2</sup> d'unité de production en état d'usage, ont été vendus, en juin 2009, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 362 € HD/m<sup>2</sup>

## APPRECIATION

### Points forts

- + Site désenclavé particulièrement bien desservi
- + Extension récente
- + Bâtiment fonctionnel
- + Fiscalité intéressante : TPU
- + Site entièrement clôturé

### Points faibles

- Locaux en état d'usage
- Aire de manœuvre trop étroite

### Opportunité

- + Sur une zone d'activité en devenir

## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

**Méthode par capitalisation des revenus :**

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Locaux d'activités	3 627 m <sup>2</sup>	40 €	145 080 €
Bureaux	106 m <sup>2</sup>	65 €	6 890 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 733 m<sup>2</sup></b>	<b>41 €</b>	<b>151 970 €</b>

Taux de rendement retenu :	9,50%
Travaux considérés :	0 €
Surface :	0 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> :	0 €
Réserve foncière estimée :	0 €
Surface :	0 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> terrain :	0 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**1 600 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**1 510 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 405 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**Méthode par comparaison :**

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Locaux d'activités	3 627 m <sup>2</sup>	400 €	1 450 800 €
Bureaux	106 m <sup>2</sup>	600 €	63 600 €
Foncier résiduel	0 m <sup>2</sup>	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 733 m<sup>2</sup></b>	<b>405 €</b>	<b>1 510 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**1 610 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**1 510 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 405 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**1 600 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**1 510 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 405 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Droits d'enregistrement :	6,20%
Frais d'actes :	1,80%

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

1 600 000 € Droits Compris

1 510 000 € Hors Droits

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit : 405 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Maité MEUNIER  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises



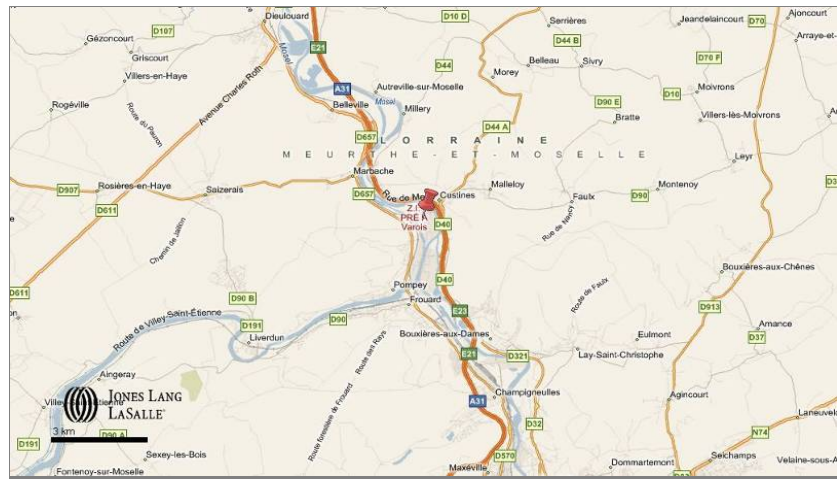
Aurélien VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

JONES LANG LASALLE EXPERTISES  
CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

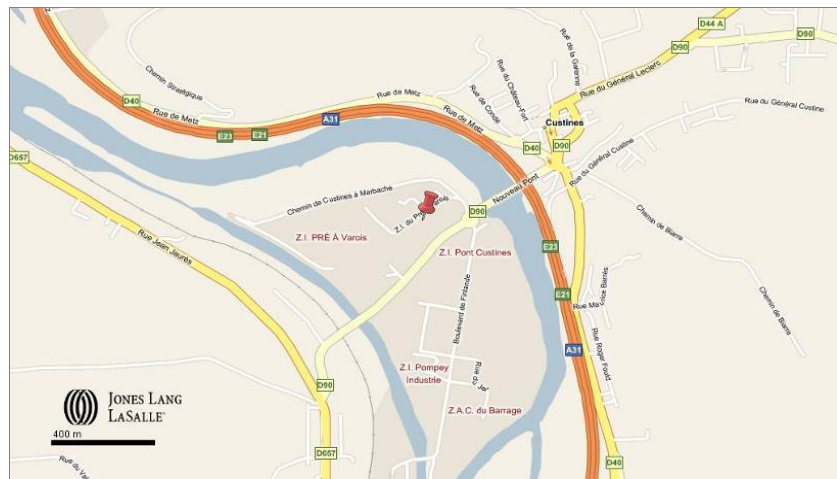


# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

## Plan de situation générale



## Plan de quartier



## Plan cadastral





# PHOTOGRAPHIES

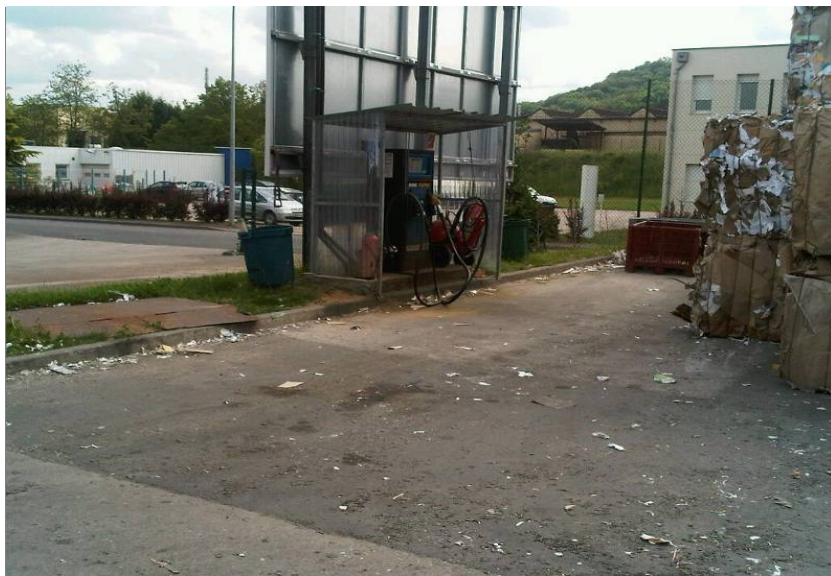
Bureau directeur



Stockage



Pompe Gazole/fioul



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Épargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	Acte de vente du 25/09/01 et acte d'extension daté de 2003
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui		
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui	Plan non coté et non daté. Nous avons tenu compte des valeurs de surface prises dans les rapports d'expertise de CBRE.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui Oui Oui Oui Oui	Non  Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui		
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui		
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui  Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

Rue de l'Avenir - ZI de Chicago

55100 - VERDUN



# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : Rue de l'Avenir - ZI de Chicago

Code postal : 55100

VILLE : VERDUN

Référence immeuble : 10

Visité par : Maïté MEUNIER

Date et nature de la visite : Visite extérieure et intérieure partielle  
le : 19/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un bâtiment à usage industriel comprenant : bureaux, hall couvert, sous-sol partiel, 3 quais de chargement, parking devant et à l'arrière du bâtiment.

**Situation juridique :** Considéré en pleine propriété

**Désignation cadastrale :** Section BP n°145 à 147, 150, 151, 162, 163, 167, 15, 16, 181, 182 et 47  
Pour une contenance de : 27 629 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Verdun, commune de 19.457 habitants, localisée dans le département de la Meuse et la région Lorraine. Verdun est une ville relais pour les agglomérations importantes comme Metz et Nancy et se trouve au carrefour entre la Belgique et le Luxembourg (122km). Elle dispose d'un tissu économique important accessible sur le réseau national par l'autoroute A4 la reliant à Paris (260 km), au sud de Reims (114km) et à Metz (81km), Strasbourg à l'est et par la nationale N4 à Paris, et Nancy (135km). Notre actif est plus précisément au sein d'une des 3 zones industrielles à savoir celle de Chicago, rue de l'Avenir. Cette zone est à proximité de la gare SNCF au centre ouest de la commune

**Environnement :** L'environnement immédiat est constitué de locaux d'activité industrielle (Maximo, Elastomère, Bourgey Montreuil...) et notons la présence du supermarché Leclerc à proximité.

**Accès routier :** N4 et A4 (10 km environ) par la Voie Sacrée et la rue de Paris.

**Accès par les transports en commun :**  
SNCF : Gare "Verdun" à environ 1,3 km et gare "Meuse TGV" à 26 km environ

**Résumé :** Notre actif est dans une des trois zones industrielles de Verdun et à proximité immédiate de l'autoroute A4.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le terrain ne dispose pas de déclivité particulière; il est entièrement clos (hauteur de 2 mètres environ) et vient d'être entièrement rebitumé.

### Caractéristiques des constructions

Les bâtiments sont tous de forme rectangulaire et les bâtiments 2, 3 et 4 (respectivement 2 bâtiments de stockage et 1 bâtiment de presse) sont accolés entre eux avec le logement du gardien. Seul le bâtiment 1 (bâtiment de production hébergeant les bureaux administratifs, locaux sociaux et activité) est indépendant. Les bâtiments ont été érigés entre les années 1950 et 1970 mais ont subi des travaux de rénovation (rebardage) au cours des 10 dernières années.

<b>Date de construction :</b>	1950 - 1970
<b>Nombre de niveaux :</b>	1 niveau sur un sous-sol partiel pour le bâtiment 1 et 1 niveau pour l'autre groupe
<b>Ossature :</b>	Métallique et pilier béton sur charpente bois pour bâtiment stockage
<b>Façade :</b>	Parpaing sur simple peau sauf pour le bâtiment 2 : bardage double peau
<b>Menuiseries extérieures :</b>	Bois sur simple vitrage pour la partie bureaux
<b>Toiture :</b>	Bardage double peau, fibrociment avec panneaux de fibrociment translucides
<b>Hauteur sous faitage :</b>	10 à 12 mètres

### Caractéristiques des aménagements

**Bureaux :** Rénovés en 1999-2000, dalle moquette au sol avec cloisons amovibles et faux-plafond en panneaux rigides en laine de verre revêtu d'un pare-vapeur en kraft aluminium laqué. Sous-sol en rez-de-jardin avec moquette au sol, faible hauteur sous-plafond (2m50) et mur en habillage bois.

#### **Entrepôts :**

<b>Atelier bâtiment 1 :</b>	Murs parpaing et éclairage zénithal par panneaux de fibrociment translucides
<b>Atelier bâtiment 2-3-4 :</b>	Bâtiment divisé en 3 cellules avec des dates de constructions différentes Prestation standard avec sol en béton refait et façades rebardées récemment Présence de quais de chargement hydrauliques à l'arrière du bâtiment

### Caractéristiques des équipements généraux

<b>Chauffage :</b>	Fioul - radiateur dans les bureaux, électrique pour les autres pièces "bureaux" dans les ateliers
<b>Sécurité incendie :</b>	Bassin réservoir d'eau à incendie de 600 m3

### Etat général

Les bâtiments ont fait l'objet d'un rebardage récent et le sol est en cours de bitumage. Les bâtiments sont bien entretenus.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Usage	Niveau	Surfaces
Entrepôt		10 101,00 m <sup>2</sup>
Bureaux		200,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>10 301,00 m<sup>2</sup></b>

## URBANISME / POLLUTION

### Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Approuvé le : 05/11/2007  
Révisé le : 23/10/2008  
Zone : UX  
Vocation de la zone : Réserve d'activité économique  
COS : Pas de règle fixée  
CES : Pas de règle fixée  
Hauteur maximale des constructions : 20 m au faitage  
Droit de préemption urbain : Renforcé  
Risques apparents : Terrain militaire (selon informations communiquées par la mairie)

### Pollution :

Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art 606 restant à la charge du bailleur.



## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché sur les locaux d'activités

La Meuse est accessible sur le réseau national par l'autoroute A4 Paris-Metz-Strasbourg et par la N4 Paris-Nancy-Strasbourg. Le département a réparti ses zones dans 7 villes : la zone départementale de Verdun les Souhesmes, les zones commerciales et de services de Bar le Duc, la zone départementale industrielle de Velaines, la zone industrielle et aéronautique de Marville, la zone d'activités de la codecom d'Etain, les zones commerciales et industrielles de Verdun et la zone départementale et logistique de Pagny sur Meuse. Verdun est une agglomération assez dynamique regroupant sur son territoire deux zones d'activités :

- l'actipôle de Verdun, ayant une vocation commerciale et de services (8ha de disponibilités);
- le site Driant est situé au nord de la commune et a une vocation principalement artisanale, (quelques bâtiments sont encore disponibles) et accueille des PMI/PME.

Trois zones industrielles (ZI de Tavanne (PME/PMI - Industriel) au nord, ZI de Chicago à l'ouest et ZI de Baleyecourt (à vocation plus technique, spécialisés en chimie au sud-est de Verdun) se situent sur le territoire communal auxquelles vient s'ajouter la zone des Souhesmes (12 km), en bordure de l'autoroute A4 à l'échangeur de Verdun.

La zone des Souhesmes est située à 13 km de Verdun sur l'A4, à proximité de la gare TGV Meuse et a pour vocation régionale, l'accueil des projets industriels.

La ZI de Chicago s'étend sur 10 ha et une réflexion est en cours pour redéfinir cet espace afin de le requalifier pour l'accueil de PME PMI (plateformes, voirie, réseaux, traitement environnemental). Elle a une vocation essentiellement industrielle, ce site attire les industriels des départements ou pays limitrophes pour sa localisation géographique et son accessibilité aisée par l'autoroute A4. La Chambre de Commerce et d'Industrie réalise la majorité des transactions dans ces différentes zones industrielles. Les terrains ont été vendus aux environs de 11€/m<sup>2</sup>, mais à cela il faut ajouter des coûts de démolition qui sont de l'ordre de 47 €/m<sup>2</sup>.

Actuellement il ne reste plus de foncier disponible et peu de bâtiments vacants. La commune prévoit de recréer une zone industrielle, en face de celle du site de Driant sur la route d'Etain pour accueillir de nouvelles entreprises industrielles.

Les valeurs locatives de marché au 31/12/2010 se situaient entre 35 €/m<sup>2</sup>/an et 50 €/m<sup>2</sup>/an pour les locaux d'activités anciens. L'actif est bon état d'entretien et bénéficie d'une localisation adaptée à son usage, c'est pourquoi nous avons retenu une valeur locative de marché égale à 30 €/m<sup>2</sup>/an pour la partie entrepôts et 50€/m<sup>2</sup> pour la partie bureaux.

Le taux de rendement "prime" pour les locaux d'activité en province au 01/01/2010 se situe à environ 8,50%.

Compte tenu du contexte économique, qui pèse lourd sur l'activité des PME/PMI, nous avons retenu un taux de rendement de de 9,50%.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

✓

Pas de transactions significatives

### Transactions à la vente

✓

Pas de transactions significatives

## APPRECIATION

### Points forts

- + Pleine propriété
- + Desserte autoroutière intéressante par l'A4
- + Rénovation du site (bardage et sol)

### Points faibles

- Site peu visible dans la zone
- Marché immobilier atone dans la zone

### Opportunités

- + Zone intéressante pour les investisseurs voulant se tourner vers la Belgique, l'Allemagne et le Luxembourg

### Menaces

- Droit de préemption renforcé

## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

**Méthode par capitalisation des revenus :**

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Bureaux	200 m <sup>2</sup>	50 €	10 000 €
Entrepôt	10 101 m <sup>2</sup>	31 €	313 131 €
<b>TOTAL</b>	<b>10 301 m<sup>2</sup></b>	<b>31 €</b>	<b>323 131 €</b>

Taux de rendement retenu :	9,50%
Travaux considérés :	0 €
Surface :	0 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> :	0 €
Réserve foncière estimée :	0 €
Surface :	0 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> terrain :	0 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**3 400 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**3 200 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 311 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**Méthode par comparaison :**

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Bureaux	200 m <sup>2</sup>	500 €	100 000 €
Entrepôt	10 101 m <sup>2</sup>	300 €	3 030 300 €
Foncier résiduel	0 m <sup>2</sup>	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>10 301 m<sup>2</sup></b>	<b>304 €</b>	<b>3 130 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**3 320 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**3 130 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 304 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**3 400 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**3 200 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 311 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Droits d'enregistrement :	6,20%
Frais d'actes :	1,80%



## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**3 400 000 € Droits Compris**

**3 200 000 € Hors Droits**

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit :

311 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais

*Légère hausse de la valeur entre juin et décembre 2010 en raison de divers travaux effectués sur le site.*

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Maité MEUNIER  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises

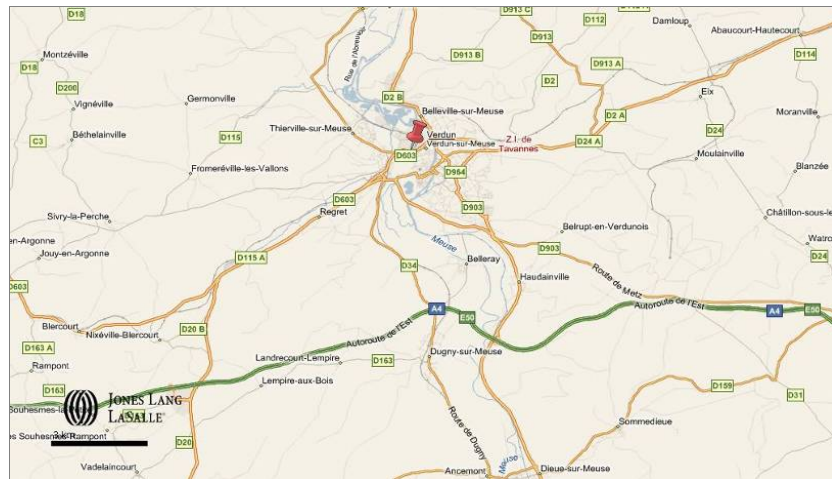


Aurélie VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

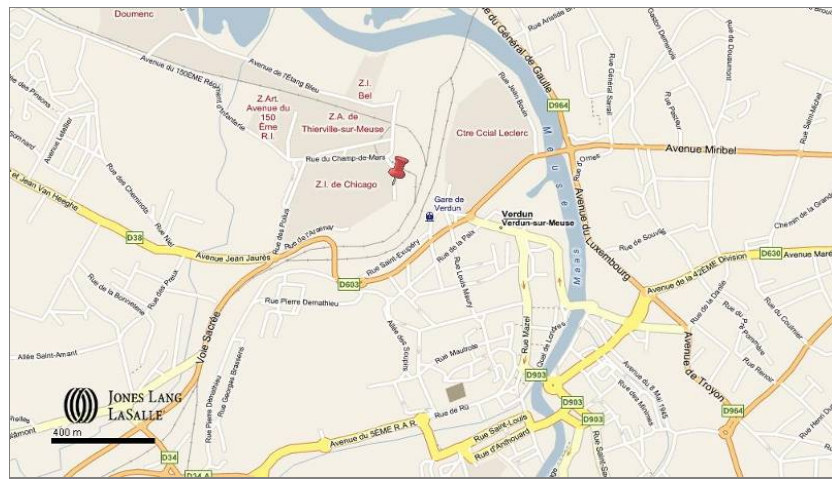
**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**

# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

## Plan de situation générale



## Plan de quartier



## Plan cadastral



## PHOTOGRAPHIES

Bureau directeur en sous-sol



Stockage



Logement gardien



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Épargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	Acte de vente non signé et daté pour une parcelle supplémentaire de 4.663 m². Prêt daté du 16/03/2007
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui		
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui	Plan non coté et non daté. Nous avons tenu compte des valeurs de surface prises dans les rapports d'expertise de CBRE.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui Oui Oui Oui Oui Oui	Non  Non Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui	Oui	Travaux de dallage datant de juillet 2010
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui		
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui  Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009





JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

16, chemin de Genas

69800 SAINT PRIEST



# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : 16, chemin de Genas

Code postal : 69800

VILLE : SAINT PRIEST

Référence immeuble : 11

Visité par : Marion Brune

Date et nature de la visite : Visite intérieure et extérieure complète  
le : 04/06/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un ensemble immobilier comprenant 5 bâtiments, répartis sur 2 sites distincts, à usage de bureaux et d'entrepôts.

**Situation juridique :** Considéré en pleine propriété à la SCI Jérôme de Chassieu.

**Désignation cadastrale :** Site 1 - Paprec - Section AY n°129 (9.521 m<sup>2</sup>), n°131 (3.194 m<sup>2</sup>) et n°349 (12.952 m<sup>2</sup>)  
Site 2 - Corbeille Bleue - Section AY n°145 (1.777 m<sup>2</sup>)  
Soit une contenance totale de : **27 444 m<sup>2</sup>**

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Saint Priest. Avec ses 41.800 habitants, elle est une des communes les plus importantes de la communauté Urbaine de Lyon. Localisé au sud-est de l'agglomération Lyonnaise, elle est confinée par les communes de Genas, Chassieu et Bron au nord, de Vénissieux à l'ouest, de Corbas, Mions et Toussieu au sud, de Saint Bonnet de Mure à l'est.

**Environnement :** L'actif expertisé est situé dans la zone industrielle de Mi-Plaine (245 hectares), son environnement immédiat est constitué de locaux industriels récents et neufs.

**Accès routier :** Rocade Est de Lyon, sortie 10 à 400 m environ et RN 6.

**Accès autoroutier :** Rocade Est menant aux autoroutes A43 (Lyon - Grenoble), A42 (Lyon - Genève), A7 (Lyon - Marseille) et A46 puis A6 (Lyon - Paris).

**Accès par les transports en commun :**  
Tramway T2 "Portes des Alpes" à environ 4 km.  
Bus ligne 26 arrêt "Herbepin" à environ 500 m.  
SNCF : Gare "Part-Dieu" (à environ 12 km).

**Résumé :** L'actif expertisé se situe dans une zone industrielle de Saint-Priest moyennement dense, à prépondérance industrielle et commerciale (RN6). Il bénéficie d'une excellente desserte routière, autoroutière et des transports en commun à proximité directe.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le terrain est de configuration irrégulière. Il est clos et comprend des zones de stationnement VL/ PL, des bâtiments et des zones non bâties (stockage extérieur ou bennes).

### Caractéristiques des constructions

L'actif expertisé est composé de 2 sites distincts :

- site 1 "Paprec" avec 4 bâtiments : un de bureaux et 3 hangars de tri dont un semi-couvert (construction 2008).
- site 2 "La Corbeille Bleue", accessible par la rue Pascal et par le site Paprec avec 1 bâtiment unique (bureaux et entrepôt).

En outre, le site comprend un poste de distribution de gasoil et une bascule.

**Site 1 "Paprec":** Il est composé de 4 bâtiments de plain pied : 1 bâtiment de bureaux et 3 entrepôts.

<b>Construction :</b>	Bureaux construits autour de 1960 puis 3 entrepôts construits en 1970, 2004 et 2008
<b>Ossature :</b>	Métallique/ Béton
<b>Façade :</b>	Béton ou bardage métallique simple peau
<b>Menuiseries extérieures (bureaux) :</b>	Aluminium - double vitrage
<b>Toiture :</b>	Bac acier
<b>Hauteur sous poutre (entrepôts) :</b>	10 mètres
<b>Bureaux :</b>	Sol carrelage, faux plafond, murs tapissés
<b>Entrepôts :</b>	Sol ciment lisse, bardage simple, moellons

**Site 2 "La Corbeille Bleue":** Il est composé d'un bâtiment unique de bureaux (R+1) et un local d'activité à la suite.

<b>Construction :</b>	Bâtiment construit en 2006
<b>Ossature :</b>	Métallique/ Béton
<b>Façade :</b>	Béton ou bardage métallique simple peau
<b>Menuiseries extérieures (bureaux) :</b>	Aluminium - double vitrage
<b>Toiture :</b>	Bac acier
<b>Hauteur sous poutre (entrepôts) :</b>	5 mètres
<b>Bureaux :</b>	Sol carrelage, faux plafond, murs tapissés
<b>Entrepôts :</b>	Sol ciment lisse, bardage simple, moellons

### Caractéristiques des équipements généraux

<b>Climatisation</b>	Bureaux	<b>Chauffage :</b>	Convecteurs pour les bureaux et aérothermes pour les locaux d'activité
<b>Sécurité site</b>	Capteurs	<b>Sécurité incendie :</b>	Extincteur - RIA

### Etat général

Le site "Paprec" est dans un état correct à vieillissant, notamment la partie bureaux et le hangar datant de 1970 possèdent des prestations anciennes. Le site "La Corbeille Bleue" est en bon état.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Site	Usage	Surfaces
Paprec	Bureaux	346,00 m <sup>2</sup>
	Entrepôt 1970 - 2001	3 383,00 m <sup>2</sup>
	Entrepôt 2004	4 488,00 m <sup>2</sup>
	Entrepôt 2008	2 640,00 m <sup>2</sup>
Total 1		10 857,00 m <sup>2</sup>
Corbeille Bleue	Bureaux 2006	220,00 m <sup>2</sup>
	Entrepôt 2006	657,00 m <sup>2</sup>
Total 2		877,00 m <sup>2</sup>
TOTAL	TOTAL 1 + 2	11 734,00 m <sup>2</sup>

Nombre de parkings extérieurs - site 1 : 35 places VL et 7 places PL  
Nombre de parkings extérieurs - site 2 : 15 places VL

## URBANISME / POLLUTION

**Plan Local d'Urbanisme (PLU) :** GRAND LYON

Approuvé le : 01/07/2005

Révisé le : Modification n°6 approuvée le 11 janvier 2010

Zone : UI1

Vocation de la zone : Zone spécialisée à vocation industrielle, artisanale, scientifique et technique; elle admet les bureaux et services mais elle interdit en principe les activités commerciales.

