

## **LA FONCIERE VERTE**

Société anonyme au capital de 9 450 811,50 Euros

Siège social : 7, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

R.C.S. Paris 552 051 302

### **DOCUMENT DE REFERENCE**



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 5 juin 2014, conformément à l'article 212-3 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

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

Le présent document de référence est disponible gratuitement au siège de LA FONCIERE VERTE (7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris), sur le site Internet de la société LA FONCIERE VERTE ([www.lafonciereverte.com](http://www.lafonciereverte.com)) et sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

### **DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE**

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

- Comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE sur 12 mois au 31 décembre 2012, ainsi que le rapport d'audit correspondant, figurant au paragraphe 2.3, pages 67 et suivantes, du document de référence 2012 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 3 juillet 2013 ;
- Comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE sur 12 mois au 31 décembre 2011, ainsi que le rapport d'audit correspondant, figurant au paragraphe 2.3, pages 74 et suivantes, du document de référence 2011 enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 19 juillet 2012 sous le numéro R. 12-038.

## SOMMAIRE

|  |            |
|--|------------|
| <b>1. PRESENTATION DU GROUPE</b> .....   | <b>4</b>   |
| 1.1. CHIFFRES CLES.....  | 4          |
| 1.2. PROFIL ET ACTIVITE DU GROUPE.....   | 6          |
| 1.2.1. DESCRIPTION DES ACTIVITES DU GROUPE.....  | 9          |
| 1.2.2. REPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR TYPE D'ACTIVITE SUR LES TROIS DERNIERS EXERCICES CLOS .....   | 20         |
| 1.2.3. EVOLUTION DES EFFECTIFS MOYENS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES .....  | 20         |
| 1.2.4. DONNEES CARACTERISTIQUES SUR L'ACTIVITE DES FILIALES.....   | 20         |
| 1.2.5. INDICATION DE TOUT LITIGE OU FAIT EXCEPTIONNEL SUSCEPTIBLE D'AVOIR OU AYANT EU DANS UN PASSE RECENT UNE<br>INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE..... | 21         |
| 1.3. STRATEGIE.....  | 21         |
| <b>2. RAPPORT FINANCIER</b> .....  | <b>22</b>  |
| 2.1. RAPPORT RELATIF A L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013.....  | 22         |
| 2.2. ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 26 JUIN 2014.....  | 74         |
| 2.3. COMPTES CONSOLIDES.....   | 93         |
| 2.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES .....   | 121        |
| 2.5. COMPTES ANNUELS.....  | 125        |
| 2.6. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS .....   | 142        |
| 2.7. INFORMATIONS PROFORMA.....  | 144        |
| 2.8. RESPONSABLE DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES .....  | 145        |
| 2.8.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....   | 145        |
| 2.8.2. DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....   | 145        |
| 2.8.3. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES .....  | 146        |
| 2.9. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....   | 146        |
| <b>3. Informations comptables complémentaires</b> .....  | <b>147</b> |
| 3.1. INFORMATIONS INCOPOREES PAR REFERENCE .....   | 147        |
| 3.1.1. COMPTES CONSOLIDEES DE LA SOCIETE LA FONCIERE VERTE AU 31 DECEMBRE 2012.....  | 147        |
| 3.1.2. COMPTES CONSOLIDEES DE LA SOCIETE LA FONCIERE VERTE AU 31 DECEMBRE 2011.....  | 147        |
| <b>4. Informations à caractère général</b> .....   | <b>148</b> |
| 4.1. INFORMATIONS A CARACTERE JURIDIQUE .....  | 148        |
| 4.1.1. RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL DE L'EMETTEUR.....   | 148        |