COS : Non réglementé

CES : 60%

Hauteur maximale des constructions : Selon gabarit enveloppe

Droit de préemption urbain : Simple

Risques apparents : Nc

### Pollution :

Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art 606 restant à la charge du bailleur.



## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Le marché locatif

Les 9 premiers mois de 2010 restent sur le même rythme que les années 2008-2009 avec un volume placé atteignant 193 129 m<sup>2</sup> à fin septembre 2010. Entre octobre 2009 et septembre 2010, ce sont plus de 260 000 m<sup>2</sup> qui ont trouvé preneurs, soit l'équivalent de l'année 2009. La répartition location/vente tend vers un nouvel équilibre avec respectivement 55% et 45% des volumes. Le Grand Est reste le secteur de prédilection des utilisateurs industriels en attirant 56% des transactions. Les activités de négoce et de fabrication/production ont consommé 49 % des volumes transactés. Le panier moyen des transactions passe au dessus de 1.000 m<sup>2</sup>. Le panier médian quant à lui est à 500 m<sup>2</sup> : autant de transactions se sont réalisées en dessous, qu'au dessus de ce palier.

Les transactions supérieures à 5.000 m<sup>2</sup> ont permis de garder un bon rythme de commercialisation avec un volume approchant les 50.000 m<sup>2</sup> : il s'agit essentiellement de ventes à bas prix de bâtiments vieillissants typés «entrepôts» ne correspondant plus aux normes logistiques actuelles mais répondant encore aux besoins de certaines activités industrielles. Les loyers "prime" sont stables à 65 €/m<sup>2</sup>/an pour les surfaces d'activités et 125€/m<sup>2</sup>/an pour les surfaces de bureaux d'accompagnement. La pénurie de fonciers disponibles entraine l'augmentation de leurs prix. Les disponibilités immédiates et à 6 mois s'élèvent à 567 500 m<sup>2</sup>. Seules 16 % de ces surfaces sont neuves.

### Le marché de l'investissement

Les volumes investis sur le marché lyonnais au 3ème trimestre 2010 représentent 180 millions d'euros, soit une baisse de 27% par rapport aux neufs premiers mois de l'année 2009. Avec un total de 40 transactions enregistrées sur le marché lyonnais, le volume moyen est inférieur à 5 millions d'euros. La demande exprimée par les investisseurs institutionnels reste sans réponse. Une réelle inadéquation existe aujourd'hui en région lyonnaise entre les produits arbitrés sur le marché et les attentes des investisseurs. Les actifs «prime» sont extrêmement rares et subissent une concurrence féroce. Les opportunités d'investissement sont souvent inférieures à 10 millions d'euros et sont saisies par des investisseurs privés et des SCPI qui devraient continuer à jouer un rôle prépondérant sur le marché et ce jusqu'à la fin de l'année. Notons également la baisse de la part relative des actifs tertiaires en 2010 passant de 80% à 34% à la fin du 3ème trimestre. Ce recul s'est opéré aux profits d'actifs mixtes commerce/bureaux/logement et de la logistique.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

- ✓ **Rue Jean Zay, 69800 Saint-Priest**  
370 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, locaux récents, ont été loués, en mai 2010, sur la base de : 60 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **Parc de Genève - 69800 Saint-Priest**  
790 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, état neuf, ont été loués, en octobre 2010, sur la base de : 70 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **Rue des Frères Montgolfier, 69740 Genas**  
5.700 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, état ancien, ont été loués, en avril 2010, sur la base de : 33 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

### Transactions à la vente

- ✓ **Parc du Progrès, 69800 Saint-Priest**  
328 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, état neuf, ont été vendus, en juillet 2010, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 731 € HD/m<sup>2</sup>
- ✓ **Rue Marc Seguin, 69740 Genas**  
760 m<sup>2</sup> d'unité de production, état ancien, ont été vendus, en avril 2010, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 576 € HD/m<sup>2</sup>
- ✓ **Parc Ariane II, 69800 Saint-Priest**  
340 m<sup>2</sup> d'unité de production, état neuf ont été vendus, en octobre 2010, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 840 € HD/m<sup>2</sup>

## APPRECIATION

### *Points forts*

- + Sites adaptés à l'activité en place
- + Locaux globalement récents (Paprec et Corbeille bleue)
- + Bonne visibilité

### *Points faibles*

- Constructions différentes selon les sites
- Prestations simples

### *Opportunités*

- + Excellente localisation, dans une zone dynamique
- + Pleine propriété d'un ensemble de plus de 25.000 m<sup>2</sup>

### *Menaces*

- Implantation assez dense des constructions

## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

Méthode par capitalisation des revenus :

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Bureaux	346 m <sup>2</sup>	90 €	31 140 €
Entrepôt 1970 - 2001	3 383 m <sup>2</sup>	33 €	111 639 €
Entrepôt 2004	4 488 m <sup>2</sup>	48 €	215 424 €
Entrepôt 2008	2 640 m <sup>2</sup>	25 €	66 000 €
Bureaux 2006	220 m <sup>2</sup>	100 €	22 000 €
Entrepôt 2006	657 m <sup>2</sup>	50 €	32 850 €
Parkings	50 u.	Parkings inclus	
<b>TOTAL</b>	<b>11 734 m<sup>2</sup></b>	<b>41 €</b>	<b>479 053 €</b>

Taux de rendement retenu : 9,00%  
 Travaux considérés : 0 €  
 Réserve foncière estimée : 95 000 €  
     Surface : 1 000 m<sup>2</sup>  
     Prix HT / m<sup>2</sup> terrain : 95 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**5 420 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**5 110 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 435 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Méthode par comparaison :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Bureaux	346 m <sup>2</sup>	1 000 €	346 000 €
Entrepôt 1970 - 2001	3 383 m <sup>2</sup>	300 €	1 014 900 €
Entrepôt 2004	4 488 m <sup>2</sup>	500 €	2 244 000 €
Entrepôt 2008	2 640 m <sup>2</sup>	250 €	660 000 €
Bureaux 2006	220 m <sup>2</sup>	1 100 €	242 000 €
Entrepôt 2006	657 m <sup>2</sup>	600 €	394 200 €
Parkings	50 u.	Parkings inclus	
Foncier résiduel	1 000 m <sup>2</sup>	95 €	95 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>11 734 m<sup>2</sup></b>	<b>426 €</b>	<b>5 000 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**5 300 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**5 000 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 426 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**5 420 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**5 110 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 435 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Droits d'enregistrement : 6,20%  
 Frais d'actes : 1,80%

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

5 420 000 € Droits Compris

5 110 000 € Hors Droits

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit : 435 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Lyon le : 24/01/2011



Christophe ADAM  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises



Aurélien VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

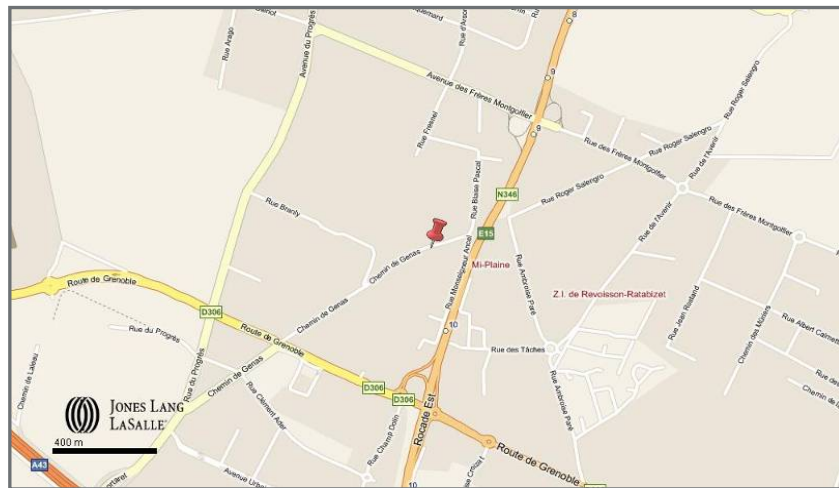
JONES LANG LASALLE EXPERTISES  
CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

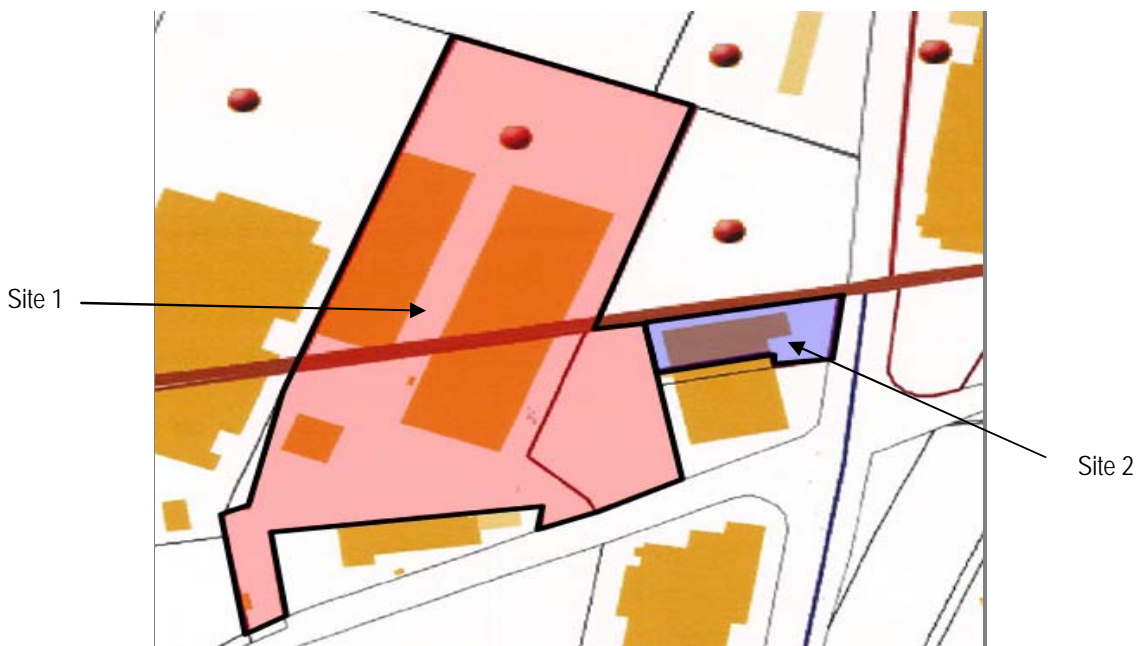
## Plan de situation générale



## Plan de quartier



## Plan cadastral





# PHOTOGRAPHIES

Site 1 - Paprec



Site 1 - Paprec



Site 2 - Corbeille Bleue



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Épargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	Documents notariés reçus le 14 octobre 2010
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui		
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui	Plan masse côté de 2007. Nous avons également tenu compte des surfaces prises dans les rapports d'expertise de CBRE.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui Oui Oui Oui Oui Oui	Non Non Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui		
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui		
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

Les Mollies - Allée du Pressoir

38760 VARCES ALLIERES ET RISSET





# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : Les Mollies  
Allée du Pressoir

Code postal : 38760  
VILLE : VARCES ALLIERES ET RISSET

Référence immeuble : -

Visité par : Nicolas Cadoux

Date et nature de la visite : Visite intérieure et extérieure partielle  
le : 25/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un ensemble immobilier composé de locaux à usage d'entrepôts et de bureaux.

**Situation juridique :** Considéré en pleine propriété à la SCI Jeromi de Toulouse, comme indiqué au cadastre.

**Désignation cadastrale :** Section AD n°604, 605, 606, 651.  
Pour une contenance de : 25.825 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se trouve à Varcès Allières et Risset, commune de 6.609 habitants qui se situe au Sud de Grenoble dans la Vallée de la Gresse, longée par le Drac. La commune de Varcès-Allières-et-Risset s'étend des bords du Drac à la crête du Vercors, entre les communes de Vif, St Paul de Varcès, Claix, Pont-de-Claix et Lans en Vercors.

**Environnement :** L'ensemble expertisé se situe à proximité de la zone d'activités le "Pré de l'Orme". La zone se développe à l'extrémité Nord de la commune, en limite de Claix, à proximité immédiate de l'échangeur avec l'A51 ; elle est composée de petites et moyennes entreprises ainsi que de quelques commerces. Première zone d'activité créée sur la commune de Varcès, elle fait actuellement l'objet d'une étude de réhabilitation conjointe entre la Metro (communauté de communes) et la commune.

**Accès routier :** Varcès se situe au Sud de Grenoble à proximité immédiate de l'autoroute A51. L'actif expertisé se trouve au bord de la route D1075.

**Accès par les transports en commun :** SNCF : Gare "Grenoble" ( à environ 11 kilomètres). Desserte TGV, (9 allers retours quotidiens avec Paris).

**Résumé :** Bonne desserte de l'ensemble dans un environnement dédié à l'activité. Il s'agit d'une implantation favorable pour ce genre d'activité, bénéficiant d'une bonne desserte routière et autoroutière ainsi que d'une bonne visibilité en façade d'un axe passant.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le site est de configuration régulière, sans présenter de dénivelé apparent. Il est bitumé et entièrement clos. Les surfaces non bâties sont aménagées en espace de stockage extérieur et de parking sur le devant du site.

### Caractéristiques des constructions

Le terrain d'une superficie de 25.825 m<sup>2</sup> environ comprend une partie non aménagée dédiée au stockage extérieur ainsi que 7 bâtiments, à usage principal d'activités, stockage, bureaux et maison d'habitation (construction modulaire), développant une surface hors œuvre nette de 9.260 m<sup>2</sup>.

Date de construction :	Entre 1960 et 1990.
Nombre de niveaux :	RdC et R+1 pour la partie bureaux.
Ossature :	Métallique / Bois / Soubassements béton.
Façade :	Bardage métallique.
Menuiseries extérieures :	Aluminium - double vitrage.
Toiture :	Bac acier et shed.

### Caractéristiques des aménagements

**Bureaux :** Bâtiment de bureaux équipé de dalles thermo-plastifiées, convecteurs électriques et plafonds suspendus.

**Entrepôts :** Le site comprend également 6 bâtiments de type entrepôts construits entre 1960 et 1990. Ces bâtiments anciens ont une structure bois, couverture shed fibrociment et dalles ciment. La plupart ne sont pas clos entièrement. Un bâtiment a été édifié récemment. De construction plus moderne, ses prestations restent néanmoins très simples : structure acier, toiture bac acier, bardage simple peau, soubassement béton d'environ 2m de hauteur. Une maison d'habitation pour gardien en construction modulaire est édifée au bord de la route nationale.

### Caractéristiques des équipements généraux

Faux plancher	non	Chauffage :	électrique
GTC	non	Ascenseur :	non
Vidéosurveillance	non	RIE :	non
Gardiennage	permanent	Sécurité incendie :	extincteurs - RIA
Digicode	non	Groupe électrogène :	non
Accès par badge	non	Charge au sol :	non communiquée
Climatisation	non		

### Etat général

Etat général moyen des constructions. L'activité en place génère un trafic important de fenwicks et de poids lourds altérant les dalles et les bardages.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Usage	Niveau	Surfaces
Bureaux		1 625,00 m <sup>2</sup>
Entrepôt		260,00 m <sup>2</sup>
Hangars / Stockage		7 375,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>9 260,00 m<sup>2</sup></b>

Nombre de parkings extérieurs : 10 places

## URBANISME / POLLUTION

### Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Approuvé le : 02/10/2007  
Révisé le : 12/01/2010  
Zone : UI  
Vocation de la zone : Zone équipée réservée aux activités économiques.  
COS : Non réglementé.  
CES : 40% pour les parcelles de plus de 1.500 m<sup>2</sup>.  
Hauteur maximale des constructions : 12 m.  
Droit de préemption urbain : Simple.  
Risques apparents : Droit à statuer pour toute nouvelles demandes d'extension ou de construction.

### Pollution :

Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art. 606 restant à la charge du bailleur.

### Etude de marché sur les locaux d'activités à Varcès.

La commune de Varcès dispose d'un tissu économique discret, mais assez dense et varié. On dénombre près de 200 entreprises dont une centaine d'artisans. L'ensemble des acteurs économiques locaux proposent près de 1.000 emplois sur la commune. Une grande variété de corps de métiers (électriciens, plombiers, antennistes, climatisation, maçons, menuisiers etc.), et de secteurs (commerce, travaux publics, ingénierie, transport...) enrichit le tissu économique local.

#### On dénombre 3 zones sur la commune :

- Le « **Pré de l'Orme** », à l'extrémité Nord de la commune, en limite de Claix, à proximité immédiate de l'échangeur avec l'A51; elle est composée de petites et moyennes entreprises ainsi que de quelques commerces. Première zone d'activité créée sur la commune de Varcès, elle fait actuellement l'objet d'une étude de réhabilitation conjointe entre la Metro et la commune.
- La **ZA « St Ange »** située à l'entrée Nord du bourg, elle comporte plusieurs entreprises de taille importante (Schneider Electric, Intermarché, SDCC, ...).
- Le « **Champ de la Guerre** », située à proximité du centre bourg, elle est de taille plus modeste et offre à la population un ensemble de services de proximité. Un nouveau projet de ZA est actuellement à l'étude, en partenariat avec la Metro, afin de créer une zone d'activité d'intérêt intercommunal au niveau des casernes militaires. Il répond à des demandes récurrentes d'entrepreneurs qui voudraient s'implanter durablement dans le Sud de l'agglomération grenobloise, tout en profitant de la proximité de Grenoble. Témoin du dynamisme économique de la commune de Varcès, les artisans, commerçants, professions libérales et industriels se sont regroupés au sein d'une association de professionnels dynamique qui a pour but de promouvoir le tissu économique local.

Malgré la densité et la maturité des zones d'activité de Varcès, on constate (suite à un entretien avec les services de la mairie), que les entreprises sont historiquement implantées sur le territoire et dans un contexte de baisse d'activité, aucune transaction à la location et à l'investissement n'a été enregistrée depuis entre début 2009 et décembre 2010.

La structure du marché grenoblois des locaux d'activités (hors locaux mixtes) n'a pas fondamentalement changé jusqu'au 3T 2010 par rapport à 2009 malgré une augmentation de l'offre de locaux vieillissants et donc inadaptée à la demande exprimée. On recense très peu de locaux neufs, pas de surfaces inférieures à 100 m<sup>2</sup>.

La demande émane principalement de P.M.E. locales et porte sur des surfaces souvent inférieures à 1.000 m<sup>2</sup> dans le cadre d'acquisitions (sauf quelques rares grosses transactions ponctuelles proches de 10.000 m<sup>2</sup>). La part de la vente dans la demande placée a progressé (+ 57%) en raison de l'arbitrage d'actifs libérés en période de crise mais aussi du fait de loyers parfois élevés incitant les utilisateurs à privilégier l'achat.

Les locaux neufs sont toujours recherchés, mais cette demande ne peut généralement être satisfaite, sauf pour les preneurs à accepter des situations éloignées de Grenoble. Le Nord-Ouest grenoblois (Sassenage, Fontaine) est le plus recherché.

Après une hausse actée des prix en 2007/2008, les prix se sont contractés ces deux dernières années. Les loyers les plus élevés se placent toujours dans une fourchette comprise entre 70 € et 85 € le m<sup>2</sup> dans le neuf, mais une légère érosion est à noter ; ils sont fréquemment associés à des franchises les premières années, ou à des prises en charge d'aménagements par le propriétaire. Les loyers des locaux anciens sont stables et compris entre 40 € et 65 € le m<sup>2</sup>. Dans les communes plus éloignées de Grenoble, les loyers oscillent entre 30 et 40 €/m<sup>2</sup>.

Les taux de rendement ont été nettement orientés à la hausse sur l'ensemble de l'année 2009 et premier semestre 2010. Ils se situent entre 8,5% et 9,5% dans le neuf, entre 10% et 12% dans l'ancien, sauf locaux proches de l'obsolescence pouvant se négocier à des taux encore supérieurs.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

✓ Rue des Allobroges - 38180 - Seyssins

750 m<sup>2</sup> de locaux d'activités anciens ont été loués, en octobre 2010, sur la base de : 44 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

✓ 90 rue Louis Neel - 38140 - Rives

564 m<sup>2</sup> de locaux d'activités anciens ont été loués, en mai 2010, sur la base de : 38 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

### Transactions à la vente

✓ Zone Technisud - 38000 - Grenoble

Acquisition d'un local mixte d'activité et de bureaux (occupé) de 360 m<sup>2</sup> à Grenoble qui a été vendu en avril 2010, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 1070 € HD/m<sup>2</sup>

✓ Avenue Charles de Gaulle - 38800 - Le Pont de Claix

Acquisition de locaux d'activités anciens de 2.400 m<sup>2</sup>, vendus en juillet 2010, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 200 € HD/m<sup>2</sup>

## APPRECIATION

### *Points forts*

- + Proximité de grands axes routiers et autoroutiers
- + Pleine propriété de l'ensemble
- + Locaux adaptés à l'activité en place

### *Opportunités*

- + Constructibilité résiduelle

### *Points faibles*

- Locaux vieillissants
- Faible liquidité de l'ensemble sur le marché
- Zone mûre qui enregistre peu de transactions

### *Menaces*

- Développement de la zone de Pont de Claix

## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

Méthode par capitalisation des revenus :

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Bureaux	1 625 m <sup>2</sup>	65 €	105 625 €
Entrepôt	260 m <sup>2</sup>	35 €	9 100 €
Hangars / stockage	7 375 m <sup>2</sup>	15 €	110 625 €
Parkings	10 u.	Parkings inclus	
<b>TOTAL</b>	<b>9 260 m<sup>2</sup></b>	<b>24 €/m<sup>2</sup></b>	<b>225 350 €</b>

Taux de rendement retenu : 9,50%  
 Travaux considérés : 0 €  
     Surface : 0 m<sup>2</sup>  
     Prix HT / m<sup>2</sup> : 0 €  
 Réserve foncière estimée : 90 000 €  
     Surface : 9 000 m<sup>2</sup>  
     Prix HT / m<sup>2</sup> terrain : 10 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**2 460 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**2 320 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 251 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais (hors foncier résiduel)*

Méthode par comparaison :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Bureaux	1 625 m <sup>2</sup>	650 €	1 056 250 €
Entrepôt	260 m <sup>2</sup>	350 €	91 000 €
Hangars / stockage	7 375 m <sup>2</sup>	150 €	1 106 250 €
Parkings	10 u.	0 €	0 €
Foncier résiduel	9 000 m <sup>2</sup>	10 €	90 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>9 260 m<sup>2</sup></b>		<b>2 340 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**2 484 837 € Droits Compris - Frais Inclus**

**2 340 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 253 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais (hors foncier résiduel)*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**2 460 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**2 320 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 251 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais (hors foncier résiduel)*

Droits d'enregistrement : 6,20%  
 Frais d'actes : 1,80%

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**2 460 000 € Droits Compris**

**2 320 000 € Hors Droits**

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit : 251 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais (hors foncier résiduel)

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

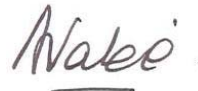
Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Lyon le : 24/01/2011



Christophe ADAM  
Directeur  
Jones Lang LaSalle Expertises



Aurélie VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**



# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

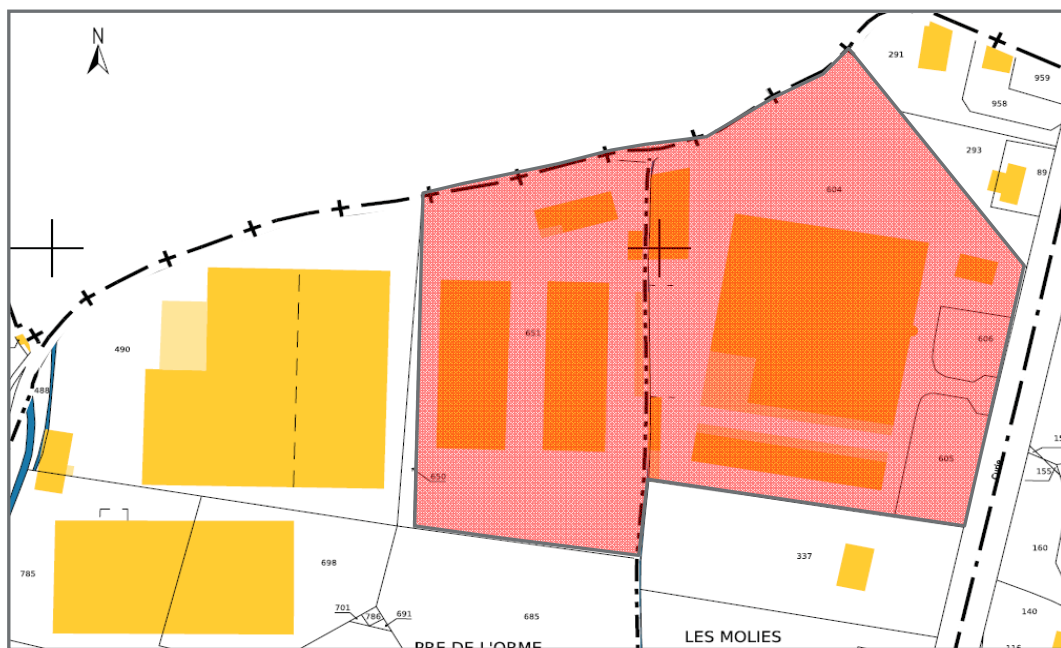
## Plan de situation générale



## Vue aérienne



## Plan cadastral





# PHOTOGRAPHIES

Bureaux



Entrepôt



Hangar / Stockage



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Épargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	Deux actes notariés reçus le 14 octobre 2010
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui		
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui	Plan non coté et non daté. Nous avons tenu compte des valeurs de surface prises dans les rapports d'expertise de CBRE.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui Oui Oui Oui Oui Oui	Non  Non Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui		
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui		
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui  Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

Chemin des Falaises

30131 PUJAUT



# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : Chemin des Falaises

Code postal : 30131

VILLE : PUJAUT

Référence immeuble : 13

Visité par : Christophe Adam

Date et nature de la visite : Visite intérieure et extérieure  
le : 10/06/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un ensemble immobilier composé de locaux à usage d'activités et de bureaux (bâtiment principal, auvents, maison de gardien).