| 4.1.2. LIEU ET NUMERO D'ENREGISTREMENT DE L'EMETTEUR.....  | 148        |
| 4.1.3. DATE DE CONSTITUTION ET DUREE DE VIE DE L'EMETTEUR .....  | 148        |
| 4.1.4. SIEGE SOCIAL ET FORME JURIDIQUE DE L'EMETTEUR .....   | 148        |
| 4.1.5. OBJET SOCIAL DE L'EMETTEUR.....   | 149        |
| 4.2. INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT .....   | 149        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 4.2.1.    | CAPITAL SOCIAL .....   | 149        |
| 4.2.2.    | AUTORISATIONS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL.....  | 149        |
| 4.2.3.    | EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU CAPITAL ET A L'ACTIONNARIAT .....   | 149        |
| 4.2.4.    | PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE.....   | 152        |
| 4.2.5.    | DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES.....  | 153        |
| 4.2.6.    | TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL .....  | 154        |
| 4.2.7.    | ACTIONS NON REPRESENTATIVES DU CAPITAL.....  | 154        |
| 4.2.8.    | DECLARATIONS DE FRANCHISSEMENTS DE SEUILS ET D'INTENTION.....  | 154        |
| 4.2.9.    | NANTISSEMENT.....  | 154        |
| 4.2.10.   | OPERATION PORTANT SUR LE CAPITAL .....   | 154        |
| 4.2.11.   | INFORMATION SPECIFIQUE AU CONTROLE DE LA SOCIETE.....  | 154        |
| 4.2.12.   | ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE .....   | 155        |
| 4.2.13.   | PACTES D'ACTIONNAIRES .....  | 155        |
| 4.2.14.   | INFORMATIONS SUR LES ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UN IMPACT EN CAS D'OFFRE AU PUBLIC.....   | 155        |
| 4.3.      | INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE .....   | 156        |
| 4.3.1.    | ORGANES DE GESTION ET DE DIRECTION.....  | 156        |
| 4.3.2.    | DECLARATION CONCERNANT LES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET LA DIRECTION GENERALE .....                        | 173        |
| 4.3.3.    | CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE .....              | 173        |
| 4.3.4.    | DECLARATION DE CONFORMITE DE L'EMETTEUR.....   | 175        |
| 4.3.5.    | REMUNERATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX .....  | 189        |
| 4.3.6.    | OPERATIONS AVEC DES APPARENTEES .....  | 193        |
| 4.3.7.    | ASSEMBLEE GENERALE .....   | 209        |
| 4.4.      | AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE ET L'ORGANISATION DU GROUPE.....  | 213        |
| 4.4.1.    | ORGANIGRAMME .....   | 213        |
| 4.4.2.    | INFORMATIONS SUR LES FILIALES .....  | 214        |
| 4.4.3.    | CONTRATS IMPORTANTS .....  | 215        |
| 4.4.4.    | DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS OU LICENCE, DE CONTRATS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX OU FINANCIERS OU DE NOUVEAUX PROCEDES DE FABRICATION..... | 216        |
| 4.4.5.    | SALARIES .....   | 216        |
| 4.4.6.    | DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL.....   | 216        |
| 4.4.7.    | INFORMATIONS PROVENANT DES TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS .....  | 219        |
| 4.5.      | DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....  | 221        |
| <b>5.</b> | <b>TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN N°809/2004 .....</b>                                | <b>222</b> |
|           | <b>ANNEXE 1 : RAPPORT CONDENSE DE LA SOCIETE JONES LANG LASALLE EXPERTISES .....</b>   | <b>227</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 de l'ordre de 107,5 M€ (hors droits) au 31 décembre 2013, représentant 764 338 m<sup>2</sup> de surface foncière et de plus de 195 362 m<sup>2</sup> de surface utile construite.

Sur la base du patrimoine au 31 décembre 2013, les loyers ressortent à 10,98 M€ en valeur annualisée.

Le taux d'occupation des locaux est de 97 %.

#### Comptes consolidés

##### Compte de résultat consolidé

|  | Exercice<br>2011 | Exercice<br>2012 | Exercice<br>2013 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>Produits des activités ordinaires</b> | <b>8 728</b>     | <b>10 470</b>    | <b>10 977</b>    |
| Charges externes                         | (1 682)          | (1 545)          | (1 726)          |
| Charge d'amortissement et de provisions  | (3 261)          | (4 824)          | (4 910)          |
| Autres produits et charges opérationnels | 91               | (101)            | 3                |
| <b>Résultat opérationnel</b>             | <b>3 876</b>     | <b>4 000</b>     | <b>4 344</b>     |
| Coût de l'endettement financier net      | (2 200)          | (2 623)          | (2 437)          |
| Autres produits et charges financières   | 153              | 249              | 173              |
| <b>Résultat avant impôt</b>              | <b>1 829</b>     | <b>1 626</b>     | <b>2 080</b>     |
| Charge d'impôt sur le résultat           | (611)            | (576)            | (701)            |
| <b>Résultat de l'exercice</b>            | <b>1 218</b>     | <b>1 050</b>     | <b>1 379</b>     |

## Bilan consolidé

|                                    | 31/12/2011    | 31/12/2012    | 31/12/2013    |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Actifs non courants</b>         | <b>62 815</b> | <b>61 810</b> | <b>61 288</b> |
| Ecart d'acquisition                | 21            | 21            | 21            |
| Immeubles de placement             | 62 473        | 61 351        | 60 949        |
| Autres actifs financiers           | 321           | 438           | 318           |
| <b>Actifs courants</b>             | <b>7 619</b>  | <b>7 961</b>  | <b>6 102</b>  |
| Clients et autres débiteurs        | 1 083         | 730           | 892           |
| Trésorerie et équivalents          | 6 536         | 7 231         | 5 210         |
| <b>Total Actif</b>                 | <b>70 434</b> | <b>69 771</b> | <b>67 390</b> |
| <b>Capitaux propres</b>            | <b>6 642</b>  | <b>5 742</b>  | <b>4 958</b>  |
| <i>Dont Intérêts minoritaires</i>  | 95            | 41            | 2             |
| <b>Passifs non courants</b>        | <b>54 870</b> | <b>55 523</b> | <b>53 333</b> |
| Autres provisions pour charges     |               | 1 300         | 1 969         |
| Dettes financières non courantes   | 53 335        | 52 738        | 49 963        |
| Passifs d'impôts différés          | 1 535         | 1 485         | 1 401         |
| <b>Passifs courants</b>            | <b>8 922</b>  | <b>8 506</b>  | <b>9 099</b>  |
| Provisions pour risques et charges | 351           | 6             | 339           |
| Dettes financières courantes       | 7 383         | 7 419         | 7 865         |
| Fournisseurs et autres créditeurs  | 1 188         | 1 081         | 895           |
| <b>Total Passif</b>                | <b>70 434</b> | <b>69 771</b> | <b>67 390</b> |

Les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2013 ont fait l'objet d'un rapport des commissaires aux comptes de la Société dans le cadre de l'approbation des comptes par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

## Actif net réévalué

Au 31 décembre 2013, l'actif net réévalué (ANR) aux normes IFRS du Groupe s'élève à 41 765 K€ en valeur de reconstitution (en intégrant les droits d'enregistrement), soit 86,17 € par action.

L'ANR de liquidation (hors droits) ressort à 74,20 € par action.

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

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

## Information trimestrielle 2014

Chiffre d'affaires consolidé non audité pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2014 de la société LA FONCIERE VERTE, clos au 31 mars 2014 :

Chiffre d'affaires consolidé non audité pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2014 clos au 31 mars 2014.

| <i>En milliers €</i>                     | <b>T1 2014</b> | <b>T1 2013</b> | <b>Variation</b> |
|--|----------------|----------------|------------------|
| Revenus locatifs                         | 2 760          | 2 751          | +0,3%            |
| Autres produits des activités ordinaires | 0              | 0              | 0                |
| <b>Total des activités</b>               | <b>2 760</b>   | <b>2 751</b>   | <b>+ 0,3%</b>    |

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, les revenus locatifs ressortent à 2,76 M€ contre 2,75 M€ pour la même période de 2013, soit une progression de 0,3%.