**Situation juridique :** Considéré en pleine propriété.

**Désignation cadastrale :** Section C - Parcelles n° 513, 514, 530, 1527, 1530, 1532, 1679, 1680 et 1682.  
Pour une contenance de : 29 847 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Pujaut, commune d'environ 3.800 habitants (recensement 2006), localisée dans le département du Gard. Il est plus précisément implanté à environ 8 km au nord-ouest d'Avignon et en périphérie de Villeneuve-lès-Avignon. Cette commune rurale abrite l'un des plus importants centres de parachutisme de France.

**Environnement :** L'environnement se compose principalement d'exploitations agricoles, de résidences pavillonnaires et de quelques locaux d'activités de petite taille.

**Accès routier :** L'actif est situé en bordure de la route nationale RN 580 qui relie Villeneuve-lès-Avignon à Bagnols sur Cèze. L'échangeur 22 de l'autoroute A9 est distant de moins de 10 kilomètres. L'autoroute A7 est distante d'une trentaine de kilomètres à l'est d'Avignon.

**Accès par les transports en commun :**  
SNCF : Gare TGV Avignon à vingt kilomètres. Gare TER en centre ville d'Avignon.

**Résumé :** Globalement, le site est situé en périphérie de Pujaut, en bordure d'un axe important mais éloigné des grandes zones d'activités de ce secteur.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Terrain de 3 hectares plat et clos. Espaces verts et plantés en périphérie. Stockage extérieur conséquent. Terrain bitumé au niveau des aires de circulation, partiellement bitumé au niveau des aires de stockage extérieures.

### Caractéristiques des constructions

Un bâtiment principal à usage d'activités avec bureaux en mezzanine (description ci-dessous). Plusieurs auvents accolés. Une maison de gardien.

<b>Date de construction :</b>	1995, extension en 2003 et 2007
<b>Nombre de niveaux :</b>	RDC + bureaux en mezzanine
<b>Ossature :</b>	Ossature métallique
<b>Façade :</b>	Bardage double peau
<b>Menuiseries extérieures :</b>	Aluminium
<b>Toiture :</b>	De type terrasse bac acier
<b>Hauteur sous poutre :</b>	12 mètres au maximum

### Caractéristiques des aménagements

<b>Bureaux :</b>	Sol carrelage, faux plafond dalle fibres minérales, chauffage convecteur électrique, climatisation.
<b>Entrepôts :</b>	Sol béton, plusieurs portes à quai et plain-pied, petits ateliers annexes et locaux sociaux.

### Caractéristiques des équipements généraux

<b>Faux plancher</b>	Non	<b>Chauffage :</b>	Oui par convecteur dans les bureaux
<b>GTC</b>	Non	<b>Ascenseur :</b>	Non
<b>Vidéosurveillance</b>	Oui	<b>RIE :</b>	Non - Juste une salle réfectoire pour les employés.
<b>Gardiennage</b>	Oui	<b>Sécurité incendie :</b>	Extincteurs - RIA
<b>Digicode</b>	Non	<b>Groupe électrogène :</b>	Non
<b>Accès par badge</b>	Non	<b>Charge au sol :</b>	n/c
<b>Climatisation</b>	Oui		

### Etat général

Bon état général des locaux, tant dans la partie activités que dans la partie bureaux.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réservons alors le droit de revoir notre évaluation.

Usage	Niveau	Surfaces
Bureaux	R+1	116,80 m <sup>2</sup>
Locaux sociaux	RdC	117,02 m <sup>2</sup>
Activités	RdC	747,25 m <sup>2</sup>
Activités extension	RdC	1 347,33 m <sup>2</sup>
Maison gardien	RdC	100,00 m <sup>2</sup>
Auvents	RdC	400,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>2 828,40 m<sup>2</sup></b>

## URBANISME / POLLUTION

### Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Approuvé le : 30/09/1985  
Révisé le : 13/11/2000  
Zone : 4Na  
Zone naturelle non équipée, destinée à recevoir des activités économiques, artisanales, commerciales, etc...  
Vocation de la zone :  
COS : Logements : SHON maximale de 120 m<sup>2</sup>. Autres constructions : non réglementé  
CES : 0,7  
Hauteur maximale des constructions : 12 mètres  
Droit de préemption urbain : Simple  
Risques apparents : -

### Pollution :

Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art. 606 restant à la charge du bailleur.

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché sur les locaux d'activités

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon regroupe 13 communes dont Avignon. Elle se caractérise par 810 hectares de zones économiques dont 25% spécialisés dans le commerce. Sur ces 810 hectares, 118 sont actuellement disponibles. La zone compte 7.000 entreprises environ. Plus particulièrement, Avignon est une ville culturelle et touristique de premier plan dont l'agglomération compte 160.000 habitants. Elle comprend une zone de chalandise de 400.000 habitants à moins de 20 minutes. Bien que secondaire, la ville d'Avignon est desservie par une gare TGV (2.200.000 passagers / an et 21 liaisons quotidiennes avec Paris en 2h40), un aéroport et de 2 échangeurs autoroutiers.

Le marché des locaux d'activités est moins représentatif avec une demande placée de l'ordre de 30.000 m<sup>2</sup> par an en terme de locaux d'activités et d'entrepôts. Ce marché est principalement animé par des utilisateurs locaux qui recherchent des locaux d'activités de petite taille ou de taille moyenne. Le loyer moyen est de l'ordre de 40 à 60 €/m<sup>2</sup> pour des locaux d'activités récents. En terme d'entrepôts, le prix moyen au m<sup>2</sup> loué s'élève à 40 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an pour les locaux neufs contre 30 à 35 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an pour les entrepôts de seconde main.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

- ✓ **Avignon Est**  
3.000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités de seconde main, en état d'usage, ont été loués, en février 2010, sur la base de : 55 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **Avignon périphérie**  
522 m<sup>2</sup> de locaux d'activités de seconde main, en état d'usage, ont été loués, en février 2010, sur la base de : 44 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **Sainte Cécile des Vignes**  
395 m<sup>2</sup> de locaux d'activités de seconde main, en état d'usage, ont été loués, en février 2010, sur la base de : 36 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

### Transactions à la vente

- ✓ **Bollène**  
7.000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ont été vendus, en mai 2010 sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 142 € HD/m<sup>2</sup>
- ✓ **Perthuis**  
305 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ont été vendus, en mars 2010 sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 820 € HD/m<sup>2</sup>

## APPRECIATION

### Points forts

- + Proximité A9
- + Bon état général
- + Accessibilité

### Points faibles

- Hors grande zone d'activités
- Locaux spécifiques

### Opportunités

- + Possibilité d'extension



## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

Méthode par capitalisation des revenus :

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Bureaux	117 m <sup>2</sup>	70 €	8 176 €
Locaux sociaux	117 m <sup>2</sup>	70 €	8 191 €
Activités	747 m <sup>2</sup>	45 €	33 626 €
Activités extension	1 347 m <sup>2</sup>	45 €	60 630 €
Maison gardien	100 m <sup>2</sup>	84 €	8 400 €
Auvents	400 m <sup>2</sup>	12 €	4 800 €
Parkings	0 u.	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 828,40 m<sup>2</sup></b>	<b>44 € /m<sup>2</sup></b>	<b>123 824 €</b>

Taux de rendement retenu :	9,00%
Travaux considérés :	0 €
Surface :	0 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> :	0 €
Réserve foncière estimée :	75 000 €
Surface :	5 000 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> terrain :	15 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**1 450 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**1 370 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 484 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais (hors foncier résiduel)*

Méthode par comparaison :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Bureaux	117 m <sup>2</sup>	700 €	81 760 €
Locaux sociaux	117 m <sup>2</sup>	700 €	81 914 €
Activités	747 m <sup>2</sup>	425 €	317 581 €
Activités extension	1 347 m <sup>2</sup>	500 €	673 665 €
Maison gardien	100 m <sup>2</sup>	750 €	75 000 €
Auvents	400 m <sup>2</sup>	120 €	48 000 €
Foncier résiduel	5 000 m <sup>2</sup>	15 €	75 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 828 m<sup>2</sup></b>		<b>1 350 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**1 433 501 € Droits Compris - Frais Inclus**

**1 350 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 477 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais (hors foncier résiduel)*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**1 450 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**1 370 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 484 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais (hors foncier résiduel)*

Droits d'enregistrement :	6,20%
Frais d'actes :	1,80%



## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**1 450 000 € Droits Compris**

**1 370 000 € Hors Droits**

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit : 484 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais (hors foncier résiduel)

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

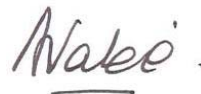
Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Christophe ADAM  
Directeur  
Jones Lang LaSalle Expertises

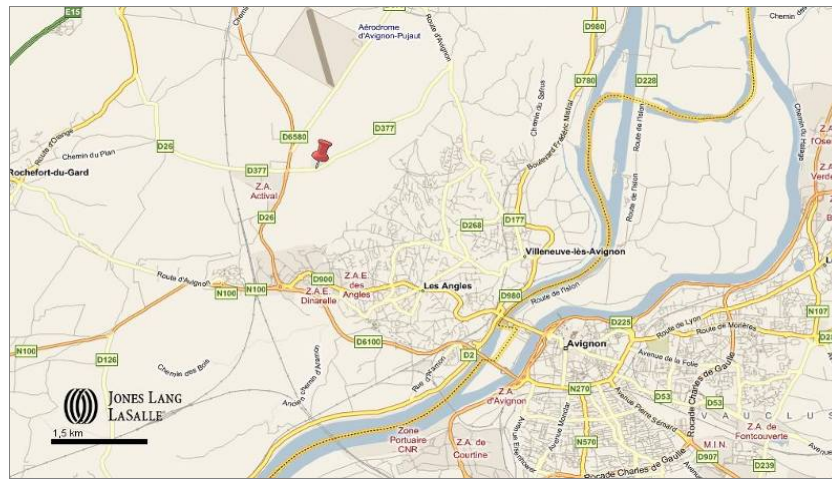


Aurélien VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

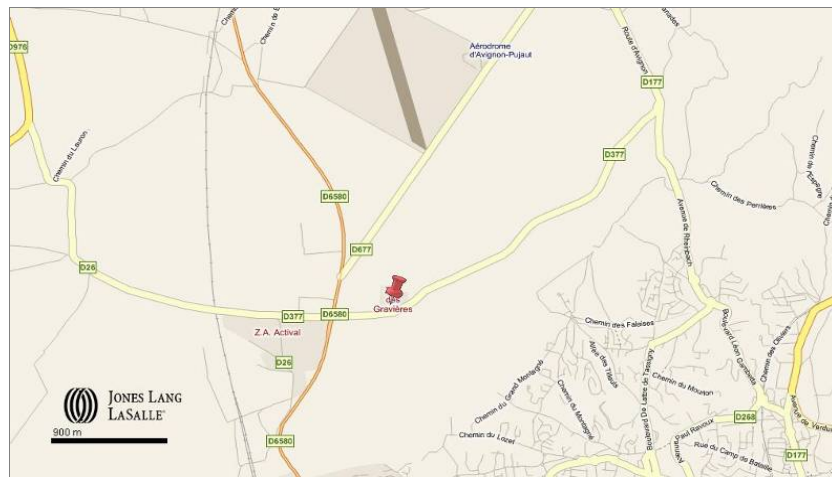
**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**

# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

## Plan de situation générale



## Plan de quartier



## Plan cadastral



# PHOTOGRAPHIES

Façade principale



Hall activités



Bureaux R+1



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Épargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	Quatre actes notariés transmis le 14 octobre 2010.
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui		
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui	Plan non coté et non daté. Nous avons tenu compte des valeurs de surface prises dans les rapports d'expertise de CBRE.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui Oui Oui Oui Oui Oui	Non Non Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui		
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui		
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

9 - 11 Chemin des Pierres

31150 BRUGUIERES





# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : 9 - 11 Chemin des Pierres

Code postal : 31150  
VILLE : BRUGUIERES

Référence immeuble : 14

Visité par : Marion Brune

Date et nature de la visite : Visite intérieure et extérieure totale  
le : 02/06/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un ensemble immobilier composé de locaux à usage d'entrepôts et de bureaux.

**Situation juridique :** Considéré en pleine propriété à la SCI Jeromi de Toulouse, comme indiqué au cadastre.

**Désignation cadastrale :** Section D, n° 638 (4.316 m<sup>2</sup>), n°639 (9.078 m<sup>2</sup>), n°640 (2.937 m<sup>2</sup>), n°642 (2.191 m<sup>2</sup>), n°644 (4.872 m<sup>2</sup>) et n°673 (21.253 m<sup>2</sup>).  
Pour une contenance totale de : **44.677 m<sup>2</sup>**

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Bruguieres, commune d'environ 4.552 habitants (recensement 2005), localisée dans le département de la Haute-Garonne.

Il est plus précisément implanté à environ 15 km au nord de Toulouse et 30 km au sud de Montauban. Cette commune est située en bordure de la vallée de la Garonne, au début de la zone des Coteaux.

**Environnement :** L'actif se développe dans un secteur mixte d'habitations individuelles et d'activités. Il abrite notamment 3 zones industrielles (Euronord, ZI du Tavernier et ZI du Petit Paradis), bénéficiant d'infrastructures routières importantes.

Le site est implanté en partie sud-ouest de la ville en limite communale avec les villes de Saint Alban et Lespinasse, au sein de la ZI Petit Paradis, s'étendant principalement en bordure de l'autoroute A62 et de l'échangeur n°11. Cette ZI s'étend sur quelques 31,77 hectares et accueille des locaux à usage d'activités et des entrepôts tels que les enseignes Pum Plastique et Eco Participation, localisées à proximité directe du site expertisé.

**Accès routier :** Le site est facilement accessible depuis et vers Toulouse par l'échangeur n°11 de l'autoroute A62, ou par la route de Paris (RN 20). En revanche, le site n'est pas desservi par les transports en commun.

**Accès par les transports en commun :** SNCF : Gare " Saint -Jory" (à environ 6 km).

**Résumé :** L'actif expertisé se situe dans la ZI Petit Paradis, à prépondérance industrielle et artisanale. Il s'agit d'une implantation favorable pour ce genre d'activité, bénéficiant d'une bonne desserte routière et d'une excellente visibilité en bordure de l'autoroute A62 (Toulouse - Bordeaux).

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le site est de configuration régulière et de forme approximativement "carrée", sans présenter de dénivelé. Il est bitumé et entièrement clos. Les surfaces non bâties sont aménagées en espace de stockage extérieur.

### Caractéristiques des constructions

Le terrain d'une superficie de 45.000 m<sup>2</sup> environ comprend un terrain bâti et non bâti (stockage extérieur). Sur ce dernier, sont édifiés 5 bâtiments, à usage principal d'activités, stockage, bureaux et maison d'habitation, développant une surface hors œuvre nette de 5.412 m<sup>2</sup>.

### Caractéristiques des aménagements

#### Bâtiment 1 "hall de stockage":

Date de construction :	Septembre 2003 (construction de 1.500 m <sup>2</sup> ) puis en 2005 extension de 2.400 m <sup>2</sup>
Usage :	Traitement de vieux papiers, cartons et déchets industriels
Ossature :	Charpente métallique
Façade :	Bardage métallique simple peau, portes sectionnelles basculantes
Sol:	Dalle de béton
Toiture :	Bacs acier et isolation, trappes de désenfumage
Hauteur sous plafond :	16 mètres
Eclairage:	Eclairage artificiel suspendu et éclairage naturel par skydoms

#### Bâtiment 2 "plateforme semi-couverte":

Date de construction :	2007
Ossature :	Métallique
Façade :	Bardage métallique partiel simple peau
Toiture :	Double pans

#### Bâtiment 3 "Atelier - Maintenance" et "Suppression des dossiers confidentiels" :

Date de construction :	Années 1990 à priori, bâtiment existant lors du rachat par Paprec
Façade :	Bardage métallique simple peau
Sol:	Dalle de béton

#### Bâtiment 4 "bureau préfabriqué de type modulaire (BMP)":

Date de construction :	Années 1990 à priori, bâtiment existant lors du rachat par Paprec
Nombre de niveaux :	Rdc
Ossature :	Métallique
Menuiseries extérieures :	PVC avec double vitrage
Plafond:	Dalles minérales avec luminaires intégrés

#### Bâtiment 5 "Maison du gardien":

Date de construction :	Années 1990 à priori, bâtiment existant lors du rachat par Paprec
Façade :	Maçonnerie enduite
Toiture :	Tuiles

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF (Suite)

### Caractéristiques des équipements généraux

Vidéosurveillance	oui	Chauffage :	Climatisation réversible / convecteurs électriques (bureaux)
Gardiennage	oui	Sécurité incendie :	Extincteur, RIA, bassin de rétention d'eau de 400 m3 et bassin de secours pompier de 300 m3.

### Etat général

L'actif expertisé a été construit récemment, il est ainsi jugé en bon état. Il présente des prestations simples mais adaptées à l'activité en place.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

*Les surfaces sont considérées HON (Hors Œuvre Nette) et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.*

Usage	Désignation	Surfaces
Entrepôt	Hall de stockage	3 862,00 m <sup>2</sup>
Entrepôt	Plateforme semi-couverte	960,00 m <sup>2</sup>
Entrepôt	Atelier Maintenance et sup. dossiers confidentiels	390,00 m <sup>2</sup>
Bureaux	"Algéco"	100,00 m <sup>2</sup>
Maison	Maison du gardien	100,00 m <sup>2</sup>
TOTAL		5 412,00 m <sup>2</sup>

Nombre de parkings extérieurs : 50 places environ

## URBANISME / POLLUTION

### Plan d'occupation des sols (POS):

Approuvé le :	09/11/2009 (dernière modification)
Zone :	UFb
Vocation de la zone :	Zone UF destinée à recevoir des implantations industrielles, commerciales et d'activité en général. Elle comprend le sous-secteur UFb, pour lequel un assainissement autonome est admis dans l'attente de la réalisation de l'assainissement collectif. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie d'au moins égale à 1 hectare.
COS :	Non réglementé.
CES :	Ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.
Hauteur maximale des constructions	10 mètres.
Droit de préemption urbain :	Simple.
Risques apparents :	Nc.

### Pollution :

*Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.*

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art. 606 restant à la charge du bailleur.



## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Le marché locatif

La demande placée au 3T 2010 hors comptes propres a plus que doublé par rapport au troisième trimestre 2009. Avec 33 transactions (hors comptes propres) et plus de 29.000 m<sup>2</sup> commercialisés, la demande placée a presque doublé par rapport au troisième trimestre de l'année précédente. Le marché des locaux d'activité y compris les comptes propres représente 65 % des surfaces traitées. Le marché du neuf, dont les trois comptes propres, représente 51 % des surfaces commercialisées.

Un trimestre marqué par une forte demande de petites surfaces. Les 17 transactions dont la surface est inférieure à 500 m<sup>2</sup> représentent 47 % du nombre de commercialisations et 13 % des volumes. Les surfaces supérieures à 2 000 m<sup>2</sup> concernent 5 transactions et 18 448 m<sup>2</sup> commercialisés (49 % du total). Une seule transaction supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> dédiée au stockage a été enregistrée.

Castelnau-d'Estretfonds et Toulouse concentrent 53 % du marché. La zone d'Eurocentre, la plus dynamique de l'agglomération, a enregistré deux transactions de 4.800 et 6.111 m<sup>2</sup>. Sur Toulouse, la zone de Thibaud avec 5.856 m<sup>2</sup> de volumes commercialisés reste le pôle d'activité le plus attractif. 182.300 m<sup>2</sup> de locaux sont disponibles à fin septembre 2010. Les stocks ont augmenté de 32 % en un an, mais ils sont en diminution par rapport au second trimestre 2010, 22 % des stocks sont situés sur le sud de l'agglomération entre la zone de Thibaud sur Toulouse et la zone du Bois-Vert sur Portet-sur-Garonne, 19 % sont localisés au nord de l'agglomération entre la zone de Fondeyre sur Toulouse et la zone Eurocentre sur Castelnau-d'Estretfonds. Le stock de locaux neufs est estimé à 34.000 m<sup>2</sup> situés principalement sur les communes de Toulouse et Colomiers.

### Le marché de l'investissement

Le marché de l'investissement toulousain a accusé une baisse de son activité avec des montants investis totalisant 164 Milliards d'Euros en 2009 (contre un peu plus de 300 Milliards d'Euros en 2008), tous actifs confondus.

Les secteurs les plus prisés ont été les commerces et les bureaux (avec respectivement 64% et 34% des montants investis). Un seul investissement significatif a été signé en locaux d'activité en 2009 et représente 2% des engagements sur le marché toulousain. Aucune vente significative d'entrepôt n'a été recensée en 2009 à Toulouse.

Les taux de rendement ont peu évolué. Une baisse des taux est toutefois en cours, notamment pour les bureaux "prime". Au 31 décembre 2010, les taux de rendement "prime" s'établissent entre aux alentours de 8% pour les meilleures opérations. Les taux pour des locaux d'activités restent globalement stables depuis le début d'année.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

**Transactions locatives =>** Dans la mesure où nous n'avons répertorié aucune transaction locative sur Bruguères, nous avons élargi nos recherches sur Toulouse.

- ✓ **31, avenue de Larrieu - 31100 Toulouse**  
481 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, anciens, loués en décembre 2010, sur la base de : 60 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **Avenue Tolosane - 31520 Ramonville Saint Agne**  
980 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, anciens, loués en octobre 2010, sur la base de : 45 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **ZI en Jacca - 31770 Colomiers**  
481 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, anciens, loués en octobre 2010, sur la base de : 69 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **328, avenue de Fronton - 31000 Toulouse**  
1.260 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, anciens, loués en décembre 2010, sur la base de : 29 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

**Transactions à la vente =>** Dans la mesure où nous n'avons répertorié aucune transaction à l'investissement sur Bruguères, nous avons élargi nos recherches sur Toulouse.