Le montant des loyers a très peu varié entre les deux périodes, dans la mesure où l'indice Insee du Coût de la Construction calculé pour la révision au 1<sup>er</sup> janvier 2014 a été négatif. Cependant, le plancher à 0% prévu dans les baux en cas de baisse de l'indice s'applique et permet de garder le même niveau de chiffre d'affaires que l'année dernière.

Au 31 mars 2014, le taux d'occupation des actifs immobiliers est supérieur à 97%.

S'agissant de la situation financière nette au 31 mars 2014, l'en-cours des dettes bancaires hors intérêts courus non échus à fin mars 2014 est de 45,2 M€ (contre 51,1 M€ à fin mars 2013).

#### Evènements significatifs du 1<sup>er</sup> trimestre 2014

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014, aucun évènement significatif n'est intervenu.

## **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 Jérôme des Galères.

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

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

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

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

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

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

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

Création de la SCI Jérôme de Sarcelles.

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

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

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

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

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

Création de la SARL Jérôme de Pont de Sainte Maxence.

**2010** : Septembre – octobre 2010 : cession et apport à la société Foncière PH Green (contrôlée au plus haut niveau par M. Jean-Luc Petithuguenin et ses enfants) de 220.000 actions Duc Lamothe Participations détenues par M.

Jean-Luc Petithuguenin et la société PH Finance dans le cadre d'un reclassement des titres DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS au sein du groupe familial de M. Jean-Luc Petithuguenin

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

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

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

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

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

Acquisition d'un ensemble immobilier au Blanc-Mesnil, contigu au site déjà détenu par le Groupe, pour 5 000 K€.

**2012 :** Acquisition d'un terrain à Malesherbes, adjacent aux actifs déjà propriétés du Groupe, pour 293 K€  
Réalisation de travaux, à la demande des locataires, de construction de bâtiments industriels, locaux sociaux, bureaux d'accompagnement ou encore locaux de stockage sur divers sites représentant une augmentation des immobilisations de 2 363 K€.

**2013 :** Construction de deux auvents à Seiches et à Pujaut, pour un montant total de 1 227 K€.

26 novembre : La SCI Jérôme de Chartres 2 a été radiée suite à la Transmission Universelle de son Patrimoine à la SCI Jérôme de Chartres.

Le premier investissement du Groupe fut l'acquisition de la SCI Jérôme. Cette dernière avait la propriété d'un ensemble immobilier, sis 3/5, rue Pascal à La Courneuve (93), d'une superficie totale de 26 478 m<sup>2</sup>. Deux autres acquisitions en 2000 et 2004 ont amené cet ensemble immobilier à une superficie foncière de 47 874 m<sup>2</sup> développant une surface utile de 23 475 m<sup>2</sup> comprenant des entrepôts/ateliers, des bureaux, des surfaces d'activité extérieure, des parkings et une maison de gardien. Ces immeubles sont occupés par le Groupe Paprec.

Jouxtant ce site, un nouvel ensemble immobilier a été acquis en 2011 loué à des locataires industriels externes au Groupe Paprec. Il porte sur une superficie de 8 047 m<sup>2</sup> et développe une surface utile de 6 935 m<sup>2</sup>.

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

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

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

La Société a pour unique activité la gestion de son portefeuille de participations, composé de vingt cinq sociétés au 31 décembre 2013 qui sont elles-mêmes propriétaires de différents actifs immobiliers en France.