- ✓ **75, impasse Lespinasse - 31140 Aucamville**  
800 m<sup>2</sup> d'unité de production, état ancien, vendus en l'état, en septembre 2010, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 362 € HD/m<sup>2</sup>
- ✓ **15 rue Boudeville - 31100 Toulouse**  
1.600 m<sup>2</sup> de locaux mixtes dont 800 m<sup>2</sup> de bureaux, état ancien, ont été vendus, en mai 2010, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 406 € HD/m<sup>2</sup>

## APPRECIATION

### *Points forts*

- + Bâtiments récents (grands entrepôts de moins de 10 ans)
- + Bonne desserte routière et autoroutière
- + Excellente visibilité depuis l'A62
- + Ensemble du site bien adapté à l'activité exercée

### *Points faibles*

- Pas de desserte par les transports en commun
- Prestations des locaux limitées
- Bâtiment bureaux de type "Algéco"

### *Opportunités*

- + Localisation dans une ZI dédiée
- + Droits à construire résiduels de 10.000 m<sup>2</sup> environ

### *Menaces*

- Marché secondaire par rapport au marché toulousain

## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

Méthode par capitalisation des revenus :

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Hall de stockage	3 862 m <sup>2</sup>	45 €	173 790 €
Plateforme semi-couverte	960 m <sup>2</sup>	22 €	21 120 €
Atelier Maintenance et sup. dossiers confidentiels	390 m <sup>2</sup>	40 €	15 600 €
Bureaux (algéco)	100 m <sup>2</sup>	0 €	0 €
Maison du gardien	100 m <sup>2</sup>	100 €	10 000 €
Parkings	50 u.	Parkings inclus	
<b>TOTAL</b>	<b>5 412 m<sup>2</sup></b>	<b>41 €</b>	<b>220 510 €</b>

Taux de rendement retenu :	9,00%
Travaux considérés :	0 €
Surface :	0 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> :	0 €
Réserve foncière estimée :	877 500 €
Surface :	13 500 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> terrain :	65 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de

**3 340 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**3 180 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 588 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Méthode par comparaison :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Hall de stockage	3 862 m <sup>2</sup>	470 €	1 815 140 €
Plateforme semi-couverte	960 m <sup>2</sup>	200 €	192 000 €
Atelier Maintenance et sup. dossiers confidentiels	390 m <sup>2</sup>	450 €	175 500 €
Bureaux (algéco)	100 m <sup>2</sup>	0 €	0 €
Maison du gardien	100 m <sup>2</sup>	850 €	85 000 €
Parkings	50 u.	0 €	0 €
Foncier résiduel	13 500 m <sup>2</sup>	65 €	877 500 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 412 m<sup>2</sup></b>	<b>582 €</b>	<b>3 150 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de

**3 300 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**3 150 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 582 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**3 340 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**3 180 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 588 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Droits d'enregistrement :	6,20%
Frais d'actes :	1,80%

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**3 340 000 € Droits Compris**

**3 180 000 € Hors Droits**

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit :

588 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais

*Légère hausse de la valeur entre juin et décembre 2010 en raison de divers travaux effectués sur le site.*

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

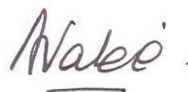
Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Lyon le : 24/01/2011



Christophe ADAM  
Directeur  
Jones Lang LaSalle Expertises

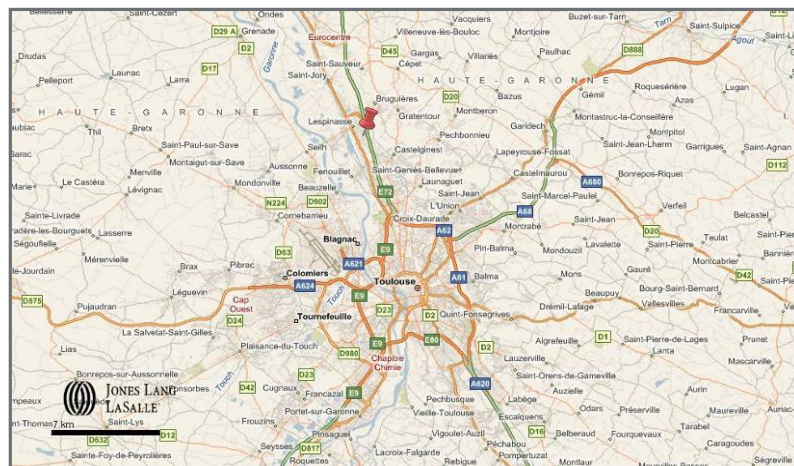


Aurélie VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

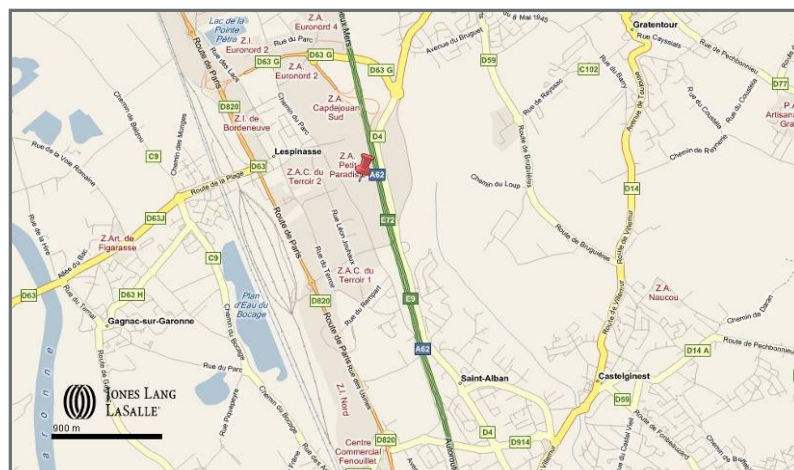
**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**

# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

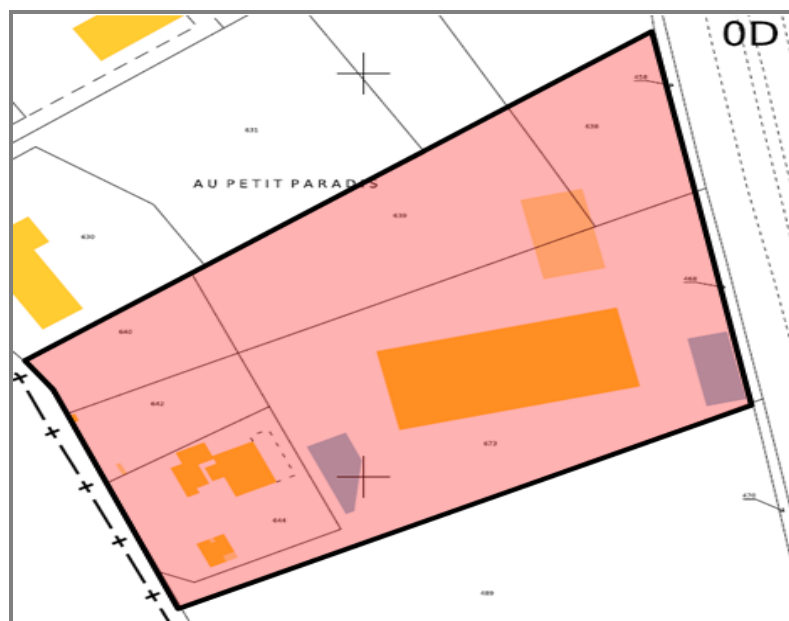
Plan de situation générale



Plan de quartier



Plan cadastral





# PHOTOGRAPHIES

Vue extérieure



Bureau



Entrepôt



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Epargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	3 actes notariés transmis le 14 octobre 2010
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui		
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui	Plan non coté et non daté. Nous avons tenu compte des valeurs de surface prises dans les rapports d'expertise de CBRE.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui Oui Oui Oui Oui Oui	Non Non Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui		
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui		
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

Rue de l'Industrie - La Blaisonnaière

49140 SEICHES SUR LE LOIR





# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : Rue de l'Industrie - La Blaisonnaière

Code postal : 49140

VILLE : SEICHES SUR LE LOIR

Référence immeuble : 15

Visité par : Pierre le FORESTIER de QUILLIEN

Date et nature de la visite : Visite intérieure et extérieure partielle  
le : 10/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un ensemble immobilier constitué d'une parcelle de terrain à bâtir d'une part et d'une parcelle de terrain située dans l'emprise du lotissement "La Blaisonnaière II". Il est précisé que ce lotissement, datant de plus de dix ans et n'ayant pas fait l'objet d'une décision de maintien de ses règles spécifiques, se trouve désormais assujéti aux dispositions de la zone Uya du plan d'occupation des sols de la commune.

**Situation juridique :** Pleine propriété.

**Désignation cadastrale :** Section ZW n° 27 et 28 (parcelles visiblement reconverti en parcelle n° 253) ; 320  
Pour une contenance de : 26 590 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Seiches sur le Loir, commune de 3 000 habitants située dans le département du Maine et Loire (49) à une vingtaine de kilomètres d'Angers, sa préfecture (région Pays de la Loire). La localité fait partie de la communauté de communes du Loir qui regroupe 13 communes. Il est plus précisément implanté au sein d'une zone artisanale en périphérie de la commune, au Nord.

**Environnement :** Il s'agit d'un environnement artisanal, et relativement restreint. En effet, les locaux sont en majorité des locaux d'activité ou de bureaux de petites tailles. Pour autant la zone de la Blaisonnaière est vouée à un certain développement, dans la mesure où la commune de Seiches sur le Loir se trouve au centre d'une réflexion allant dans le sens d'un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), visant à développer certains secteurs, et à améliorer le transport.

**Accès routier :** Autoroute A 11 dite l'Océane avec une bretelle d'accès à environ 5km.  
Plusieurs routes départementales à proximité immédiate.

**Accès par les transports en commun :**  
-

**Résumé :** L'actif soumis à expertise se situe dans un environnement adapté à son activité. La zone "La Blaisonnaière" est de taille modeste mais est vouée à être encore améliorée dans un avenir proche.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le terrain ne présente pas de déclivité importante, il est presque bitumé sur l'ensemble et entièrement clos.

### Caractéristiques des constructions

Le bâtiment de bureaux est placé à l'écart de ceux dédiés à l'activité du site.

Date de construction :	2000 - 2006
Nombre de niveaux :	Locaux Activités de plain pied, les bureaux sont élevés sur un niveau de sous-sol.
Ossature :	Métallique, maçonnerie.
Façade :	Bardage simple peau, façade sous enduit.
Menuiseries extérieures :	Aluminium.
Toiture :	Bacs acier.
Hauteur sous poutre :	-

### Caractéristiques des aménagements

Bureaux :	Sol carrelé ; murs peints ; plafond plâtre ; luminaires suspendus ; climatisation
Entrepôts :	Dalle béton ; bardage simple peau/maçonnerie ; luminaires suspendus

### Caractéristiques des équipements généraux

Vidéosurveillance	Oui	Chauffage :	Oui
Climatisation	Oui	Sécurité incendie :	Détection incendie - RIA

### Etat général

L'ensemble est en très bon état.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Usage	Niveau	Surfaces
Locaux d'activités	Rez-de-chaussée	3 342,50 m <sup>2</sup>
Auvent	Rez-de-chaussée	1 242,50 m <sup>2</sup>
Bureaux	Rez-de-chaussée	204,00 m <sup>2</sup>
Archives	Sous-sol	51,00 m <sup>2</sup>
Logement	Rez-de-chaussée	92,57 m <sup>2</sup>
TOTAL		4 932,57 m <sup>2</sup>

## URBANISME / POLLUTION

### Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Approuvé le :	12/10/2006
Révisé le :	-
Zone :	UY(a)
Vocation de la zone :	La zone UY est destinée à l'accueil des activités économiques et notamment les établissements à caractère industriel. La zone UY comprend également un secteur Uya, secteur destiné à recevoir les activités économiques, sans spécialisation particulière.
COS :	Non réglementé
CES :	60% de la superficie totale du terrain d'assiette.
Hauteur maximale des constructions :	Non réglementé
Droit de préemption urbain :	Simple
Risques apparents :	-

### Pollution :

Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art. 606 restant à la charge du bailleur.

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché sur Seiche sur le Loir :

D'une superficie de plus de 10ha, la zone d'activité de la Blaisonnaire ne dispose plus aujourd'hui de terrain disponible. D'autre part, il s'agit d'une zone datant des années 1980/1990, ne faisant pas l'objet de rénovation particulière. Les transactions qui ont lieu sur cette zone concernent donc uniquement des locaux de seconde main.

Accolée à cette première zone se trouve la zone industrielle de la Suzerolle, plus récente que la précédente et sur laquelle 11ha sont encore disponibles.

Le secteur abrite des activités de divers types comme l'industrie, l'artisanat et les services.

Cette localisation est assez prisée des utilisateurs du fait de son excellente desserte routière : on y trouve l'ex-route nationale N23 et les échangeurs des autoroutes A11 et A85. De plus, les prix y sont nettement plus avantageux que ceux que l'on trouve dans un secteur plus proche de l'agglomération d'Angers.

Enfin, par l'intervention du Schéma de Cohérence Territoriale, plusieurs projets sont en cours d'élaboration sur la région Angevine.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

- ✓ **Bd de la Chanterie, 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU**  
2000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités de seconde main, récents, ont été loués, sur la base de : 52 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **Les Petites Buffetteries, 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU**  
112 m<sup>2</sup> de bureaux de seconde main, en état d'usage, ont été loués, sur la base de : 75 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

## APPRECIATION

### *Points forts*

- + Environnement en mutation
- + Constructibilité résiduelle

### *Opportunités*

- + Poursuite du développement actuel de la zone
- + Vente à un utilisateur

### *Points faibles*

- Bardage simple peau
- Actif s'adressant à un marché local uniquement

### *Menaces*

- Départ de locataire

## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

Méthode par capitalisation des revenus :

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Locaux d'activités	3 342,50 m <sup>2</sup>	50 €	167 125 €
Auvent	1 242,50 m <sup>2</sup>	15 €	18 638 €
Bureaux	204,00 m <sup>2</sup>	80 €	16 320 €
Archives	51,00 m <sup>2</sup>	25 €	1 275 €
Logement	92,57 m <sup>2</sup>	120 €	11 108 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 933 m<sup>2</sup></b>	<b>43 €</b>	<b>214 466 €</b>

Taux de rendement retenu :	9,50%
Travaux considérés :	0 €
Surface :	0 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> :	0 €
Réserve foncière estimée :	300 000 €
Surface :	7 500 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> terrain :	40 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**2 560 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**2 430 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 493 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Méthode par comparaison :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Locaux d'activités	3 343 m <sup>2</sup>	500 €	1 671 250 €
Auvent	1 243 m <sup>2</sup>	150 €	186 375 €
Bureaux	204 m <sup>2</sup>	800 €	163 200 €
Archives	51 m <sup>2</sup>	250 €	12 750 €
Logement	93 m <sup>2</sup>	1 200 €	111 084 €
Foncier résiduel	7 500 m <sup>2</sup>	40 €	300 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 933 m<sup>2</sup></b>	<b>495 €</b>	<b>2 440 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**2 580 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**2 440 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 495 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**2 560 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**2 430 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 493 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Droits d'enregistrement :	6,20%
Frais d'actes :	1,80%

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**2 560 000 € Droits Compris**

**2 430 000 € Hors Droits**

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit : 493 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011

Victoire LEGUÉ  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises

Aurélie VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

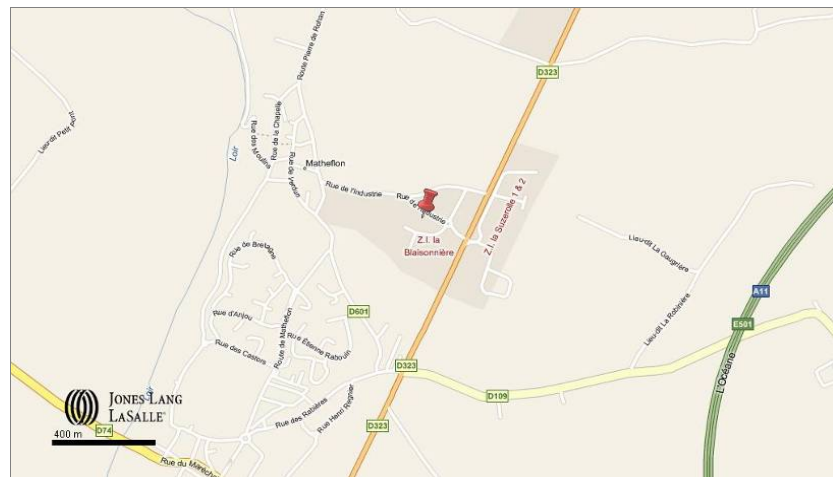
**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**

# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

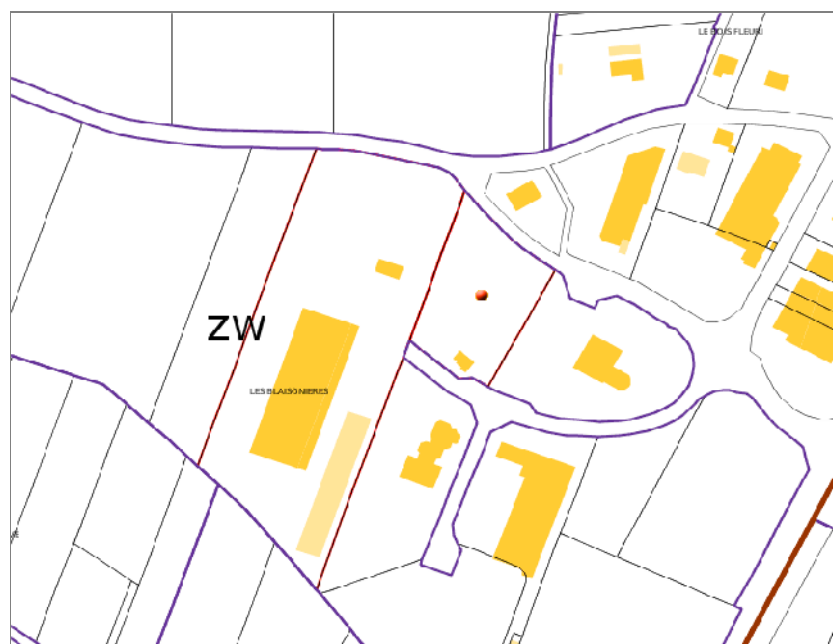
## Plan de situation générale



## Plan de quartier



## Plan cadastral





PHOTOGRAPHIES

Bureaux



Activité



Activité





## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Épargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui Non Non Non Non	Contrat de vente du 14/01/2000 et du 12/02/2003.
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui Non Non Non Non	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui	Non Non Non Non	
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui Non	Plan établi par le cabinet CANDLOT Patrick en date du 02/11/2010 (non côté).
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui Oui Oui Oui Oui	Non Non Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui	Non Non	
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui	Non Non Non	
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui Non Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

ZI de la Coindrie - 3, rue du Grand Village

49340 TREMENTINES



# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS  
Date de valeur : 31/12/2010  
Adresse : ZI de la Coindrie - 3, rue du Grand Village  
Code postal : 49340  
VILLE : TREMENTINES  
Référence immeuble : 16  
Visité par : Pierre le FORESTIER de QUILLIEN  
Date et nature de la visite : Visite intérieure-extérieure partielle  
le : 11/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un ensemble immobilier constitué d'une parcelle de terrain (acquis en octobre 2001) ; d'un bâtiment à usage industriel (acquis en novembre 2002) ; d'un second bâtiment à usage industriel comprenant un atelier et des bureaux (acquis en novembre 2002) ; un bâtiment à usage de garage et abri d'une surface construite au sol de 295 m<sup>2</sup> environ avec terrain autour (acquis en décembre 2002) et enfin un bâtiment de 450 m<sup>2</sup> comprenant magasin, bureaux, stockage et sanitaires, deux cases vrac avec toiture amovible, un pont bascule et sa cabine de commande de pesage, aire de dégauchement et parking (acquis en mars 2006).

**Situation juridique :** Pleine propriété.

**Désignation cadastrale :** Section B n° 986 ; 1091 ; 1090 ; 868 ; 985 ; 989 ; 1130 ; 1132 ; 1134 ; 862 ; 903, 1131 ; 1133 ; 1280 ; 1281.  
Pour une contenance de : 40 734 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Trémentines, commune de 3 000 habitants située dans le département du Maine et Loire (49) à une soixantaine de kilomètres d'Angers, sa préfecture. La localité fait partie de la Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC) qui regroupe 13 communes soit 82 000 habitants. Le Choletais est le deuxième bassin économique de la région des Pays de Loire, il rassemble 43 zones d'activités, lesquelles accueillent de nombreuses industries de renommée internationale.

**Environnement :** L'actif est plus précisément implanté au sein d'une zone artisanale en limite de la commune de Trémentines, au Nord. Il s'agit d'une zone de taille modeste regroupant en majorité des locaux d'activités. Cette zone bénéficie d'un accès intéressant pour rejoindre les grands axes.

**Accès routier :** Autoroutes A87 avec une bretelle d'accès à environ 5km.  
Plusieurs routes départementales se situent à proximité immédiate.

**Accès par les transports en commun :**  
-

**Résumé :** L'actif soumis à expertise se situe dans une zone de taille modeste mais relativement adaptée à l'activité exercée dans les locaux précités. La localisation est de qualité moyenne.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le terrain ne présente pas de déclivité importante.

### Caractéristiques des constructions

Le bâtiment de bureaux jouxte ceux dédiés à l'activité du site.

Date de construction :	1980 - 1995
Nombre de niveaux :	Locaux Activités de plain pied, les bureaux sont R+1
Ossature :	Métallique sur soubassement béton ; maçonnerie
Façade :	Bardage simple peau, façade sous enduit
Menuiseries extérieures :	Aluminium
Toiture :	Bacs acier
Hauteur sous poutre :	-

### Caractéristiques des aménagements

Bureaux :	Sol carrelé ; murs peints ; plafond plâtre ; luminaires suspendus ; climatisation
Entrepôts :	Dalle béton ; bardage simple peau/maçonnerie ; luminaires suspendus

### Caractéristiques des équipements généraux

Chauffage	
Sécurité incendie	Détection incendie - RIA
Vidéosurveillance	
Climatisation	

### Etat général

L'ensemble est en très bon état.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Usage	Niveau	Surfaces
Bureaux	Rez-de-chaussée	199,00 m <sup>2</sup>
Activités	Rez-de-chaussée	2 297,81 m <sup>2</sup>
Activités (Paprec)	Rez-de-chaussée	457,12 m <sup>2</sup>
TOTAL		2 953,93 m <sup>2</sup>

## URBANISME / POLLUTION

### Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Approuvé le : 03/09/2008  
Révisé le : -  
Zone : UY  
Vocation de la zone : Secteur destiné à recevoir les activités économiques, artisanales, industrielles  
COS : Non réglementé  
CES : Non réglementé  
Hauteur maximale des constructions : Non réglementé  
Droit de préemption urbain : Simple  
Risques apparents : -

### Pollution :

Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art. 606 restant à la charge du bailleur.

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché sur Trémentines :

La zone d'activités située sur la commune les Trémentines est actuellement complète. Pour autant, une nouvelle zone est en projet de développement (Grand Village) avec plus de 5ha dont 4ha cessibles. Le site bénéficie d'un accès favorisé avec une bretelle d'accès de l'autoroute A11 à 5km.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

- ✓ **Bd de la Chanterie, 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU**  
2000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités de seconde main, récents, ont été loués, sur la base de : 52 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **Les Petites Buffetteries, 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU**  
112 m<sup>2</sup> de bureaux de seconde main, en état d'usage, ont été loués, sur la base de : 75 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

## APPRECIATION

### *Points forts*

- + Environnement en mutation
- + Constructibilité résiduelle

### *Opportunités*

- + Poursuite du développement actuel de la zone
- + Vente à un utilisateur

### *Points faibles*

- Bardage simple peau
- Actif s'adressant à un marché local uniquement

### *Menaces*

- Départ de locataire

## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

Méthode par capitalisation des revenus :

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Bureaux	199,00 m <sup>2</sup>	80 €	15 920 €
Activités	2 297,81 m <sup>2</sup>	50 €	114 891 €
Activités (Paprec)	457,12 m <sup>2</sup>	20 €	9 142 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 954 m<sup>2</sup></b>	<b>47 €</b>	<b>139 953 €</b>

Taux de rendement retenu :	9,50%
Travaux considérés :	0 €
Surface :	0 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> :	0 €
Réserve foncière estimée :	600 000 €
Surface :	15 000 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> terrain :	40 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**2 080 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**2 000 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 677 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Méthode par comparaison :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Bureaux	199 m <sup>2</sup>	800 €	159 200 €
Activités	2 298 m <sup>2</sup>	500 €	1 148 905 €
Activités (Paprec)	457 m <sup>2</sup>	200 €	91 424 €
Parkings	0 u.	0 €	0 €
Foncier résiduel	15 000 m <sup>2</sup>	40 €	600 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 954 m<sup>2</sup></b>	<b>677 €</b>	<b>2 000 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**2 100 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**2 000 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 677 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**2 080 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**2 000 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 677 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Droits d'enregistrement :	6,20%
Frais d'actes :	1,80%

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**2 080 000 € Droits Compris**

**2 000 000 € Hors Droits**

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit : 677 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais)

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

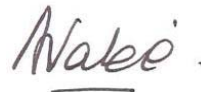
Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Victoire LEGUÉ  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises



Aurélien VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

JONES LANG LASALLE EXPERTISES  
CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

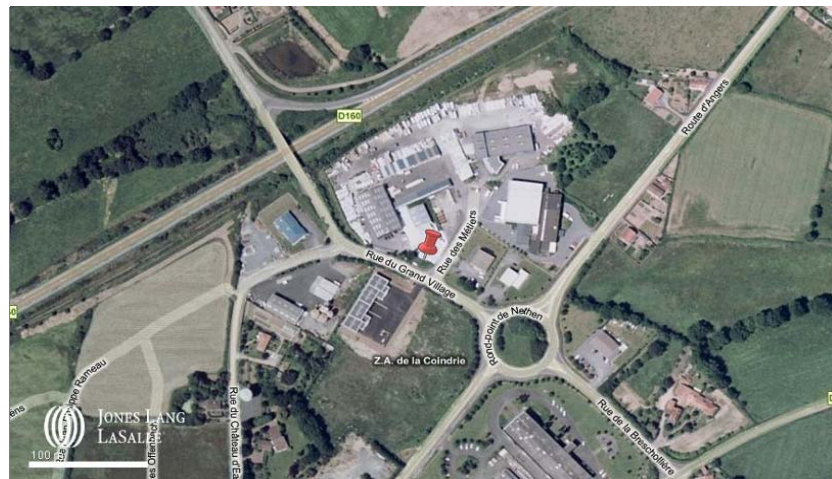


# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

## Plan de situation générale



## Plan de quartier



## Plan cadastral



PHOTOGRAPHIES

Bureaux



Activité



Hangar



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Epargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui Non Non Non Non	Titre de propriété de novembre 2001, novembre 2002, décembre 2002 et avril 2006.
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui Non Non Non Non	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui	Non Non Non Non	
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui Non	Plan de situation extrait du cadastre de la commune de Trémentines
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui Oui Oui Oui Oui Oui	Non Non Non Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui	Non Non	
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui	Non Non Non	
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui Non Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

4-6 rue Gutenberg

37300 JOUE LES TOURS





# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : 4-6 rue Gutenberg

Code postal : 37300  
VILLE : JOUE LES TOURS

Référence immeuble : 17

Visité par : Anne Le Daniel

Date et nature de la visite : Visite intérieure et extérieure partielle  
le : 26/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un terrain viabilisé d'une superficie de 8 117 m<sup>2</sup> sur lequel est édifié un bâtiment d'une surface utile brute totale de 4 860 m<sup>2</sup> composé d'une partie à usage d'activité et d'une partie à usage de bureaux, le tout avec des locaux sociaux. Les parties non bâties sont traitées en aire de circulation, de stationnement, de stockage et pont à bascule.