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

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

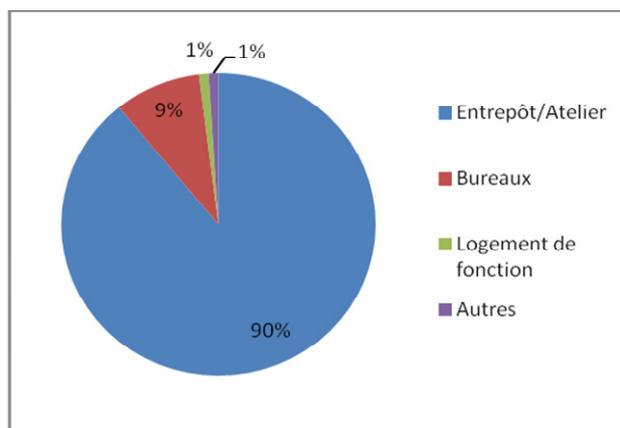
Le Groupe est présent sur le marché de l'externalisation d'actifs immobiliers des acteurs industriels afin de permettre à ces derniers de se concentrer sur leur cœur de métier d'exploitant en externalisant leur problématique immobilière. C'est ce contact étroit avec le tissu industriel qui fait la force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

Les actifs immobiliers du Groupe sont pour l'essentiel :

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

La maturité moyenne des baux est de huit années au 31 décembre 2013.

La répartition des actifs immobiliers du Groupe au 31 décembre 2013, par typologie est la suivante :



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

Si le Groupe n'est propriétaire que de 7 sites en Ile de France sur un total de 23 sites dans tout l'hexagone, soit 24% de la surface foncière totale de 764 388 m<sup>2</sup>, les loyers quittancés au 1<sup>er</sup> janvier 2014 dans la région Ile de France représentent 47 % du total des loyers quittancés du Groupe qui s'établit à 11 M€.

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

Ces actifs immobiliers ont été expertisés par la société de conseil en immobilier Jones Lang LaSalle Expertises. Ils représentent, au 31 décembre 2013, une valeur globale (hors travaux en cours) de 107 270 000 euros hors droits / hors TVA (cf en annexe 1 rapport condensé de la société Jones Lang LaSalle Expertises).

La description détaillée des actifs est retracée ci-dessous :

### **Le Blanc Mesnil**

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

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

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

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

L'immeuble est entièrement loué au Groupe Paprec.

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

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

## **Sarcelles**

Sur un terrain de 25 974 m<sup>2</sup> situé au 18 rue du Fer à Cheval – 95200 Sarcelles, cet ensemble immobilier composé de 3 bâtiments développe une surface utile couverte de 6 740 m<sup>2</sup> comprenant un bâtiment à usage d'atelier avec son extension et un magasin avec une partie bureaux de 1 300 m<sup>2</sup> auxquels doivent être ajoutés 2 logements de gardien.

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

## **Villeneuve Le Roi**

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

L'immeuble est entièrement loué au Groupe Paprec.

## **Malesherbes**

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

L'immeuble est entièrement loué à Paprec IDF.

## **Saint-Mard**

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

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Techniques.

## **Harnes**

Situé sur un terrain de 90 048 m<sup>2</sup> en zone industrielle de la Motte du Bois – 62440 Harnes et bénéficiant d'un accès privilégié au canal de la Deûle, cet ensemble immobilier composé de 5 bâtiments développe une surface utile couverte de 20 362m<sup>2</sup> comprenant 5 bâtiments dont 2 constructions à ossature métallique à usage d'activités et de stockage, un bâtiment à usage de bureaux, une extension réalisée en bardage métallique simple peau avec, à l'étage, un bureau, une maison de gardien, et un « auvent » d'une longueur de 16 m.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Nord.

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

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

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

## **Custines - ZAC du Pré Varois**

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

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

## **Verdun**

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

bâties sont à usage de stationnement / stockage et d'aire de manœuvre.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Plastiques.

### **Saint Priest**

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

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

### **Varces Allières et Risset**

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

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

### **Pujaut**

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

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

### **Bruguières**

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

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Sud Ouest.

## **Seiches sur le Loir**

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

L'immeuble est entièrement loué au Groupe Paprec.