**Situation juridique :** Considéré en pleine propriété

**Désignation cadastrale :** Section AE n°968  
Pour une contenance de : 8 117 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Joué-lès-Tours, commune d'environ 36 000 habitants, dans la région Centre au sein du département d'Indre-et-Loire. La commune se trouve au sud de la banlieue Tourangelle à environ 7 kms de Tours. Le site est plus précisément implanté au nord ouest de la commune de Joué-lès-Tours, dans la zone artisanale de la commune. L'actif se trouve à l'angle de la rue Gutenberg et de la rue Denis.

**Environnement :** L'actif se situe dans la zone artisanale de Joué-lès-Tours. Il s'agit d'une zone où se trouve des locaux d'entrepôts, des bâtiments d'activités et de production. Aux alentours de cette zone se trouve des logements.

A environ 2 kms au sud, se situe une autre zone artisanale ainsi que la zone industrielle nommée "n°2" de Joué-lès-Tours. De plus, une zone d'activité est également présente à l'est (ZA de la Gare) à environ 1,5 kms de la zone dans laquelle se situe l'actif. Au total on trouve cinq zones d'activités sur la commune.

**Accès routier :** Autoroutes A85 : reliant l'autoroute A11 (Angers) à l'autoroute A71 (Vierzon) avec une bretelle d'accès à environ 1,3 kms.

Autoroute A10 : reliant Paris à Bordeaux via Orléans, Tours, Poitiers, Niort avec un accès via l'autoroutes A 85 et la route départementale RD37.

Nombreuses routes départementales à proximité : RD 37, RD86, RD207, RD751.

**Accès par les transports en commun :**

Ligne 30 station "Gutenberg" à environ 500 mètres reliant Joué Centre à Ballan-Miré Gare.

Ligne 31 station "Chaumettes" à environ 500 mètres reliant Joué Centre à Britannières.

SNCF : Gare "Joué-lès-Tours" (à environ 2 kms).

**Résumé :** Bonne localisation géographique : zone artisanale, correctement desservie par les axes routiers, ce qui constitue un avantage non négligeable par rapport à l'activité.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le terrain est clos, plan, de configuration relativement régulière et de forme carré.

### Caractéristiques des constructions

Il s'agit d'un bâtiment comprenant : une partie à usage d'activités et une partie à usage de bureaux et locaux sociaux. Les deux parties communiquent entre elles.

Date de construction :	1970/1980
Nombre de niveaux :	R+1 (uniquement pour la partie bureaux)
Ossature :	Métallique
Façade :	Bardage simple peau
Menuiseries extérieures :	Châssis bois sans double vitrage (uniquement pour la partie bureaux)
Toiture :	Tôle type fibro-ciment avec des panneaux translucides
Hauteur sous poutre :	6 mètres

### Caractéristiques des aménagements

**Bureaux et locaux sociaux :** Les bureaux sont répartis sur un rez-de-chaussée et un étage. Sur la partie rez-de-chaussée on y trouve l'accueil, plusieurs bureaux et une salle de réunion. Les prestations, en état d'usage, sont les suivantes : absence de climatisation, dalles linoléum au sol, murs peints, plafonds peints (à l'exception de l'accueil qui dispose d'un faux plafond), châssis bois simple vitrage, plinthes techniques en périphérie.

A l'étage, locaux à usage de bureaux non utilisés, avec des prestations similaires au rez-de-chaussée mais en mauvais état. Présence également de locaux sociaux comprenant une salle de réfectoire avec kitchenette, un vestiaire et des sanitaires (douches et toilettes).

**Activité :** La partie activité dispose d'une aire de réception des déchets, une aire de tri et une aire de stockage. Le bâtiment dispose de plusieurs ouvertures (portes manuelles) et des prestations suivantes : sol en béton brut, toiture en tôle fibrociment et panneaux translucides, structure métallique. Notons la présence de 3 ponts roulants de tonnage différent.

### Caractéristiques des équipements généraux

Chauffage :	Gaz de ville, radiateurs
Sécurité incendie :	RIA, extincteurs et trappes d'aération dans la partie activité
Cuves :	Cuve gasoil de 32 000 litres et cuve Fioul de 6 000 litres
Pont bascule	

### Etat général

Bâtiment relativement ancien avec des prestations en état d'usage. De plus, notons que les locaux du 1er étage ne sont pas du tout utilisés et laissés à l'abandon. Des travaux de rénovation sont à prévoir.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Usage	Niveau	Surfaces
Locaux d'activités	Rez-de-chaussée	4 150 m <sup>2</sup>
Bureaux occupés	Rez-de-chaussée	355 m <sup>2</sup>
Bureaux inoccupés	1er étage	355 m <sup>2</sup>
TOTAL		4 860 m <sup>2</sup>

Nombre de parkings extérieurs : 22 places

## URBANISME / POLLUTION

### Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Approuvé le : 03/07/2006  
Révisé le : 19 mai 2008 et 3 juillet 2009  
Zone : Ux  
Vocation de la zone : L'objectif est d'offrir du foncier diversifié et attractif à vocation d'accueil d'établissements économiques.  
COS : Pas de limite  
CES : Pas de limite  
Hauteur maximale des constructions : Pas de limite  
Droit de préemption urbain : Pas de DPU dans cette zone

### Pollution :

Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art. 606 restant à la charge du bailleur.

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché sur les locaux d'activités

Le marché des locaux d'activités en régions continue sa tendance baissière, environ -8 % par rapport à 2009. Ceci peut être expliqué en partie par le manque d'offres neuves et de projets dits « en blanc », une diminution donc de la demande placée en produit de dernière génération. Notons aussi la raréfaction des clés-en-main et des opérations dites en comptes-propres dû notamment aux incertitudes économiques. Le marché reste tourné majoritairement vers le locatif faute de produits de qualité proposés à l'acquisition.

Joué-lès-Tours est une commune attractive. Les quelques hectares encore disponibles à la Liodière vont être rapidement occupés. Il faut prévoir dès à présent un nouveau site pour les activités économiques et les emplois de demain. A cette fin, un projet de zone d'activités embranchable rail-route, c'est-à-dire capable d'assurer le passage des marchandises entre le chemin de fer et la route, est à l'étude en partenariat avec l'agglomération tourangelle. Situé à l'Est de la Liodière, il intégrera les hameaux existants dans ce secteur. La communauté d'agglomération, aujourd'hui élargie à 14 communes, tente de créer un pôle dynamique d'entreprises et d'uniformiser les niveaux d'équipements et d'investissements structurants mais aussi d'harmoniser les taux de taxe professionnelle afin de favoriser les implantations sur l'ensemble du territoire.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

- ✓ **Rue Joseph Priestley, 37000, Tours**  
750 m<sup>2</sup> d'unités de production, de seconde main, en état d'usage, ont été loués, en décembre 2009, sur la base de : 45 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **1 avenue Léonard de Vinci, 37270, Montlouis sur Loire**  
1.000 m<sup>2</sup> d'unités de production, de seconde main, en état d'usage, ont été loués, en juillet 2010, sur la base de : 35 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

### Transactions à la vente

- ✓ **53 rue de Colombier, 37700, Saint Pierre des Corps**  
1.000 m<sup>2</sup> d'unités de production, de seconde main, en état d'usage, ont été vendus, en décembre 2009, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 530 € HD/m<sup>2</sup>

## APPRECIATION

### Points forts

- + Zone bien desservie par les axes routiers
- + Environnement cohérent avec la destination
- + Présence de ponts roulants dans la partie activité

### Points faibles

- Etat général des locaux

### Opportunités

- + Travaux dans les bureaux inoccupés



## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

Méthode par capitalisation des revenus :

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Bureaux occupés	355 m <sup>2</sup>	60 €	21 300 €
Bureaux inoccupés	355 m <sup>2</sup>	50 €	17 750 €
Locaux d'activités	4 150 m <sup>2</sup>	40 €	166 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 860 m<sup>2</sup></b>	<b>42 €</b>	<b>205 050 €</b>

Taux de rendement retenu : 9,00%

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**2 280 000 € Droits Compris**

**2 150 000 € Hors Droits**

*Soit : 442 €/m<sup>2</sup> Hors Droits*

Méthode par comparaison :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Bureaux occupés	355 m <sup>2</sup>	600 €	213 000 €
Bureaux inoccupés	355 m <sup>2</sup>	500 €	177 500 €
Locaux d'activités	4 150 m <sup>2</sup>	420 €	1 743 000 €
Foncier résiduel	0 m <sup>2</sup>	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 860 m<sup>2</sup></b>	<b>438 €</b>	<b>2 130 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**2 270 000 € Droits Compris**

**2 130 000 € Hors Droits**

*Soit : 438 €/m<sup>2</sup> Hors Droits*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**2 280 000 € Droits Compris**

**2 150 000 € Hors Droits**

*Soit : 442 €/m<sup>2</sup> Hors Droits*

Droits d'enregistrement : 6,20%

Frais d'actes : 1,80%

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**2 280 000 € Droits Compris**

**2 150 000 € Hors Droits**

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit :

442 €/m<sup>2</sup> Hors Droits

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.


Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Anne Le DANIEL  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises



Aurélie VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**



## PHOTOGRAPHIES

Bureaux/salle de réunion



Activité :



Bureaux inoccupés



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Épargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente  - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui  Oui Oui Oui	Oui	Promesse de cession et d'acquisition de parts de la SCI Sata entre M et Mme Prorcher et Paprec Réseau signé le 19 mars 2004. Acte de vente signé le 29 juillet 2009.
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui		
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui	Plan coté et non daté. Nous avons tenu compte des valeurs de surface prises dans les rapports d'expertise de CBRE.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui  Oui Oui Oui Oui Oui	Non  Non Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui		
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui		
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui  Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

Route départementale RD 136

28300 GASVILLE-OISEME





# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : Route départementale RD 136

Code postal : 28 300

VILLE : GASVILLE-OISEME

Référence immeuble : 18

Visité par : Anne Le Daniel

Date et nature de la visite : Visite extérieure partielle  
le : 26/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un terrain nu non viabilisé d'une superficie de 17 064 m<sup>2</sup> qui se trouve à l'arrière de la parcelle cadastrée ZD parcelle n°106 appartenant à l'immeuble n°19 du portefeuille.

**Situation juridique :** Pleine propriété.

**Désignation cadastrale :** Section ZD n°106  
Pour une contenance de : 17 064 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Gasville-Oisème, région Centre et plus précisément dans le département d'Eure-et-Loir. Gasville-Oisème se trouve au nord-est de Chartres à environ 13 minutes du centre-ville (soit 9 km) et au sud-est de Paris à environ 86 km. La commune de Gasville-Oisème est composée d'environ 1 200 habitants. Le site est plus précisément implanté au sud de la commune, à environ 1,4 km du centre-ville de celle-ci.

**Environnement :** Le site soumis à expertise se situe au milieu de terrains agricoles, à proximité de la zone artisanale nommée "Bois Paris". Cette dernière est composée de locaux dédiés à divers usages tels que bureaux, entrepôts, et commerces (jardinerie, restauration, revendeurs de matériels agricoles). On note également la proximité d'une clinique spécialisée en cardiologie.

**Accès routier :** Autoroute A11 reliant Paris à Nantes via Le Mans et Anger dite "l'Océane" avec une bretelle d'accès à environ 3 kms.  
Route départementale RD136  
Route départementale RD910

**Accès par les transports en commun :**  
Réseau de transport "Transbeauce" :  
ligne 14 reliant St Symphorien - Ecroshes - Gallardon - Chartres  
ligne 14A reliant St Symphorien - Ymerai - Chartres  
ligne 153 reliant Gas - Yermenonville - Chartres  
ligne 153A reliant Soulaire - Oisème - Chartres

**Résumé :** Actif relativement isolé mais à proximité d'une zone artisanale. Cependant, le site bénéficie d'un accès rapide avec la proximité de l'autoroute A11.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Il s'agit d'un terrain plan, non viabilisé et de forme relativement régulière assimilable à un rectangle.

## URBANISME / POLLUTION

### Plan d'Occupation des Sols (POS) :

Approuvé en : 1993  
Révisé le : 12/12/2008  
Zone : UX  
Vocation de la zone : La zone UX est destinée à recevoir des établissements à caractère industriel et artisanal.  
COS : Pas de limite.  
CES : L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.  
Hauteur maximale des constructions : 10 mètres au faitage.  
Droit de préemption urbain : Simple.

### Pollution :

*Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.*

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché sur les locaux d'activités

Le marché des locaux d'activités en régions continue sa tendance baissière, environ -8 % par rapport à 2009. Ceci peut être expliqué en partie par le manque d'offres neuves et de projets dits « en blanc », une diminution donc de la demande placée en produit de dernière génération. Notons aussi la raréfaction des clés-en-main et des opérations dites en comptes-propres dû notamment aux incertitudes économiques. Le marché reste tourné majoritairement vers le locatif faute de produits de qualité proposés à l'acquisition.

L'agglomération de Chartres ne compte pas moins de 16 zones d'activités, soit quelques 440 hectares dédiés à l'activité économique, réparties de façon équilibrée sur l'agglomération, toutes desservies par la rocade. Les activités artisanales, industrielles ou de services y trouvent une place appropriée. C'est ainsi que plus de 700 entreprises et 13 000 emplois y sont installés. Un grand nombre d'avantages sont présents : bordure de rocade, vitrine sur autoroute, accessibilité renforcée, coût du foncier compétitif.... La plupart des zones d'activités ou leurs abords sont desservies par les bus.

Afin de répondre aux nombreuses demandes d'implantation ou de développement, l'agglomération de Chartres aménage de nouvelles zones d'activités. Près de 200 ha viabilisés sont ainsi aujourd'hui disponibles.



## APPRECIATION

### Points forts

- + Pleine propriété
- + Proximité immédiate de l'A11

### Points faibles

- Pas d'accès depuis la route (parcelle dépendante de la n°105) située devant et bénéficiant d'un accès route

### Opportunités

- + Construction sur la parcelle

## ESTIMATION

### - Valeur vénale dans l'hypothèse d'un redéveloppement

Nous avons établi une approche financière par la méthode dite du « bilan promoteur », laquelle est basée sur l'hypothèse d'un développement de locaux.

Notre étude considère que le terrain est vierge de toute pollution des sols. Si une quelconque pollution était révélée, il conviendrait de déduire de la valeur vénale le montant des travaux de dépollution à réaliser et d'intégrer les conséquences liées à la libération des locaux (si nécessaire, le cas échéant) et à l'indisponibilité des biens pendant l'exécution des travaux.

Nous supposons également que l'ensemble des permis et diverses autorisations administratives nécessaires au projet sont accordés. Enfin, les calculs s'entendent hors coûts éventuels de fondations spéciales pour la réalisation du projet.

### Hypothèse bilan promoteur :

Le projet consistera en la construction de locaux à usage d'activité - entrepôt avec des bureaux d'accompagnement. Sur la parcelle en question, le COS n'est pas réglementé et le CES permet une emprise au sol de 70% maximum de la surface du terrain. Cependant, compte tenu de la localisation géographique, nous n'avons pas exploité au maximum le potentiel de constructibilité du terrain et estimé que la construction d'un bâtiment d'environ 3 850 m<sup>2</sup> était suffisant.

- Surface du terrain :	17 064 m <sup>2</sup>
- Durée de portage :	9 mois
- Surface utile ou habitable à construire :	
- Activités :	3 500 m <sup>2</sup>
- Bureaux :	350 m <sup>2</sup>
- Nombre de parkings à construire :	
- Parking extérieur :	20 u.
- Coûts de construction :	
- Activités :	350 €/m <sup>2</sup>
- Bureaux :	650 €/m <sup>2</sup>
- Parking extérieur :	0 €/unité
- Frais attenants à la construction :	2 011 658 €
- Frais financiers :	5,00%
- Marge promoteur de l'ordre de :	10,00%
- Prix de vente :	
- Activités :	621 €/m <sup>2</sup>
- Bureaux :	1 129 €/m <sup>2</sup>
- Parking extérieur :	0 €/unité
Soit un chiffre d'affaire global de	<b>2 432 367 € Hors Frais</b>

- Soit une valeur vénale en l'état pour le terrain de l'ordre de :

**410 000 € Hors Frais**

Soit une valeur vénale en €/m<sup>2</sup> de l'ordre de : 24€/m<sup>2</sup>

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**417 000 € Frais Inclus**

**410 000 € Hors Frais**

Droits d'enregistrement : 1,80%

Soit : 24 €/m<sup>2</sup>

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Anne Le DANIEL  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises



Aurélie VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Epargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente  - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui  Oui Oui Oui Oui	Oui	Acte de cession de parts sociales de la SCI Fosse Blanche entre la famille Gautier ainsi que Mr Aupee au profit de la société foncière des Jeromis Associés signé en 2005.
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui		
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse  - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui  Oui	Oui	Aucun plan ne nous a été transmis. Nous avons tenu compte des valeurs de surface prises dans les rapports d'expertise de CBRE.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur  - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui  Oui Oui Oui Oui  Oui	Non   Non Non Non Non  Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants.  - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui  Oui		
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...)  - Pollution des sols	Oui Oui  Oui		
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites.  - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués)  - Autres	Oui  Oui  Oui	Oui   Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

Route départementale RD 136

28300 GASVILLE-OISEME



# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : Route départementale RD 136

Code postal : 28300

VILLE : GASVILLE-OISEME

Référence immeuble : 19

Visité par : Anne Le Daniel

Date et nature de la visite : Visite intérieure et extérieure partielle  
le : 26/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste d'une part, en un terrain bâti viabilisé d'une superficie d'environ 23 019 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés deux bâtiments à usage principal d'activité accompagnés de bureaux et d'autre part, d'un terrain nu non viabilisé d'une superficie d'environ 13 358 m<sup>2</sup>. Les parties non bâties sont essentiellement traitées en aire de circulation, de stationnement et de stockage.

**Situation juridique :** Pleine propriété.

**Désignation cadastrale :** Section ZD n° 105, 143, 144 et 145  
Pour une contenance de : 36 377 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Gasville-Oisème, région Centre et plus précisément dans le département d'Eure-et-Loir. Gasville-Oisème se trouve au nord-est de Chartres à environ 13 minutes du centre ville (soit 9 km) et au sud-est de Paris à environ 86 km. La commune de Gasville-Oisème est composée d'environ 1 200 habitants. Le site est plus précisément implanté au sud de la commune, à environ 1,4 km du centre-ville de celle-ci.

**Environnement :** Le site soumis à expertise se situe au milieu de terrains agricoles, à proximité de la zone artisanale nommée "Bois Paris". Cette dernière est composée de locaux dédiés à divers usages tels que bureaux, entrepôts, et commerces (jardinerie, restauration, revendeurs de matériels agricoles). On note également la proximité d'une clinique spécialisée en cardiologie.

**Accès routier :** Autoroute A11 reliant Paris à Nantes via Le Mans et Anger dite "l'Océane" avec une bretelle d'accès à environ 3 km.  
Route départementale RD136  
Route départementale RD910

**Accès par les transports en commun :**  
Réseau de transport "Transbeauce" :  
ligne 14 reliant St Symphorien - Ecrosnes - Gallardon - Chartres  
ligne 14A reliant St Symphorien - Ymerai - Chartres  
ligne 153 reliant Gas - Yermenonville - Chartres  
ligne 153A reliant Soulaire - Oisème - Chartres

**Résumé :** Actif relativement isolé mais à proximité d'une zone artisanale. Cependant, le site bénéficie d'un accès rapide avec la proximité de l'autoroute A11.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le terrain, en partie assiette des constructions, se compose de plusieurs parcelles. Les parcelles cadastrées section ZD n°105, 143 et 144 sont viabilisées alors que la parcelle n°145 est non viabilisée. De manière générale, il s'agit de terrains plans, de formes relativement régulières assimilables à un rectangle.

### Caractéristiques des constructions

L'actif est composé de deux bâtiments distincts de forme rectangulaire. Le bâtiment le plus important d'une superficie de 2 000 m<sup>2</sup> est composé d'une partie principale à usage d'activité (1 800 m<sup>2</sup>) et d'une partie secondaire à usage de bureaux et de logement de gardien (200 m<sup>2</sup>). Le second bâtiment, partiellement fermé (type auvent) d'une superficie de 1 800 m<sup>2</sup> est uniquement dédié à usage d'activité. Enfin sur la parcelle actuellement non construite (section ZD n°145), un projet de construction d'un bâtiment de 1 000 m<sup>2</sup> est à l'étude.

<b>Date de construction :</b>	Bâtiment principal : 1997 Auvent : 1998
<b>Nombre de niveaux :</b>	Bâtiment principal : R+1 (seulement sur la partie bureaux) Auvent : plain pied
<b>Ossature :</b>	Métallique
<b>Façade :</b>	Bardage simple peau
<b>Menuiseries extérieures :</b>	PVC double vitrage (uniquement pour la partie bureaux/ logement d'un gardien)
<b>Toiture :</b>	Tôles en fibro-ciment avec panneaux translucides
<b>Hauteur sous poutre :</b>	Milieu toiture : 8,5 m - Côté : 5,5 m

### Caractéristiques des aménagements

**Bureaux et logement du gardien :** Organisé sur deux niveaux, le rez-de-chaussée est dédié à un service d'accueil et aux locaux sociaux et le 1er étage aux bureaux. Les prestations sont les suivantes : carrelage ou parquet flottant au sol, faux plafond en dalles minérales avec éclairage encastré, murs peints ou lambris. Absence de climatisation.  
Lors de la visite, les locaux sociaux du rez-de-chaussée étaient en cours de rénovation (réfectoire, vestiaires et sanitaires).  
Le logement du gardien est un appartement de type F3, mais il n'a pas été visité.

**Activités :** Les deux bâtiments à usage d'activité disposent des prestations suivantes : béton brut au sol, structure métallique, bardage simple peau, éclairage de type rails néons, toiture en fibrociment. La partie activité du bâtiment principal possède 2 portes coulissantes manuelles ainsi que 8 trappes de désenfumage manuelles.

### Caractéristiques des équipements généraux

<b>Chauffage :</b>	Electrique par convecteur
<b>Sécurité incendie :</b>	RIA, extincteurs, 8 trappes de désenfumage (pour la partie activité du bâtiment principal) Un mur coupe feux 2h sépare la partie bureaux de la partie activité (bâtiment principale) Réservoir incendie de 450 m <sup>3</sup>
<b>Cuve essence :</b>	40 000 L
<b>Gardien sur place</b>	
<b>Barrière automatique et portail manuel</b>	
<b>Local transformateur</b>	

### Etat général

De manière générale les bâtiments sont vieillissants : la partie bureaux dispose de prestations en état d'usage et le bardage de la partie activité (notamment sur le bâtiment principal) est relativement abîmé.  
Quelques travaux en cours au niveau du rez-de-chaussée de la partie principale.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Usage	Niveau	Surfaces
Locaux d'activités	Rez-de-chaussée	1 800 m <sup>2</sup>
Auvent	Rez-de-chaussée	1 800 m <sup>2</sup>
Bureaux	1er étage	200 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>3 800 m<sup>2</sup></b>

## URBANISME / POLLUTION

### Plan d'Occupation des Sols (POS) :

Approuvé le : 1993  
Révisé le : 12/12/2008  
Zone : UX  
Vocation de la zone : La zone UX est destinée à recevoir des établissements à caractère industriel et artisanal.  
COS : Pas de limite.  
CES : L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.  
Hauteur maximale des constructions : 10 mètres au faitage.  
Droit de préemption urbain : Simple.