## **Trémentines**

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

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Plastiques.

## **Joue les Tours**

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

L'immeuble est entièrement loué à PAPREC Réseau.

## **Gasville Oisème**

Cet actif situé sur la route départementale n°136 à Gasville Oisème (28300) d'une contenance globale de 53 441 m<sup>2</sup> regroupe un terrain nu non viabilisé de 17 064 m<sup>2</sup> à usage de stockage, stationnement et aires de circulation et d'un terrain bâti viabilisé de 36 377 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés 3 bâtiments à usage principal d'activités accompagnés de bureaux. Les surfaces bâties représentent un total de 4 825 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

## **Acquigny**

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

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

## **Neaufles Auvergnay**

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

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Plastiques.

## **Mazières en Mauges**

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

L'immeuble est entièrement loué à Paprec France.

## **Stains**

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

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

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

## Récapitulatif des sites

| Adresse   | Type de bien   | Nature de propriété | Surface de l'ensemble (en m2) | Surface utile (en m2) |
|---|--|---------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 10-12 rue de la Victoire<br>93150 Le Blanc Mesnil                       | entrepôts / bureaux /<br>emplacements de parkings  | Pleine propriété    | 61 001                        | 39 603                |
| 3-5 rue Pascal<br>93120 La Courneuve                                    | entrepôts / ateliers / bureaux /<br>surfaces d'activités extérieures /<br>parkings / maison de gardien | Pleine propriété    | 47 874                        | 23 475                |
| 7 rue Pascal<br>93120 La Courneuve                                      | entrepôts / ateliers / bureaux /<br>parkings   | Pleine propriété    | 8 047                         | 6 935                 |
| 18 rue du fer à cheval<br>95200 Sarcelles                               | atelier/magasin/bureaux/hall<br>d'accueil/local d'archives/locaux<br>sociaux/logements gardien         | Pleine propriété    | 25 974                        | 6 740                 |
| 22 rue de la Pierre Fritte<br>94290 Villeneuve le Roi                   | bureaux / atelier/bâtiments  | Pleine propriété    | 9 085                         | 2 574                 |
| Avenue du Général Patton<br>45330 Malesherbes                           | entrepôts / bureaux / stockage /<br>maison de gardien  | Pleine propriété    | 58 425                        | 2 820                 |
| Chemin rural du fond du bois,<br>rue Pasteur - 77230 Saint Mard         | entrepôt / bureaux / locaux /  | Pleine propriété    | 7 000                         | 1 680                 |
| Zone industrielle de la Motte du<br>Bois<br>62440 Harnes                | entrepôts / bureaux / stockage /<br>maison de gardien  | Pleine propriété    | 90 048                        | 20 362                |
| ZAC de Pompey Industries<br>54670 Custines                              | local stockage / bureaux   | Pleine propriété    | 7 383                         | 3 000                 |
| ZAC du Pré Varols<br>54670 Custines                                     | bureaux/stockage   | Pleine propriété    | 10 708                        | 3 733                 |
| ZI de Chicago - rue de l'Avenir<br>55100 Verdun                         | stockage / bureaux   | Pleine propriété    | 37 739                        | 11 898                |
| 16 chemin de Genas<br>69800 Saint Priest                                | bureaux/hangars/bureaux  | Pleine propriété    | 27 237                        | 11 734                |
| Les Molies - Allée du Pressoir<br>38760 Varcès Allières et Risset       | 8 bâtiments / bâtiment<br>d'habitation   | Pleine propriété    | 25 825                        | 9 260                 |
| Chemin des falaises<br>30131 Pujaut                                     | stockage / bureaux   | Pleine propriété    | 29 504                        | 4 453                 |
| 9-11 chemin des Pierres<br>31150 Bruguieres                             | 5 bâtiments / stockage /<br>bureaux/maison de gardien  | Pleine propriété    | 44 647                        | 10 112                |
| ZA la Blaisonnaire - rue de<br>l'Industrie<br>49140 Seiches sur le loir | bureaux / maison de gardien  | Pleine propriété    | 33 390                        | 4 933                 |
| ZI de la Coindrie<br>49340 Trementine                                   | stockage / bureaux   | Pleine propriété    | 40 734                        | 2 954                 |
| 4-6 rue Gutenberg   | atelier / bureaux / locaux   | Pleine              | 8 117                         | 4 860                 |

## Récapitulatif des sites

| Adresse  | Type de bien  | Nature de propriété | Surface de l'ensemble (en m2) | Surface utile (en m2) |
|--|---|---------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 37300 Joue-les-Tours   | sociaux / aires de circulation / stationnement / stockage | propriété           |                               |                       |
| Route départementale n°136<br>28300 Gasville-Oiseme          | stockage / bureaux / appartement de gardien/ terrain      | Pleine propriété    | 53 441                        | 4 825                 |
| ZAC des peupliers<br>27400 Acquigny                          | bâtiments/bureaux/habitation                              | Pleine propriété    | 38 542                        | 6 324                 |
| Hameau de Chagny<br>27250 Neaufles Auvergnay                 | Terrain / bâtiments industriels / bureaux / habitation    | pleine propriété    | 67 831                        | 7 588                 |
| SCI Jeromi de Mazieres en Mauge ZI - 49280 Mazieres en Mauge | bâtiment industriel                                       | Pleine propriété    | 8 263                         | 5 500                 |
| 33 rue Gambetta<br>93240 Stains                              | terrain de stockage                                       | Pleine propriété    | 23 529                        |                       |
| <b>RECAPITULATIF DES SURFACES</b>                            |   |                     | <b>764 388</b>                | <b>195 362</b>        |

### 1.2.1.2. Les investissements du Groupe

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

Au cours des trois derniers exercices, le Groupe a investi 22,3 M€ en acquisition de locaux et en amélioration des bâtiments existants. Le dernier exercice en a totalisé 3,4 M€ à lui seul.

#### **Les investissements des exercices 2011 et 2012 :**

Les années 2011 et 2012, avec un niveau d'investissement respectivement de 16,2 M€ et 2,7 M€, ont vu le Groupe porter ses efforts sur l'acquisition de nouveaux bâtiments la construction et la rénovation de bâtiments existants.

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

en 2011 :

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

Ce nouveau site est loué à PAPREC IDF.

- La SCI JEROMI DE LA COURNEUVE devenue la SCI COURNEUVE PASCAL a acquis au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, pour un montant de 5 000 K€, un site à la Courneuve au 7 rue Pascal sur une superficie de 8 047 m<sup>2</sup>. Cette acquisition stratégique, regroupant des activités tertiaires et industrielles exercées par des locataires externes au Groupe Paprec dans des locaux développant une surface utile de 6 935 m<sup>2</sup>, s'insère dans la zone foncière

déjà propriété de SCI's du Groupe Foncière Verte et forme ainsi un ensemble structuré sur une superficie de 54 810 m<sup>2</sup>.

- La SCI JEROMI DE VERDUN a acquis au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 un terrain de 5 447 m<sup>2</sup> à Verdun (55100), Zone industrielle de Chicago, pour une valeur de 280 K€. Cette nouvelle parcelle adjacente à celles déjà propriétés de la SCI permet au locataire Paprec Plastiques de disposer d'une superficie d'activités de 37 739 m<sup>2</sup>.
- La SCI JEROMI DE SEICHES a acquis, pour 160 K€ un terrain de 6 800 m<sup>2</sup>, également en continuité avec les parcelles déjà propriétés de la Sci à Seiches sur le Loir (49140), Les Blaisonnères permettant à Paprec Grand Ouest de disposer d'une surface exploitable pour son activité de 33 390 m<sup>2</sup> dans son ensemble.