### Pollution :

Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art. 606 restant à la charge du bailleur.



## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché sur les locaux d'activités

Le marché des locaux d'activités en régions continue sa tendance baissière, environ -8 % par rapport à 2009. Ceci peut être expliqué en partie par le manque d'offres neuves et de projets dits « en blanc », une diminution donc de la demande placée en produit de dernière génération. Notons aussi la raréfaction des clés-en-main et des opérations dites en comptes-propres dû notamment aux incertitudes économiques. Le marché reste tourné majoritairement vers le locatif faute de produits de qualité proposés à l'acquisition.

L'agglomération de Chartres ne compte pas moins de 16 zones d'activités, soit quelques 440 hectares dédiés à l'activité économique, réparties de façon équilibrée sur l'agglomération, toutes desservies par la rocade. Les activités artisanales, industrielles ou de services y trouvent une place appropriée. C'est ainsi que plus de 700 entreprises et 13 000 emplois y sont installés. Un grand nombre d'avantages sont présents : bordure de rocade, vitrine sur autoroute, accessibilité renforcée, coût du foncier compétitif... La plupart des zones d'activités ou leurs abords sont desservies par les bus.

Afin de répondre aux nombreuses demandes d'implantation ou de développement, l'agglomération de Chartres aménage de nouvelles zones d'activités. Près de 200 ha viabilisés sont ainsi aujourd'hui disponibles.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

Nous n'avons pas relevé de transaction à Gasville-Oisième ni dans le département de l'Eure et Loir (28), nous avons donc étendu notre recherche à la région Centre.

- ✓ **9 rue de la Mouchetière, 45140, Saint Jean de la Ruelle**  
4,462 m<sup>2</sup> d'unités de production, de seconde main, rénovée, ont été loués, en avril 2010, sur la base de : 48 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **Rue des Mardeaux, 41000, Villebarou**  
2,150 m<sup>2</sup> d'entrepôts, de seconde main, en état d'usage, ont été loués, en septembre 2010, sur la base de : 38 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

### Transactions à la vente

- ✓ **28000 Chartres**  
800 m<sup>2</sup> d'unités de production, de seconde main, en état d'usage, ont été vendus, en juillet 2010, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 988 € HD/m<sup>2</sup>
- ✓ **Rue de la Fédération, 41350, Saint Gervais la Forêt**  
1.500 m<sup>2</sup> d'unités de production, de seconde main, en état d'usage, ont été vendus, en juin 2010, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de : 480 € HD/m<sup>2</sup>

## APPRECIATION

### Points forts

- + Pleine propriété
- + Axe routier important à proximité immédiate (A11)
- + Bâtiments adaptés à l'activité exercée

### Points faibles

- Entretien des bâtiments
- Prestations des bureaux

### Opportunités

- + Terrain nu non viabilisé permettant une extension

## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

Méthode par capitalisation des revenus :

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Bureaux	200 m <sup>2</sup>	70 €	14 000 €
Locaux d'activités	1 800 m <sup>2</sup>	50 €	90 000 €
Auvent	1 800 m <sup>2</sup>	18 €	32 400 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 800 m<sup>2</sup></b>	<b>36 €</b>	<b>136 400 €</b>

Taux de rendement retenu : 9,25%  
 Réserve foncière estimée : 283 500 €  
     Surface : 13 500 m<sup>2</sup>  
     Prix HT / m<sup>2</sup> terrain : 21 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**1 760 000 € Droits Compris**

**1 670 000 € Hors Droits**

*Soit : 439 €/m<sup>2</sup> Hors Droits*

Méthode par comparaison :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Bureaux	200 m <sup>2</sup>	700 €	140 000 €
Locaux d'activités	1 800 m <sup>2</sup>	500 €	900 000 €
Auvent	1 800 m <sup>2</sup>	180 €	324 000 €
Foncier résiduel	13 500 m <sup>2</sup>	21 €	283 500 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 800 m<sup>2</sup></b>	<b>434 €</b>	<b>1 650 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**1 750 000 € Droits Compris**

**1 650 000 € Hors Droits**

*Soit : 434 €/m<sup>2</sup> Hors Droits*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**1 760 000 € Droits Compris**

**1 670 000 € Hors Droits**

*Soit : 439 €/m<sup>2</sup> Hors Droits*

Droits d'enregistrement : 6,20%  
 Frais d'actes : 1,80%

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**1 760 000 € Droits Compris**

**1 670 000 € Hors Droits**

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit :

439 €/m<sup>2</sup> Hors Droits

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Anne Le DANIEL  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises

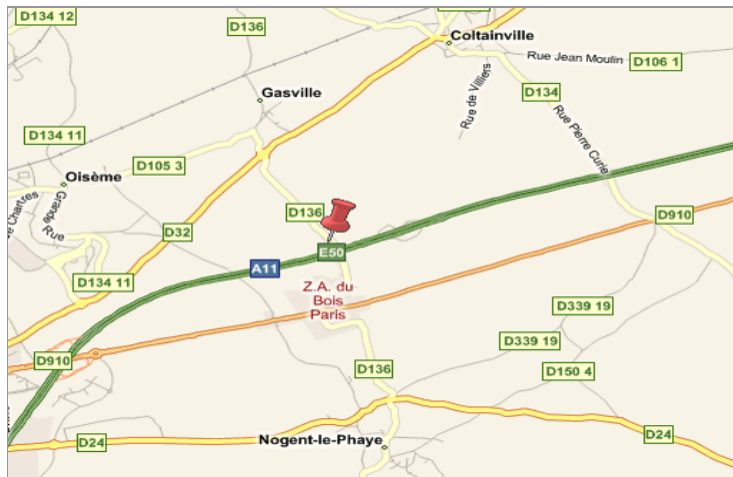


Aurélie VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**

# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

Plan de situation générale



Plan de quartier



Plan cadastral



# PHOTOGRAPHIES

Bâtiment fermé



Bâtiment semi ouvert



Bureaux



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Epargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente  - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui  Oui Oui Oui Oui	Oui	Acte de cession de parts sociales de la SCI des Bouleaux entre la famille Gautier ainsi que Mr Aupee au profit de la société foncière des Jeromis Associés signé le 28 février 2005.
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui		
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui	Plan côté et émit par Lafarge Valention & Associés en date du 23 mai 2005.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui  Oui Oui Oui Oui Oui	Non  Non Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui		
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui		
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui  Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009





JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

ZAC des Peupliers "La Rangée"

27400 ACQUIGNY



# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : ZAC des Peupliers  
"La Rangée"

Code postal : 27400

VILLE : ACQUIGNY

Référence immeuble : 20

Visité par : Pierre le FORESTIER de QUILLIEN

Date et nature de la visite : Visite intérieure-extérieure partielle  
le : 10/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un terrain à bâtir sur lequel repose des bâtiments de type activités avec bureaux d'accompagnement.

**Situation juridique :** Pleine propriété.

**Désignation cadastrale :** Section ZB n° 47 ; 111 ; 201  
Pour une contenance de : 38 542 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Acquigny, commune de 1 500 habitants située dans le département de l'Eure, région Haute-Normandie. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Seine-Eure qui regroupe 28 communes du Nord du département en limite de celui de Seine-Maritime. L'actif est plus précisément implanté en périphérie de la commune, dans la ZAC des Peupliers, en bordure de l'autoroute A 154.

**Environnement :** Cette zone industrielle regroupe principalement des locaux d'activités et des entrepôts implantés sur 14,2ha. La zone est de taille modeste est abrite des entreprises de diverses tailles. Son positionnement à proximité immédiate de l'échangeur favorise l'accès routier vers Evreux et Rouen, et par conséquent vers l'autoroute A13.

**Accès routier :** Autoroute A 154 avec une bretelle d'accès à environ 300 mètres (reliant l'autoroute A 13 à la route nationale RN 154)

**Accès par les transports en commun :** Quasi-inexistant. Une seule ligne de bus dessert le site.

**Résumé :** Zone d'activités à prépondérance industrielle et artisanale, dont l'implantation est très favorable aux activités, en bénéficiant d'une desserte de qualité. La localisation du site est donc de bonne qualité.



## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière.

### Caractéristiques des constructions

Un bâtiment de bureaux est placé au milieu du terrain, à l'écart de ceux dédiés à l'activité du site.

Date de construction :	2003
Nombre de niveaux :	Bureaux R+1 ; Locaux Activités de plain pied
Ossature :	Métallique-soubassement béton pour les Locaux Activités ; Bureaux en maçonnerie
Façade :	Bardage simple peau ; enduit ; bardage bois
Menuiseries extérieures :	Aluminium
Toiture :	Tôle, et bacs acier
Hauteur sous poutre :	12 mètres environ

### Caractéristiques des aménagements

Bureaux :	Sol PVC ; murs peints ; plafond dalles minérales ; luminaires encastrés
Entrepôts :	Dalle béton ; bardage simple peau ; luminaires suspendus tungstène

### Caractéristiques des équipements généraux

Faux plancher	Non	Chauffage :	Oui
GTC	Non	Ascenseur :	Non
Vidéosurveillance	Oui	RIE :	Non
Gardiennage	Oui	Sécurité incendie :	Détection incendie - RIA
Digicode	Non	Groupe électrogène :	Non
Accès par badge	Oui		
Climatisation	Non		

### Etat général

L'ensemble est en très bon état dans son ensemble.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Usage	Niveau	Surfaces
Locaux d'activités	Rez-de-chaussée	5 860,00 m <sup>2</sup>
Bureaux	1er étage	201,00 m <sup>2</sup>
Logement	Rez-de-chaussée	91,00 m <sup>2</sup>
TOTAL		6 152,00 m <sup>2</sup>

Nombre de parkings extérieurs : 50 places

Il nous a été communiqué qu'un bâtiment à usage d'activités de 1.300 m<sup>2</sup> avait été construit.

## URBANISME / POLLUTION

### Plan d'Occupation des Sols (POS) :

Approuvé le : 30/12/1994  
Révisé le : En cours d'élaboration du PLU.  
Zone : NC pour la parcelle n° 111 ; NA pour les parcelles n° 47 et 201.  
Vocation de la zone : Zone NC : il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées en particulier aux exploitations rurales, de culture ou d'élevage.  
Zone NA : il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future.  
COS : Zone NC : 20 % - Zone NA : sans objet  
CES : Zone NC : 15% - Zone NA : 30 % de la superficie de la parcelle  
Hauteur maximale des constructions : Zone NC : RdC + combles - Zone NA : max R + 1 + combles  
Droit de préemption urbain : Simple  
Risques apparents : Zone concernée par le PPRI de la commune Zone B : zone constructible

### Pollution :

Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art. 606 restant à la charge du bailleur.

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché d'Acquigny :

La ville d'Acquigny dispose d'une situation stratégique positionnée sur l'axe Paris - Le Havre - Caen - Calais. Au Nord de la ville se trouve un parc d'activité datant de 1983 où se sont implantés 32 500 m<sup>2</sup> d'entrepôts et une douzaine de petites entreprises. La zone a d'ailleurs depuis fait l'objet de plusieurs extensions.

Les parcelles à vocation industrielle ou commerciale ont été rapidement viabilisées pour faciliter les implantations actuelles : un réseau d'assainissement important, modernisation de la voirie...

Une quinzaine d'entreprises industrielles et de services, en majorité des PMI/PME sont en activité dans la commune.

Pour le reste des activités, il s'agit en grande majorité de commerces de proximité au sein du village.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

✓ **Voie de l'Institut, 27100 VAL DE REUIL**

3732 m<sup>2</sup> de locaux d'activités de seconde main, en état d'usage, ont été loués, sur la base de : 19 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

✓ **Rue des Acacias, 27950 SAINT MARCEL**

990 m<sup>2</sup> de locaux d'activités de seconde main, en état d'usage, ont été loués, sur la base de : 30 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

## APPRECIATION

### *Points forts*

- + Localisation de l'actif
- + Desserte routière
- + Etat de l'ensemble

### *Opportunités*

- + Poursuite du développement actuel de la zone
- + Vente à un utilisateur

### *Points faibles*

- Conception de l'ensemble (simple peau)
- Marché atone

### *Menaces*

- Départ de locataire
- Délais de commercialisation

## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

Méthode par capitalisation des revenus :

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Bureaux	201 m <sup>2</sup>	80 €	16 080 €
Locaux d'activités	5 860 m <sup>2</sup>	54 €	316 440 €
Logement	91 m <sup>2</sup>	100 €	9 100 €
Parkings	50 u.	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>6 152 m<sup>2</sup></b>	<b>56 €</b>	<b>341 620 €</b>

Taux de rendement retenu :	9,00%
Travaux considérés :	0 €
Surface :	0 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> :	0 €
Réserve foncière estimée :	300 000 €
Surface :	10 000 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> terrain :	30 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**4 100 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**3 870 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 629 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Méthode par comparaison :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Bureaux	201 m <sup>2</sup>	890 €	178 890 €
Locaux d'activités	5 860 m <sup>2</sup>	540 €	3 164 400 €
Logement	91 m <sup>2</sup>	1 100 €	100 100 €
Parkings	50 u.	0 €	0 €
Foncier résiduel	10 000 m <sup>2</sup>	30 €	300 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>6 152 m<sup>2</sup></b>	<b>608 €</b>	<b>3 740 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**3 960 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**3 740 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 608 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**4 100 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**3 870 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 629 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Droits d'enregistrement :	6,20%
Frais d'actes :	1,80%

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**4 100 000 € Droits Compris**

**3 870 000 € Hors Droits**

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit : 629 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais

*Légère hausse de la valeur entre juin et décembre 2010 en raison de divers travaux effectués sur le site.*

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011

Victoire LEGUE  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises

Aurélien VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**

# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

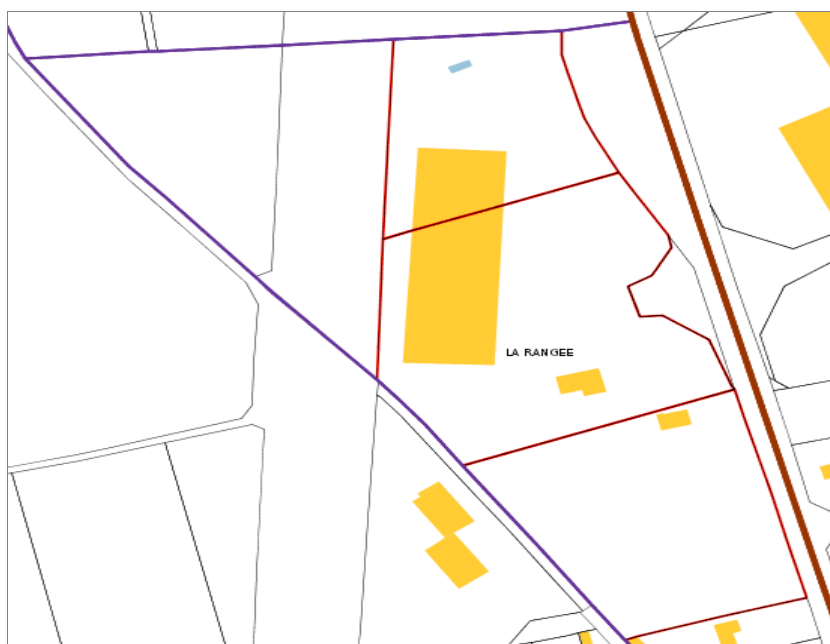
## Plan de situation générale



## Plan de quartier



## Plan cadastral





# PHOTOGRAPHIES

Bureaux



Bâtiment



Partie activité



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Epargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui Non Non Non Non	Titre de propriété du 28 février 2003.
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui Non Non Non Non	Centre foncier de Louviers, délivré le 07 mars 2006.
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui	Non Non Non Non	
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui Oui	Plan non coté et non daté. Nous avons tenu compte des valeurs de surface prises dans les rapports d'expertise de CBRE.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui Oui Oui Oui Oui Oui	Non Non Non Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui	Non Non	
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui	Non Non Non	
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui Non Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009





JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

Hameau de Chagny

27750 NEAUFLES AUVERGNY



# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : Hameau de Chagny

Code postal : 27750

VILLE : NEAUFLES AUVERGNY

Référence immeuble : 21

Visité par : Pierre le FORESTIER de QUILLIEN

Date et nature de la visite : Visite intérieure-extérieure partielle  
le : 10/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un ensemble d'immeubles à usage industriel ayant un accès par la route départementale D830 d'Evreux à Mortagne, par un chemin, composé de : trois bâtiments de construction récente, d'un seul niveau, à usage d'atelier dénommés "bâtiment A", "bâtiment B", et "bâtiment C" d'une part ; un bâtiment à usage de bureaux, sur deux niveaux, accolé au bâtiment B vers l'est d'autre part. Terrains entre ces bâtiments et vers l'est.

**Situation juridique :** Pleine propriété

**Désignation cadastrale :** Section F n° : 217, 222, 230, 240, 247, 229, 241, 258, 264, 266, 267, 278, 221, 225, 226, 227, 239, 242, 248, 252, 276.  
Et section AD n° 25, 27, 167 (La Neuve-Lyre).  
Pour une contenance de : 67 831 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Neaufles Auvergnay, commune de 400 habitants située dans le département de l'Eure, région Haute-Normandie. Elle fait partie de la communauté de communes du canton de Rugles qui regroupe 16 communes dont La Neuve Lyre, toutes localisées au Sud Ouest du département. Il est plus précisément implanté à l'extérieur au Nord du bourg, le long de la route départementale 830, reliant Evreux et l'Aigle.

**Environnement :** Il s'agit d'un environnement isolé, boisé, avec quelques logements individuels à proximité. L'environnement est donc à dominante rurale. De plus, l'accès routier y est très médiocre du fait de son emplacement.

**Accès routier :** Route départementale RD 830.

**Accès par les transports en commun :**  
Inexistant.

**Résumé :** Environnement isolé, agricole, sans desserte importante. La localisation est donc médiocre.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le terrain présente une déclivité relativement importante, il n'est presque pas bitumé et clos sur une seule partie.

### Caractéristiques des constructions

Un bâtiment modulaire est placé à l'entrée du terrain, à l'écart de ceux dédiés à l'activité du site.

Date de construction :	Début du XXème siècle.
Nombre de niveaux :	Locaux Activités de plain pied.
Ossature :	Métallique ou bois.
Façade :	Bardage simple peau, maçonnerie.
Toiture :	Tôle.

### Caractéristiques des aménagements

Bureaux :	-
Entrepôts :	Dalle béton ; bardage simple peau/maçonnerie ; luminaires suspendus.

### Caractéristiques des équipements généraux

Vidéosurveillance	
Sécurité incendie :	Détection incendie

### Etat général

L'ensemble est en état avancé dans son ensemble, mais reste maintenu afin de faire fonctionner le site.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Usage	Niveau	Surfaces
Locaux d'activités	Rez-de-chaussée	6 900,00 m <sup>2</sup>
Bureaux	Rez-de-chaussée	462,50 m <sup>2</sup>
Logement	Rez-de-chaussée	225,00 m <sup>2</sup>
TOTAL		7 587,50 m <sup>2</sup>

## URBANISME / POLLUTION

La commune n'est soumise à aucun Plan d'Occupation des Sols ni Plan Local d'Urbanisme, elle est uniquement soumise aux règles générales d'urbanisme.

### Pollution :

Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art. 606 restant à la charge du bailleur.

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché sur Neaufles Auvergnay :

La commune n'est pas reconnue comme zone d'activité de la région Eure-et-Loir. Il s'agit d'une zone à dominante commerciale et plus spécifiquement des commerces de proximité.

Les zones industrielles et tertiaires se situent vers Evreux ou Dreux situées à l'Est de la commune.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

✓ **Voie de l'Institut, 27100 VAL DE REUIL**

3732 m<sup>2</sup> de locaux d'activités de seconde main, en état d'usage, ont été loués, sur la base de : 19 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

✓ **Rue des Acacias, 27950 SAINT MARCEL**

990 m<sup>2</sup> de locaux d'activités de seconde main, en état d'usage, ont été loués, sur la base de : 30 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

## APPRECIATION

### *Points forts*

- + Surface foncière importante

### *Opportunités*

- + Poursuite du développement actuel de la zone
- + Vente à un utilisateur

### *Points faibles*

- Etat de l'ensemble
- Marché atone

### *Menaces*

- Départ de locataire

## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

Méthode par capitalisation des revenus :

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Bureaux	462,50 m <sup>2</sup>	45 €	20 813 €
Locaux d'activités	6 900,00 m <sup>2</sup>	26 €	179 400 €
Logement	225,00 m <sup>2</sup>	78 €	17 550 €
Parkings	0 u.	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>7 588 m<sup>2</sup></b>	<b>29 €</b>	<b>217 763 €</b>

Taux de rendement retenu :	9,75%
Travaux considérés :	0 €
Surface :	0 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> :	0 €
Réserve foncière estimée :	65 000 €
Surface :	13 000 m <sup>2</sup>
Prix HT / m <sup>2</sup> terrain :	5 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**2 300 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**2 200 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 290 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Méthode par comparaison :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Bureaux	463 m <sup>2</sup>	430 €	198 875 €
Locaux d'activités	6 900 m <sup>2</sup>	260 €	1 794 000 €
Logement	225 m <sup>2</sup>	700 €	157 500 €
Foncier résiduel	13 000 m <sup>2</sup>	5 €	65 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>7 588 m<sup>2</sup></b>	<b>293 €</b>	<b>2 220 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**2 350 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**2 220 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 293 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**2 300 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**2 200 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 290 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais*

Droits d'enregistrement :	6,20%
Frais d'actes :	1,80%

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**2 300 000 € Droits Compris**

**2 200 000 € Hors Droits**

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit :

290 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais

*Légère hausse de la valeur entre juin et décembre 2010 en raison de divers travaux effectués sur le site.*

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

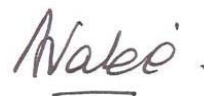
Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Victoire LEGUÉ  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises



Aurélien VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**



# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

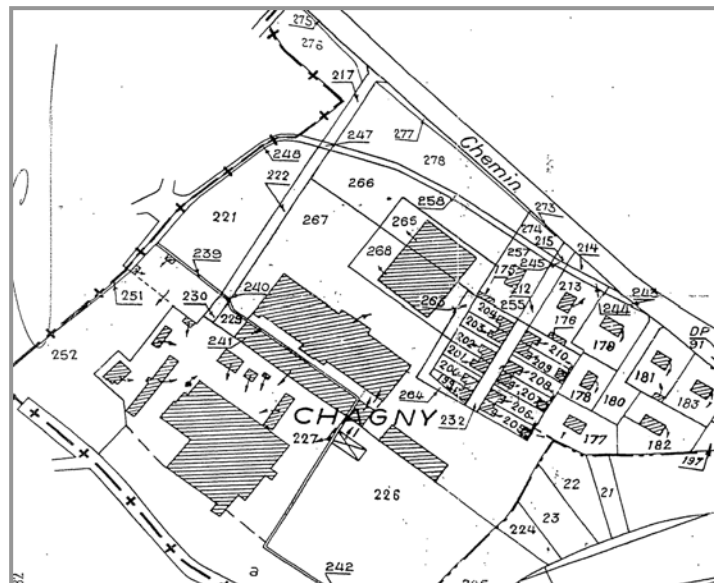
## Plan de situation générale



## Plan de quartier



## Cadastre





# PHOTOGRAPHIES

Hangar



Activité



Algéco



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Epargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui	Oui	Titre de propriété du 29 décembre 2005.
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui	Non	
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui	Oui	Plan de cadastre annexé au titre de propriété. Mais pas de surfaces.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui	Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui	Non	
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb.... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui	Non	
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui	Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

*31 décembre 2010*

Zone Industrielle

49280 MAZIERES



# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : Zone Industrielle

Code postal : 49280

VILLE : MAZIERES

Référence immeuble : 22

Visité par : Pierre le FORESTIER de QUILLIEN

Date et nature de la visite : Visite intérieure-extérieure partielle  
le : 11/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un bâtiment industriel désaffecté, d'une surface d'environ 5 500 m<sup>2</sup>, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage, comprenant une petite partie à usage de bureaux (environ 100 m<sup>2</sup>) avec bloc sanitaires, le surplus du bâtiment étant à usage d'entrepôt.

**Situation juridique :** Pleine propriété.

**Désignation cadastrale :** Parcelles section AH n° 40 ; 93 ; 95 ; 101.  
Pour une contenance de : 8 797 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Mazières-en-Mauge, commune de 1 000 habitants située dans le département du Maine et Loire (49) à une soixantaine de kilomètres d'Angers, sa préfecture. La localité fait partie de la Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC) qui regroupe 13 communes soit 82 000 habitants. Le Choletais est le deuxième bassin économique de la région des Pays de Loire, il rassemble 43 zones d'activités, lesquelles accueillent de nombreuses industries. Le site se situe plus précisément au Nord-Est de la commune.

**Environnement :** L'actif est plus précisément implanté au sein d'une zone artisanale située au Nord-Est de la commune dans une zone artisanale. La zone se situe dans un environnement rural, relativement éloignée par comparaison à d'autres zones de la CAC.

**Accès routier :** Autoroute A87 reliant Angers à la Roche-sur-Yon avec une bretelle d'accès à environ 8km.  
Route départementale D20 permettant de relier Cholet à environ 2km.

**Accès par les transports en commun :**  
-

**Résumé :** L'actif se trouve dans un environnement peu cohérent avec son activité. La localisation est donc médiocre.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le terrain ne présente pas de déclivité importante, il est partiellement bitumé, et clos.

### Caractéristiques des constructions

Bâtiment élevé sur rez-de-chaussée.

Date de construction :	NC
Nombre de niveaux :	L'ensemble est de plain pied. Un bureau en mezzanine.
Ossature :	Métallique.
Façade :	Bardage simple peau.
Toiture :	Bacs acier.

### Caractéristiques des aménagements

Entrepôts : Dalle béton ; bardage simple peau/maçonnerie ; luminaires suspendus

### Caractéristiques des équipements généraux

Sécurité incendie      Détection incendie .  
Vidéosurveillance  
Climatisation

### Etat général

L'ensemble est dans un état avancé.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Usage	Niveau	Surfaces
Activités	Rez-de-chaussée	5 500,00 m <sup>2</sup>
TOTAL		5 500,00 m <sup>2</sup>

## URBANISME / POLLUTION

### Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Approuvé le : 15/02/2008  
Révisé le : -  
Zone : UY  
Vocation de la zone : La zone UY est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, et de services.  
COS : Non réglementé.  
CES : 60% de la superficie de l'ilot de propriété.  
Hauteur maximale des constructions : Non réglementé.  
Droit de préemption urbain : Simple.  
Risques apparents : -

### Pollution :

Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art. 606 restant à la charge du bailleur.

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché sur Mazières en Mauges :

La zone située sur la commune de Mazières-en-Mauge est actuellement complète. Pour autant, est en cours de création une nouvelle zone dite du "Champ Blanc" sur 9ha dont 7,5ha cessibles à proximité immédiate de la zone existante.

Le potentiel de développement de la zone est important grâce à la proximité avec l'autoroute et la zone de l'Ecuyère. De plus, plusieurs sociétés de taille importante se trouvent dans la zone, telles que ATECH, DENTAL HI TECH et SDEI.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions locatives

- ✓ **Bd de la Chanterie, 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU**  
2000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités de seconde main, récents, ont été loués, sur la base de : 52 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an
- ✓ **Les Petites Buffetteries, 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU**  
112 m<sup>2</sup> de bureaux de seconde main, en état d'usage, ont été loués, sur la base de : 75 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an

## APPRECIATION

### *Points forts*

- + Environnement à proximité en mutation

### *Opportunités*

- + Vente à un utilisateur

### *Points faibles*

- Bardage simple peau
- Actif s'adressant à un marché local uniquement

### *Menaces*

- Départ de locataire

## ESTIMATION

- Valeur vénale en considérant le bien loué avec un bail triple net de 9 ans fermes

**Méthode par capitalisation des revenus :**

Détermination de la valeur locative de marché :

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR LOCATIVE € HT HC / m <sup>2</sup> / an	VALEUR LOCATIVE GLOBALE €/an
Activités	5 500,00 m <sup>2</sup>	20 €	110 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 500 m<sup>2</sup></b>	<b>20 €</b>	<b>110 000 €</b>

Taux de rendement retenu : 9,50%

Travaux considérés : 0 €

Surface : 0 m<sup>2</sup>

Prix HT / m<sup>2</sup> : 0 €

Réserve foncière estimée : 0 €

Surface : 0 m<sup>2</sup>

Prix HT / m<sup>2</sup> terrain : 0 €

Soit une valeur vénale occupée (méthode par capitalisation des revenus) de l'ordre de :

**1 160 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**1 100 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 200 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais (hors foncier résiduel)*

**Méthode par comparaison :**

USAGE	SURFACES CONSIDEREES	VALEUR VENALE € HD HT/m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE GLOBALE € HD HT
Activités	5 500 m <sup>2</sup>	200 €	1 100 000 €
Foncier résiduel	0 m <sup>2</sup>	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 500 m<sup>2</sup></b>	<b>200 €</b>	<b>1 100 000 €</b>

Soit une valeur vénale occupée (méthode par comparaison) de l'ordre de :

**1 170 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**1 100 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 200 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais (hors foncier résiduel)*

**CONCLUSION : Valeur vénale occupée de l'ordre de :**

**1 160 000 € Droits Compris - Frais Inclus**

**1 100 000 € Hors Droits - Hors Frais**

*Soit : 200 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais (hors foncier résiduel)*

Droits d'enregistrement : 6,20%

Frais d'actes : 1,80%



## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**1 160 000 € Droits Compris**

**1 100 000 € Hors Droits**

Droits d'enregistrement : 6,20%

Soit : 200 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais (hors foncier résiduel)

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

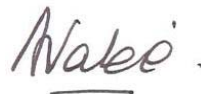
Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Victoire LEGUÉ  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises



Aurélien VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**

# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

## Plan de situation générale



## Plan de quartier



## Plan cadastral



# PHOTOGRAPHIES

Hangar



Quai



Partie activité



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Épargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui	Oui	Titre de propriété du 9 août 2007.
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui	Non	
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui	Oui	Plan non coté et non daté. Nous avons tenu compte des valeurs de surface prises dans les rapports d'expertise de CBRE.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui	Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui	Non	
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui	Non	
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui	Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009





JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

Actualisation sur pièces au:

***31 décembre 2010***

33 rue Gambetta - rue Jean-Pierre Timbaud

93240 STAINS



# ACTUALISATION SUR PIECES

*Ce document fait partie intégrante de la mission d'expertise décrite dans l'exposé liminaire.  
Ces documents ne peuvent être dissociés les uns des autres.*

Pour le compte de : DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Date de valeur : 31/12/2010

Adresse : 33 rue Gambetta  
Rue Jean-Pierre Timbaud

Code postal : 93240  
VILLE : STAINS

Référence immeuble : 23

Visité par : Benjamin Mercy

Date et nature de la visite : Visite extérieure partielle  
le : 20/05/2010



## SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE

**Désignation générale :** L'actif soumis à expertise consiste en un terrain en friche de 23 529 m<sup>2</sup> sur lequel est construit un hangar obsolète servant de stockage de papier.

**Situation juridique :** Considéré en pleine propriété.

**Désignation cadastrale :** Section K n°37, 38, 54, 331, 333, 336 et 371  
Pour une contenance de : 23 529 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

**Situation géographique :** Le site soumis à expertise se situe à Stains dans le département de la Seine-Saint-Denis, en région Ile-de-France. Cette commune comptait en 2007 environ 34 500 habitants. Le terrain est localisé au sein de la Zone Industrielle Gambetta et se trouve plus précisément entre les rues Gambetta et Jean-Pierre Timbaud.

**Environnement :** La rue Gambetta est composée essentiellement de maisons de ville élevées en R+1 ou R+2 avec quelques commerces tandis que la rue Jean-Pierre Timbaud accueille plutôt des locaux d'activités, industriels et des terrains en friche. Les sociétés présentes dans la rue Gambetta sont les suivantes: Etanchéité Nabais, Mazzier Sarl, Société Nouvelle de Construction Sleb et Morin Robert Nettoyage.

**Accès routier :** La sortie "Stains 4a" de l'autoroute A1 est située à 3,5 km via la route nationale n°301.  
La sortie 10 de l'autoroute A86 est située à 5,5 km via les routes départementales n°27 et 30 ainsi que par la route nationale n°301.

**Accès par les transports en commun :**  
SNCF : Gare "Pierrefitte - Stains" (à environ 1 kilomètre).  
Bus : ligne n°150 arrêt à proximité de bien.

**Résumé :** Le terrain se trouve dans une ville à proximité immédiate de Paris au sein d'une zone industrielle vieillissante. Le terrain est localisé dans la rue Gambetta qui se compose essentiellement de maisons de ville. Cependant le terrain donne également sur la rue Jean-Pierre Timbaud qui correspond plus à la destination du terrain. Excellente desserte routière ainsi que par les transports en commun.

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF

### Caractéristiques du terrain

Le terrain est de forme irrégulière et fortement accidenté. Il n'y a pas d'espaces verts ni de places de parking délimitées en extérieur.

### Caractéristiques des constructions

Hangar rectangulaire obsolète .

**Date de construction :** Non communiquée  
**Nombre de niveaux :** Rez-de-chaussée  
**Ossature :** Métallique  
**Façade :** Bardage simple peau  
**Toiture :** Double pans en tôle ondulées  
**Hauteur sous poutre :** Non communiquée

### Etat général

Le terrain est peu praticable dans cet état, la construction est obsolète.

## SURFACES BATIES ET PARKINGS

*Les surfaces sont considérées utiles et correspondent aux documents délivrés par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réservons alors le droit de revoir notre évaluation.*

Usage	Niveau	Surfaces
Locaux d'activités		700 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>700 m<sup>2</sup></b>

## URBANISME / POLLUTION

### Plan d'Occupation des Sols (POS) :

**Approuvé le :** 13/09/1978  
**Révisé le :** 22/10/2000  
**Zone :** UG  
**Vocation de la zone :** Urbaine générale  
**COS :** 0,6  
**CES :** Sans objet  
**Hauteur maximale des constructions :** 9 mètres ou 11 mètres au faitage si la hauteur à l'égout des toitures ne dépasse pas 7 mètres  
**Droit de préemption urbain :** Simple

### Pollution :

*Notre estimation ne prend pas en compte les éventuels risques de pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution soit décelée sur le site, il conviendrait de faire chiffrer les coûts de dépollution par un bureau d'études compétent et la valeur devra être minorée.*

## SITUATION LOCATIVE

Notre mandant nous a demandé de considérer l'actif occupé selon un bail de 9 ans fermes de type investisseur où toutes les charges sont à la charge du preneur excepté l'art. 606 restant à la charge du bailleur.

## ETUDE DE MARCHÉ / POSITIONNEMENT DU BIEN

### Etude de marché sur les locaux d'activités

Le marché immobilier de la logistique en Ile-de-France a connu un très bon troisième trimestre avec près de 157 000 m<sup>2</sup> signés, soit une demande placée 15% plus élevée que celle enregistrée fin septembre 2009. La Courneuve est localisée au nord de l'Ile-de-France qui a commercialisé 51% de la demande placée, soit environ 269 792 m<sup>2</sup>. Le loyer « prime » pratiqué au sein de l'Ile-de-France est compris entre 45€/m<sup>2</sup>/an et 53€/m<sup>2</sup>/an.

Le bilan promoteur fait ressortir une valeur vénale de terrain à hauteur de 78€/m<sup>2</sup>. Cette valeur est en phase avec les informations obtenues sur les dernières ventes de terrains sur cette zone en prenant en compte le fait que ce dernier est fortement accidenté et que la zone est vieillissante.

## REFERENCES LOCATIVES ET VENALES

### Transactions à la vente

Nous n'avons pas relevé de transaction pour des terrains similaires dans la zone. Nous savons cependant que ces derniers s'échangeaient sur une base de prix de 80€/m<sup>2</sup> dans la Zone Industrielle Gambetta. De plus, certaines données nous ont été transmises par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne sur la ZAC Sud Charles de Gaulle :

le prix de cession pour un terrain à destination logistique est compris entre 85 et 105 €/m<sup>2</sup>, le prix de cession pour un terrain à destination de Pme/Pmi est de l'ordre de 105 à 120 €/m<sup>2</sup> et 50 €/m<sup>2</sup> SHON pour la cession d'une charge foncière bureaux.

## APPRECIATION

### *Points forts*

- + Grande surface constructible
- + Localisation dans la périphérie de Paris

### *Opportunités*

- + Hangar à détruire
- + Nivelé le terrain

### *Points faibles*

- Bâtiment en très mauvais état
- Terrain en mauvais état général

### *Menaces*

- Concurrence d'autres terrains
- Développement d'une autre zone industrielle



## ESTIMATION

### - Valeur vénale dans l'hypothèse d'un redéveloppement

Nous avons établi une approche financière par la méthode dite du « bilan promoteur », laquelle est basée sur l'hypothèse d'un développement de locaux.

Notre étude considère que le terrain est vierge de toute pollution des sols. Si une quelconque pollution était révélée, il conviendrait de déduire de la valeur vénale le montant des travaux de dépollution à réaliser et d'intégrer les conséquences liées à la libération des locaux (si nécessaire, le cas échéant) et à l'indisponibilité des biens pendant l'exécution des travaux.

Nous supposons également que l'ensemble des permis et diverses autorisations administratives nécessaires au projet sont accordés.

Enfin, les calculs s'entendent hors coûts éventuels de fondations spéciales pour la réalisation du projet.

### Hypothèse bilan promoteur :

Le projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier composé de 12 300 m<sup>2</sup> d'activités, 1 700 m<sup>2</sup> de bureaux et 140 emplacements de parking en extérieur.

- Surface du terrain :	23 529 m <sup>2</sup>
- Durée de portage :	12 mois
- Surface utile à construire :	
- Activités :	11 685 m <sup>2</sup>
- Bureaux :	1 581 m <sup>2</sup>
- Nombre de parkings à construire :	
- Parking extérieur :	140 u.
- Coûts de construction :	
- Activités :	450 €/m <sup>2</sup>
- Bureaux :	740 €/m <sup>2</sup>
- Parking extérieur :	1 000 €/unité
- Frais attenants à la construction :	1 300 350 €
dont coût de démolition :	21 000 €
- Frais financiers :	290 569 €
- Marge promoteur de l'ordre de :	10,00%
- Prix de vente :	
- Activités :	817 €/m <sup>2</sup>
- Bureaux :	1 284 €/m <sup>2</sup>
- Parking extérieur :	Inclus dans l'ensemble immobilier
Soit un chiffre d'affaire global de	<b>1 840 000 € Hors Taxes - Hors Frais</b>

- *Soit une valeur vénale en l'état pour le terrain de l'ordre de :*

**1 840 000 € Hors Taxes - Hors Frais**

Soit une valeur vénale en €/m<sup>2</sup> de l'ordre de : 78€/m<sup>2</sup>

## CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010

Valeur vénale occupée de l'ordre de :

**1 870 000 € Hors Taxes - Frais Inclus**

**1 840 000 € Hors Taxes - Hors Frais**

Droits d'enregistrement : 1,80%

Soit : 78 €/m<sup>2</sup> Hors Droits - Hors Frais (hors foncier résiduel)

*De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8% de la valeur hors taxes dans le second.*

## COMMENTAIRES

Les valeurs estimées ayant été données, nous nous permettons de rappeler que la valeur réelle obtenue peut être différente. En effet, une valeur vénale peut également résulter de l'habileté plus ou moins grande des parties en cours de discussion, des intérêts, de l'urgence que l'une peut avoir à traiter, des droits d'enregistrement à payer... Face à ces éléments, le prix peut varier.

Nous vous confirmons que l'expertise ci-avant a été réalisée en tant qu'experts indépendants qualifiés pour l'objet de l'évaluation, en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

Enfin et conformément à nos usages, nous confirmons que cette expertise est confidentielle et strictement réservée à l'usage de la partie prenante ainsi qu'à ses conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

## DATE ET SIGNATURE DE L'EXPERT

Fait à Paris le : 24/01/2011



Benjamin MERCY  
Expert  
Jones Lang LaSalle Expertises



Aurélie VALENCIA  
Directeur Adjoint  
Jones Lang LaSalle Expertises

**JONES LANG LASALLE EXPERTISES**  
**CONCLUSION A LA DATE DU 31/12/2010**

# PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL

## Plan de situation générale



## Photo aérienne



## Plan cadastral



# PHOTOGRAPHIES

Vue d'ensemble



Vue d'ensemble



## INFORMATIONS FOURNIES

Conformément au rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'Epargne de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) devenue AMF, la réalisation de notre expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

Nature de l'information	Demandé	Reçu	Commentaires
<b>Propriété/régime juridique</b> - Titres de propriété ou attestation, ou contrat de crédit bail, ou compromis de vente - Règlement de copropriété - Procès verbal de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	Acte de vente entre Acieries Thome Cromback et SCI Jeromi de Stains signé le 22 juillet 2008.
<b>Cadastre / Urbanisme :</b> - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) - Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m3	Oui Oui Oui Oui Oui	Oui	
<b>Construction :</b> - Permis de Construire - Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	Oui Oui Oui Oui		
<b>Plans / surfaces :</b> - Plans par niveau - Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	Oui Oui	Oui	Plan non coté et non daté. Nous avons tenu compte des valeurs de surface prises dans les rapports d'expertise de CBRE.
<b>Situation locative :</b> - Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés - Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années - Baux et avenants - Convention de sous-location - Contentieux éventuels en cours - Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur - Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	Oui Oui Oui Oui Oui Oui Oui	Non Non Non Non Non Non	Locaux considérés loués selon un bail investisseur à la valeur locative de marché
<b>Travaux :</b> - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	Oui Oui		
<b>Environnement / Performances énergétiques :</b> <i>Document technique et/ou concernant l'environnement et/ou les performances énergétiques</i> - Diagnostic amiante, termites, radon, plomb... - Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...) - Pollution des sols	Oui Oui Oui		
<b>Autres :</b> - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites. - Bilans d'exploitation détaillée sur 3 ans (Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués) - Autres	Oui Oui Oui	Oui Oui	Rapports d'expertise de CBRE Valuation de 2009



## 4.2 Conditions générales de vente

### Introduction

#### Conditions d'application

Les présentes conditions de vente (« les Conditions ») s'appliquent lorsque Jones Lang LaSalle Expertises fournit un service à un client et qu'il n'existe pas de contrat de prestation de service écrit. Si un contrat existe, les Conditions s'appliquent dans la mesure où elles n'entrent pas en conflit avec les dispositions de ce contrat écrit. En cas de conflit entre les présentes Conditions et les dispositions d'un contrat écrit, ces dernières prévaudront. Toute référence au contrat dans les présentes Conditions désigne le contrat écrit ou informel comprenant les présentes Conditions (« le Contrat »).

### Étendue des services

#### Services standard

Jones Lang LaSalle Expertises fournira les services selon les stipulations et le niveau de performance définis par écrit dans le Contrat ou, si celui-ci ne comporte aucune indication, selon les stipulations et le niveau de performance que Jones Lang LaSalle Expertises offre habituellement conformément à son devoir de diligence mentionné ci-dessous. Tout écart doit être convenu par écrit.

#### Services non inclus

Jones Lang LaSalle Expertises n'est pas responsable des éléments ne relevant pas du service ainsi défini. Ne relèvent pas, en particulier, de sa responsabilité :

- un avis sur un prix, sauf demande expresse d'évaluation formelle ;
  - un conseil, ou un défaut de conseil, concernant l'état d'un bien, sauf demande expresse d'expertise formelle ;
  - la sécurité, la gestion ou l'assurance d'un bien, sauf demande expresse du client ;
- la sécurité des personnes visitant un bien, sauf précision dans ses instructions.

### Responsabilité et devoir de diligence

#### Devoir de diligence

Jones Lang LaSalle Expertises est débiteur vis-à-vis de son client d'une obligation de prudence et de diligence raisonnable dans le cadre de la prestation de service, et doit se conformer aux instructions du client si elles ne s'opposent pas (a) aux présentes Conditions, (b) au Contrat ou (c) à la législation applicable et aux règles de la profession. Jones Lang LaSalle Expertises n'est pas tenu de mettre en œuvre des instructions du client qui s'opposeraient à la législation et à la réglementation applicable ou aux règles de la profession.

#### Responsabilité à l'égard du client

Jones Lang LaSalle Expertises n'est en aucun cas responsable des conséquences (notamment retard ou défaut de prestation de services) de tout manquement du client ou de tout agent du client aux obligations suivantes :

- transmission rapide des informations ou autres documents raisonnablement demandés par Jones Lang LaSalle Expertises, ou communication d'informations ou de documents inexacts ou incomplets. Le client garantit que, lorsqu'il transmet des informations ou des documents à Jones Lang LaSalle Expertises, ce dernier peut se fier à leur exactitude ;
- suivi des conseils ou recommandations de Jones Lang LaSalle Expertises.

La responsabilité de Jones Lang LaSalle Expertises en matière contractuelle, délictuelle (y compris en cas de négligence ou de violation d'obligations légales), de fausse déclaration ou de toute autre nature découlant de la prestation de services ou liée à celle-ci, ou prévue d'une autre manière par le Contrat, est illimitée en cas de fraude ou de négligence provoquant un décès ou un dommage corporel, mais :

- sa responsabilité n'est pas engagée dans la mesure où la responsabilité incombe au client ou à une personne agissant pour le compte du client dont Jones Lang LaSalle Expertises n'est pas responsable ;
- sa responsabilité n'est pas engagée si elle découle de circonstances indépendantes de la volonté de Jones Lang LaSalle Expertises,
- sa responsabilité n'est pas engagée pour les pertes indirectes, spéciales et immatérielles ;
- lorsque Jones Lang LaSalle Expertises est l'une des parties responsables, sa responsabilité est limitée aux pertes raisonnablement imputables à Jones Lang LaSalle Expertises, étant supposé que toutes les autres parties paient la part de pertes qui leur est imputable (qu'elles le fassent ou non) ;
- **en tout état de cause, sa responsabilité est limitée au montant total de 5 millions d'euros (cinq millions d'euros).**

#### Responsabilité à l'égard des tiers

Jones Lang LaSalle Expertises n'est débiteur d'aucune obligation de diligence ni d'aucune responsabilité envers quiconque si ce n'est son client, sauf convention expresse écrite. Il n'est pas prévu qu'un tiers dispose de quelconques droits au titre du Contrat, sauf convention écrite contraire.

**Responsabilité des actions d'autres personnes**

Jones Lang LaSalle Expertises n'est nullement responsable des produits et services qu'il doit raisonnablement obtenir d'autres personnes pour assurer la prestation de service.

**Délégation**

Jones Lang LaSalle Expertises peut déléguer à un tiers la prestation du service ou d'une partie de celui-ci dans la mesure où cette délégation est raisonnable mais il reste responsable des actions du tiers à moins que le client ne convienne de se fier uniquement au tiers (et le client ne doit pas refuser son accord sans motif raisonnable). Si la délégation est spécifiquement demandée par le client, Jones Lang LaSalle Expertises n'est pas responsable des actions ou des omissions du tiers.

**Assurance**

Le Client doit souscrire et conserver une assurance de biens et une assurance responsabilité civile suffisantes qui disposent que Jones Lang LaSalle Expertises intervient à titre de coassuré ou qui prévoient une renonciation aux droits de recours de l'assureur contre Jones Lang LaSalle Expertises, ses employés ou délégués.

**Protection des employés**

Sauf en cas de fraude ou de conduite criminelle, aucun des employés du groupe de sociétés Jones Lang LaSalle Expertises n'est personnellement responsable vis-à-vis du client, et ni le client ni une personne le représentant ne peut présenter de réclamation ou engager de poursuites contre un de ces employés ou anciens employés à titre personnel.

**Réclamations**

En cas de différend né du présent contrat, le client s'engage, avant d'intenter d'éventuelles poursuites contre Jones Lang LaSalle Expertises, à tenter de le résoudre de manière amiable. Le cas échéant, une réunion des plus hauts dirigeants sera organisée pour régler le différend.

**Responsabilité à l'égard de Jones Lang LaSalle Expertises**

Le client accepte d'indemniser Jones Lang LaSalle Expertises en cas de réclamation de tiers (y compris, de façon non limitative, les actions en justice, réclamations, pertes, dommages, dépens et frais) (les « Réclamations ») liée de quelque façon que ce soit à la prestation de service, sauf si un tribunal compétent décide ou si Jones Lang LaSalle Expertises admet (qu'il reconnaisse ou non sa responsabilité) que la Réclamation est consécutive à une fraude, à un manquement délibéré, à une rupture de contrat ou à une négligence de sa part ou d'un délégué dont il est responsable au titre des présentes Conditions.

**Prestation de service****Délais**

Jones Lang LaSalle Expertises fera tout son possible pour respecter les délais du client mais il ne saurait être tenu responsable du non-respect des délais, sauf convention contraire écrite. Même dans ce dernier cas, Jones Lang LaSalle Expertises n'est pas responsable d'un retard indépendant de sa volonté.

**Services par e-mail et en ligne**

Jones Lang LaSalle Expertises peut utiliser les systèmes et réseaux électroniques pour fournir les services.

**Conflit d'intérêts**

Si Jones Lang LaSalle Expertises a connaissance d'un conflit d'intérêts, il doit en aviser rapidement son client et lui conseiller la conduite à tenir.

**Publicité**

Ni Jones Lang LaSalle Expertises ni son client ne peuvent publier ou communiquer aux médias d'informations spécifiques concernant le service ou son objet sans le consentement de l'autre partie.

**Activités criminelles**

Afin de respecter la législation et les règles de la profession relatives au soupçon d'activités criminelles, Jones Lang LaSalle Expertises doit vérifier l'identité de ses clients et signaler, sans en aviser le client, toute activité qu'il soupçonne être liée à la criminalité.

**Informations personnelles**

Jones Lang LaSalle Expertises traite et protège les informations personnelles relatives aux personnes conformément à la législation Française, indépendamment du lieu où ces informations peuvent être consultées. Les personnes ont un droit de regard sur les informations personnelles les concernant lorsqu'elles en font la demande.

**Propriété intellectuelle**

Tous les droits de propriété intellectuelle sur la documentation fournie par le client appartiennent au client, et tous les droits de propriété intellectuelle sur la documentation établie par Jones Lang LaSalle Expertises appartiennent à Jones Lang LaSalle Expertises, sauf convention contraire écrite. Chaque partie dispose

d'un droit non exclusif d'utilisation de la documentation fournie aux fins pour lesquelles elle est fournie ou établie. Aucun tiers n'a le droit de l'utiliser sans l'autorisation expresse du propriétaire.

#### **Documents confidentiels**

Chaque partie doit s'abstenir de divulguer les informations et documents confidentiels ayant une valeur marchande pour l'autre partie dont elle a connaissance mais elle est autorisée :

- à les utiliser dans la mesure raisonnablement nécessaire à la prestation de service ;
- à les divulguer si l'autre partie y consent ;
- à les divulguer si la loi, la réglementation ou une autorité compétente l'y oblige.

Cette obligation reste valable après la résiliation du Contrat.

#### **Effet de la résiliation sur les documents du client**

Lors de la résiliation du Contrat, Jones Lang LaSalle Expertises peut, pour se conformer à ses obligations légales, réglementaires ou professionnelles, conserver une copie de tout document en sa possession qui lui a été communiqué par ou pour le compte du client dans le cadre du service. Le client peut demander la restitution ou la destruction de tous les autres documents du client.

### Rémunération

#### **Montant non défini**

Lorsque les honoraires et frais dus en rémunération de la prestation de service ne sont pas définis par écrit, Jones Lang LaSalle Expertises est en droit d'exiger :

- des honoraires équitables et raisonnables eu égard au temps passé ;
- le remboursement des dépenses légitimement encourues pour le compte du client.

#### **Exécution partielle**

En cas d'exécution partielle du service, Jones Lang LaSalle Expertises est en droit de percevoir des honoraires raisonnables, proportionnels au service fourni, selon sa propre estimation ainsi que les frais engagés.

#### **TVA**

Le client doit payer la TVA au taux alors en vigueur sur présentation d'une facture avec TVA valable.

#### **Intérêts moratoires**

Si une facture n'est pas réglée dans son intégralité à la date d'échéance mentionnée sur la facture, Jones Lang LaSalle Expertises peut facturer des intérêts sur le solde dû à un taux journalier 1,5 fois supérieur à celui de la Banque de France.

### Dispositions diverses

#### **Cession**

Le client peut céder le bénéfice du contrat après avoir obtenu le consentement de Jones Lang LaSalle Expertises, que celui-ci ne pourra refuser sans motif raisonnable.

#### **Résiliation**

Le client ou Jones Lang LaSalle Expertises peut résilier le Contrat immédiatement après en avoir avisé l'autre partie si cette dernière :

- n'a pas corrigé de manière satisfaisante une violation substantielle ou répétée du Contrat dans le délai raisonnable indiqué dans un préavis lui demandant de la corriger ;
- est insolvable en vertu de la législation du pays où sa société a été constituée.

#### **Effet de la résiliation sur les Réclamations**

La résiliation du Contrat n'a pas d'incidence sur les réclamations intervenant avant la résiliation ou sur le droit de Jones Lang LaSalle Expertises de percevoir ses honoraires légitimes jusqu'à la date de résiliation ou d'être remboursé de ses dépenses.

#### **Renonciation et autonomie des dispositions**

Le fait de ne pas exiger l'exécution de l'une quelconque des présentes Conditions ne saurait être considéré comme une renonciation à tout droit de réclamer ultérieurement l'exécution de cette condition ou de toute autre condition du Contrat.

La nullité, l'illégalité ou l'impossibilité d'exécuter tout ou partie d'une quelconque disposition du présent Contrat n'affectera pas la validité, la légalité ou le caractère exécutoire des autres dispositions, qui resteront pleinement en vigueur.

#### **Notifications**

Une notification n'est valable que si elle est adressée par écrit à la dernière adresse connue du destinataire et doit être considérée comme ayant été effectuée dans les cas suivants :

- lors de sa remise, si elle a été remise en mains propres (pendant les heures normales de bureau), ou



- sinon à l'ouverture suivante du bureau ;
- deux jours ouvrables après l'expédition, si elle a été envoyée par courrier recommandé ;
  - lors de sa réception effective, si elle a été envoyée par courrier ordinaire, par télécopie ou courrier électronique.

**Droit applicable**

Le droit français est applicable au Contrat et aux Conditions. Jones Lang LaSalle Expertises et le client se soumettent à la compétence exclusive des tribunaux français.

### 4.3 Principes généraux d'Expertise

**1. Les réserves** Les expertises de Jones Lang LaSalle Expertises sont réalisées selon les réserves exposées ci-après, sauf exception mentionnée dans le rapport en général.

Affectation	Nos calculs sont établis en fonction de l'affectation de l'immeuble indiquée dans vos Documents (tel que définis ci-après), sans que notre société soit tenue de vérifier la portée et la validité desdits Documents au regard de l'affectation des immeubles. Si ces informations ne s'avéraient pas exactes ou conformes à l'ordonnance n° 2005-655 du 08/06/2005 « relative au changement d'affectation des locaux à usage d'habitation », nous nous réserverions le droit de revoir le montant de la valeur vénale moyennant une rémunération complémentaire facturée au temps passé selon le tarif horaire convenu (cf. notre proposition).
Amiante	<p>Le décret n° 96-97 du 07/02/1996, modifié par les décrets n° 97-855 du 12/09/97, n° 2001-840 du 13/09/2001 et n° 2002-839 du 03/05/2002 « relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles » codifié à la suite des ordonnances n° 2005-655 du 8 juin 2005 et n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique, impose aux propriétaires d'immeubles bâtis, construits avant une certaine date, prévoit que : « un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est produit, lors de la vente d'un immeuble bâti, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'établissement de l'état ainsi que les immeubles bâtis et les produits et matériaux de construction concernés ».</p> <p>Par ailleurs, un « Dossier Technique Amiante » doit être constitué afin de prendre en compte la présence d'amiante dans d'autres matériaux (revêtements de sol, peintures, couvertures, etc.) lors d'opération d'entretien et de maintenance de parties communes des immeubles collectifs. En outre, un rapport plus détaillé est exigé préalablement à la réalisation de travaux de démolition (décret du 07/02/1996 modifié).</p> <p>Pour effectuer ces repérages, le propriétaire doit systématiquement faire appel à un contrôleur agréé ou à un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle et obtenu une attestation de compétence. Compte tenu des coûts importants liés aux travaux de désamiantage et compte tenu des dispositions visées au décret n° 96-98 du 07/02/1996 modifié relatif à la protection des travailleurs contre les risques d'inhalation de poussières d'amiante (responsabilité du chef d'établissement), nous conseillons la réalisation d'un diagnostic étendu, si celui-ci n'a pas déjà été réalisé. N'étant ni un professionnel de la construction, ni un spécialiste de l'amiante, notre société ne saurait être tenue (i) d'une quelconque obligation de vérifier la conformité des biens de votre société, qui doivent faire l'objet d'une évaluation, avec la législation applicable en matière d'amiante, (ii) ni d'une obligation de vérifier l'exactitude, la validité ou l'exhaustivité des diagnostics portant sur l'amiante et afférents à vos biens.</p> <p>Notre mission est accomplie sur la base des seules informations ou documents que vous nous avez fournis, dont nous avons supposé qu'ils étaient valables, exhaustifs et conformes à la réglementation applicable en matière d'amiante.</p>
Confidentialité	Nos évaluations et nos rapports sont confidentiels et strictement réservés à votre usage ainsi qu'à vos conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis à vis d'une tierce personne. Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.
Dettes exigibles	Dans le cas d'immeubles où des travaux sont en cours ou ont été récemment achevés, nous ne tenons pas compte des éventuelles dettes contractées mais non encore réglées au titre de l'achèvement des travaux, ni des éventuels engagements pris vis-à-vis d'entrepreneurs, de sous-traitants ou d'autres intervenants.
Documents	Lorsque les baux et les titres de propriété nous sont fournis, nous les examinons mais nous recommandons que notre interprétation de leur contenu soit avalisée par un avocat. Nous partons de l'hypothèse, sauf information contraire, que tous les documents qui nous sont fournis relatifs au bien sont exacts et parfaitement exhaustifs que le bien est exempt de toute charge, servitude ou droit susceptible d'en affecter la valeur, et qu'il ne fait l'objet d'aucun litige en cours.
Matériaux nuisibles ou dangereux	D'une façon générale, nous ne menons pas d'enquête pour déterminer si des matériaux nuisibles ou des techniques dangereuses (ex : coffrage permanent en laine de bois, béton à haute teneur d'alumine, amiante bleue, peinture au plomb, etc.) ont été utilisés dans la construction ou à l'occasion de modifications apportées au bien. Sauf indication contraire de votre part nous supposons qu'aucun matériau ou technique de ce type n'a été utilisé.

Mesures	<p>Sauf indication contraire, les surfaces retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la surface habitable pour les locaux à usage d'habitation. Celle-ci comprend la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (cf. décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété) ;</li> <li>- la surface utile brute (telle que définie ci-après) pour les locaux à usage de bureaux et de commerces ;</li> <li>- la surface hors œuvre nette (S.H.O.N) pour les locaux à usage d'entrepôts (correspondant à la pratique du marché).</li> </ul> <p>Nous avons retenu les surfaces que vous nous avez fournies en supposant qu'elles sont exactes. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.</p>
Pollutions	<p>D'une façon générale, nous ne menons pas d'enquête spécifique pour déterminer si le sol est ou a été pollué. Le bien est donc présumé exempt de toute pollution et d'émission de gaz radon.</p>
Qualité des locataires	<p>Bien que nos évaluations tiennent compte de la qualité des locataires telle que nous pouvons la saisir, la situation financière des locataires, existants ou potentiels, ne fait généralement pas l'objet de recherches de notre part, sauf demande expresse du client. Si le bien à expertiser est déjà loué, nous supposons, sauf contre-indication, que les locataires sont en mesure de satisfaire à leurs engagements, conformément aux termes du bail, qu'il n'y a pas d'arriérés de loyer ni de cas connus d'inexécution de contrat.</p>
Règles	<p>Sauf indications contraires, toutes nos expertises immobilières sont menées selon les règles de la R.I.C.S. (Royal Institution of Chartered Surveyors) exposées dans « Statements of Asset Valuation Practice and Guidance Notes », ainsi que celles de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, celles de la TEGOVA. et celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établi en février 2000 par la COB.</p>
Sources d'information	<p>Nous considérons comme exactes, exhaustives et fondées les informations communiquées par vous ou par l'Administration, qu'il s'agisse de titres de propriété, des états locatifs, des travaux réalisés par les locataires, des permis de construire et autres informations importantes.</p> <p>Dans l'hypothèse où notre mission s'inscrit dans le cadre d'une vente d'un bien immobilier appartenant à votre société, nous avons supposé que votre société nous a remis l'ensemble des documents et informations que doit remettre le vendeur d'un bien immobilier à son acquéreur et qui devra être annexé à la promesse de bail et à l'acte authentique de vente, sans que notre société soit tenue de vérifier l'exactitude, l'exhaustivité et la conformité des documents et informations reçus à la réglementation applicable.</p>
Structure du bâtiment	<p>D'une façon générale, nous ne procédons ni à l'étude de structure ni à des tests de fonctionnement des installations techniques de l'immeuble. Nous avons supposé l'absence d'insectes xylophages et autres parasites et nous vous conseillons de faire vérifier ces éléments par un spécialiste.</p> <p>Si nos évaluations tiennent compte des défauts apparents constatés lors de nos visites, nous ne sommes pas pour autant en mesure d'affirmer que le bien est exempt de tout vice. C'est pourquoi nous vous conseillons de faire une étude de structures et de vérification d'installations. Nous avons supposé les bâtiments et les équipements en bon état. Il est évident que si ce n'était pas exact, il faudrait déduire de notre estimation les coûts de remise en état et nous nous réservons alors le droit de revoir notre évaluation moyennant une rémunération complémentaire à définir.</p>
Terrain à bâtir	<p>D'une façon générale, nous ne réalisons ni enquêtes géologiques, afin de déterminer si l'état du sol et des réseaux permet d'envisager la construction d'immeubles sur le terrain, ni études archéologiques, écologiques ou d'environnement. Sauf contre-indication, nous présumons que le terrain ne présente aucun défaut dus au non respect de la réglementation applicable sur l'état du sol et du sous-sol ou de la présence de pollution ou de vestiges archéologiques et que, en cas de construction, il n'y aura ni frais ni retards supplémentaires dus à ces facteurs pendant la durée des travaux.</p> <p>Dans le cas de terrains destinés à l'agriculture, nous ne sommes pas en mesure de garantir l'absence d'infections latentes du sol et l'absence de maladies qui pourraient affecter, à l'avenir, les cultures ou la santé du bétail. Nous déclinons toute responsabilité à ce propos.</p>

Urbanisme	<p>Dans la mesure du possible, les informations relatives à la réglementation d'urbanisme nous sont communiquées par les services locaux de l'urbanisme. En cas de doute, nous recommandons que l'exactitude et l'exhaustivité de ces informations soit vérifiée par un avocat. Il convient notamment de s'assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la situation géographique du bien telle qu'elle est définie dans notre rapport soit correcte ;</li> <li>- de l'absence de toute décision, limitation, charge administrative ou servitude qui pourrait affecter la valeur du bien ;</li> <li>- qu'il n'est pas prévu de travaux liés aux Services Publics qui seraient susceptibles d'affecter le bien.</li> </ul> <p>L'immeuble ainsi que tous les travaux y afférents sont présumés conformes aux diverses réglementations en vigueur, notamment en ce qui concerne les règlements de sécurité en cas d'incendie, notre société n'assumant aucune obligation de vérification de la conformité des biens à expertiser avec la réglementation applicable en matière d'urbanisme. Nous supposons que le bien a été ou sera inspecté par les autorités compétentes et qu'il a été ou sera déclaré conforme aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur.</p>
Impossibilité de fournir les conclusions	<p>Dans l'hypothèse où des éléments d'information majeurs feraient défaut ou si des incertitudes sérieuses demeuraient, nous pourrions considérer que nous sommes dans l'impossibilité de déposer nos conclusions. Nous informerons alors par écrit le client, en précisant les motifs et resterons tenus à une obligation de réserve et de confidentialité à son égard. Nos honoraires seront alors facturés au temps passé selon le tarif horaire convenu (cf. notre proposition acceptée par vos soins).</p>
Lutte contre le saturnisme	<p>La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 « <i>relative à la lutte contre les exclusions</i> », a introduit dans le code de la santé publique (article L. 1334-5 et L. 1334-6) un dispositif de lutte contre le saturnisme et les risques d'intoxication au plomb. En cas de vente d'un immeuble (i) affecté en tout ou partie à l'habitation, (ii) construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 et (iii) situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, vous devez faire réaliser un état des risques d'accessibilité au plomb, conformément aux dispositions du Code de la santé publique susvisées. Pour les immeubles en copropriété, seules les parties privatives affectées au logement sont concernées. Cet état devra être annexé à la promesse de vente ou, à défaut, au contrat de vente.</p> <p>N'étant ni un professionnel de la construction, ni un spécialiste de la lutte contre le saturnisme, notre société ne saurait être tenue d'une quelconque obligation (i) de vérifier la conformité des biens de votre société, qui doivent faire l'objet d'une évaluation, avec la législation applicable en matière de lutte contre le saturnisme, (ii) ni d'une obligation de vérifier l'exactitude, la validité ou l'exhaustivité des diagnostics portant sur la présence de plomb dans vos biens. Notre mission est accomplie sur la base des seules informations ou documents que vous nous avez fournis, dont nous avons supposé qu'ils étaient valables, exhaustifs et conformes à la réglementation applicable en matière de lutte contre le saturnisme.</p>
Termites et autres insectes xylophages	<p>La loi n° 99-471 du 8 juin 1999, le décret n° 2000-873 du 3 juillet 2000 « <i>relatifs à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites</i> » ainsi que l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 codifiés à l'article L. 133-4 à 6 du Code de la construction et de l'habitation instaurent des mesures tendant à lutter contre la propagation des termites et autres insectes xylophages (capricornes, lyctus, vrillettes, etc.). Sont concernés tous les immeubles bâtis ou non bâtis situés dans les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme, identifiées par un arrêté préfectoral. Pour les immeubles en copropriété, seules les parties privatives sont concernées. Les zones reconnues contaminées sont, selon les cas, délimitées à la parcelle près ou peuvent concerner une ville entière (ex. la ville de Paris a été classée « zone infestée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme » par arrêté préfectoral en date du 21 mars 2003). La durée de validité de cet état sera fixée par décret en fonction de la nature de l'état, étant ici précisé que si l'état n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il devra être remplacé par un nouveau document qui sera annexé à l'acte de vente (article L. 271-5 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation).</p> <p>N'étant pas un professionnel de la construction, ni un spécialiste de la lutte contre les insectes xylophages, notre société ne saurait être tenue d'une quelconque obligation de vérifier (i) la conformité des biens de votre société, qui doivent faire l'objet d'une évaluation, avec la législation applicable en matière de lutte contre les termites et autres insectes xylophages, (ii) ni d'une obligation de vérifier l'exactitude, la validité ou l'exhaustivité des diagnostics portant sur la présence desdits insectes dans vos biens. Notre mission est accomplie sur la base des seules informations ou documents que vous nous avez fournis, dont nous avons supposé qu'ils étaient valables, exhaustifs et conformes à la réglementation applicable en matière de lutte contre les termites et autres insectes xylophages.</p>
Prévention des risques technologiques et naturels	<p>Aux termes de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement « <i>l'état des risques mentionne les risques dont font état les documents mentionnés à l'article R. 125-24 du même code et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus. L'état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé de la</i></p>

*prévention des risques* ». Ces dispositions, instituées par la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 et le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 « relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques technologiques et naturels », imposent un devoir d'information aux vendeurs et bailleurs d'immeubles situés (i) dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé, (ii) dans une zone exposée aux risques délimitée par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en cas d'urgence, (iii) dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un PPRT ou d'un PPRNP prescrit, et (iv) dans une des zones de sismicité mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

Cet état devra être annexé à la promesse (vente ou achat), au contrat de vente ou contrat de location, sous peine de résolution de la vente ou de restitution d'une partie du prix (art. L.125-5 du Code de l'environnement).

N'étant pas un professionnel de la construction, ni un spécialiste de la prévention des risques technologiques et naturels, notre société ne saurait être tenue d'une quelconque obligation de vérifier la conformité des biens de votre société, qui doivent faire l'objet d'une évaluation, avec la législation applicable en matière de prévention des risques technologiques et naturels, ni d'une obligation de vérifier l'exhaustivité, la validité ou l'exhaustivité de l'état des risques précités pouvant affectés vos biens. Notre mission est accomplie sur la base des seules informations ou documents que vous nous avez fournis, dont nous avons supposé qu'ils étaient valables, exhaustifs et conformes à la réglementation applicable précitée.

## 2. Définitions

Juste valeur	Elle est définie dans la norme IAS 40 comme « le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informés, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ». Les instances professionnelles sont d'accord pour considérer que la juste valeur est ainsi quasi-identique à la valeur vénale comme définie par la « Royal Institution of Chartered Surveyors » et la charte de l'expertise immobilière.
Revenu net	<p>: Il se définit comme le loyer annuel et les éventuels autres revenus générés par l'immeuble desquels on soustrait l'ensemble des frais annuels récurrents supportés par le propriétaire et découlant de la nature intrinsèque de l'immeuble, mais indépendants de la personnalité du propriétaire.</p> <p>À titre d'exemple, mais de manière non exhaustive, on peut citer parmi les éléments à déduire : les honoraires ou frais de gestion interne, les assurances d'immeubles, la taxe foncière et taxe sur les bureaux, non remboursés au propriétaire. Ne sont pas déduits les coûts non récurrents (ex. les grosses réparations et les frais de commercialisation de locaux vides).</p> <p>Ce revenu net annuel constitue l'assiette sur laquelle est appliqué le taux de rendement. C'est également ce revenu net qui sert de base dans les actualisations de flux futurs. Les frais non récurrents seront déduits après la capitalisation des revenus nets.</p>
Surface utile brute	<p>D'après la charte de l'expertise en évaluation immobilière, elle est égale à la Surface Hors Œuvre Nette, déduction faite des :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends, etc. ;</li> <li>- circulations verticales : les parties non déduites dans le cadre de la S.H.O.N, etc. ;</li> </ul> <p>La Surface Utile Brute peut se décomposer en trois éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- circulations horizontales ;</li> <li>- locaux à caractère social et sanitaire ;</li> <li>- surfaces effectivement réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires, etc.).</li> </ul> <p>La surface utile brute est le paramètre de base le plus couramment retenu pour les expertises en valeur vénale, en valeur d'utilité ou en valeur locative de marché, pour les bureaux.</p>
Taux de rendement effectif net	C'est le rapport entre les revenus nets et la valeur vénale acte en mains après déduction des coûts non récurrents (travaux, commercialisation de locaux vides, etc.), le taux de rendement effectif brut étant le rapport entre les revenus bruts et la valeur vénale acte en mains, après déduction des coûts non récurrents.
Taux de rendement potentiel net	C'est le rapport entre le revenu net additionné à la valeur locative nette des lots vacants, et la valeur vénale acte en mains avant déduction des coûts non récurrents.
Taux de rendement théorique net	C'est le rapport entre la valeur locative nette de marché et la valeur vénale acte en mains, après déduction des coûts non récurrents, le taux de rendement théorique brut étant le rapport entre la valeur locative brute et la valeur vénale acte en mains, après déduction des coûts non récurrents.

Taxe sur la Valeur Ajoutée	Nos chiffres sont exprimés hors TVA, sauf avis contraire.
Valeur locative	<p>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 donnée.</p> <p>La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives refacturées au preneur.</p> <p>En ce qui concerne l'immobilier d'habitation, les lois et règlements fixent de manière précise les charges incombant respectivement aux locataires et propriétaires. Pour l'immobilier d'entreprise, il n'existe pas de telle répartition et suivant les baux, tout ou partie des charges sont ou non refacturées aux locataires.</p>
Valeur d'utilité	La valeur d'utilité est définie comme la somme d'argent (ou encore l'investissement global), qu'un chef d'entreprise prudent et avisé devrait accepter de décaisser pour pouvoir disposer d'un bien directement nécessaire à l'exercice de son activité. Elle a été désignée par d'autres vocables tels que valeur d'usage, valeur d'utilisation, valeur d'exploitation.
Valeur vénale	<p>Notre évaluation consiste à déterminer la valeur vénale d'après la définition de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Cela correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant préalablement réunies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;</li> <li>- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;</li> <li>- le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ;</li> <li>- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate ;</li> <li>- l'absence de facteurs de convenance personnelle.</li> </ul> <p>Cette définition est proche de celle de la R.I.C.S. (Royal Institution of Chartered Surveyors).</p> <p>La valeur peut être définie dans deux hypothèses :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de toute occupation ;</li> <li>- la valeur du bien occupé, qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.</li> </ul> <p>Nos chiffres n'incluent ni les coûts de réalisation de la vente, ni les impôts y afférents. Le bien immobilier est considéré comme étant libre de toute hypothèque, sûreté ou charges, ne faisant pas, ou n'étant pas sur le point de faire, l'objet d'une procédure d'expropriation.</p>
Valeur vénale acte en mains ou valeur vénale brute	Somme totale que doit déboursier l'acquéreur pour l'achat du bien immobilier (à l'exception des frais de commercialisation, le cas échéant), c'est donc la valeur vénale qui comprend les droits de mutation ainsi que les frais et honoraires du notaire.
Valeur vénale hors droits et hors taxes	<p>Valeur nette que va recevoir le vendeur (à l'exception des frais de commercialisation). Sont donc déduits les droits d'enregistrement, les taxes et émoluments du notaire.</p> <p>Ces principes généraux font partie intégrante de notre expertise et de l'accord conclu entre nos deux sociétés. En cas de contradictions entre les présentes conditions générales et les conditions particulières qui résultent de notre proposition ci-jointe, les conditions particulières l'emporteront sur les conditions générales.</p>



*Real value in a changing world*

---

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2011.

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc.

The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.