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

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

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

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

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

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

### **Les investissements de l'exercice 2013**

Au cours de l'année 2013, des travaux de construction ont été achevés :

- A Seiches sur le Loir, un auvent de tri a été construit pour un montant de 317 k€ ;
- A Pujaut, des auvents ont été construits pour un montant de 910 K€.

Par ailleurs, des travaux de construction et de rénovation ont été commencés en 2013 au Blanc Mesnil, sur le nouvel ensemble immobilier acquis par la SCI Jeromi de la Victoire au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

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

Les investissements en cours sont les travaux de rénovation et d'aménagement au Blanc-Mesnil qui devraient être achevés à la fin du 1er semestre 2014.

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

Le Groupe envisage d'acquérir, dans les mois et les années à venir, des actifs immobiliers comparables ou complémentaires à ceux du portefeuille existant.

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

Il continuera également de construire de nouveaux bâtiments ou aménagements sur les sites dont il est propriétaire pour répondre à la demande de ses locataires.

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

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

La quasi-totalité des actifs immobiliers du Groupe sont loués aux filiales de la société Paprec Group, société par actions simplifiée au capital de 103 681 400 euros, ayant son siège social 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris, immatriculée sous le numéro 489 455 360 RCS Paris.

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

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

- En substitution des baux existants, conclusion de nouveaux baux pour une durée de 9 ans ferme, avec renonciation du preneur à dénoncer les baux à 3 ans et 6 ans, à compter du 1er janvier 2013, et avec

renonciation du bailleur à délivrer congé à l'expiration du bail initial mais également à l'expiration du 3ème renouvellement (au terme des 9 ans, au terme des 18 ans), soit un engagement de 27 ans ;

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

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

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

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

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

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

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Exercice 2013 : | 10 977 K€, soit + 4,84%  |
| Exercice 2012 : | 10 470 K€, soit + 19,96% |
| Exercice 2011 : | 8 728 K€, soit + 7.3%    |

### **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 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 sous le paragraphe 4.3.6.1 ci-après et dans le cadre d'une convention conclue avec la société Foncière des Participations.

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

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

Les filiales ont pour activité la détention d'actifs immobiliers dont la description figure dans le rapport relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2013 figurant ci-après au paragraphe 2.1 du présent document de référence.

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

Il existe un litige entre la SCI Jeromi de Stains et son locataire, celui-ci ayant assigné la SCI en référé le 8 juillet 2013 pour une demande de dommages et intérêts relative aux différentes procédures intentées par la SCI contre lui. La demande du locataire s'élève à 200 000 € ; ce risque a fait l'objet d'une provision à hauteur de la somme réclamée, majorée d'un montant de 15 000 €, en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

A la date d'établissement du présent rapport, le Groupe n'a pas connaissance d'autres 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 LA FONCIERE VERTE.

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

### **1.3. STRATEGIE**

En 2014, 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 ce à la demande des locataires ;
- les investissements dans l'acquisition de nouveaux sites à tendance « verte » avec des locataires autres que les entités du Groupe Paprec.

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

## 2. RAPPORT FINANCIER

### 2.1. RAPPORT RELATIF A L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

Le présent rapport a pour objet de rendre compte de l'activité, des résultats et de la gestion de la Société et du Groupe dont la Société est la société mère durant l'exercice clos le 31 décembre 2013.

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 2013.

#### I. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

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

#### II. SITUATION DE LA SOCIETE

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

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

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

La société LA FONCIERE VERTE avait cédé le 29 novembre 2012 à la SCI Jeromi de Chartres les parts qu'elle détenait dans la SCI Jeromi de Chartres II dans le but de fusionner par TUP les deux SCI au cours de l'année 2013. Cette opération a été réalisée le 21 octobre 2013 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

La SCI Jeromi a procédé au rachat des titres détenus par des minoritaires dans les autres SCI du groupe le 30 juin 2013. Le taux de détention des SCI par LA FONCIERE VERTE est porté à 99,99%, excepté pour la SCI Jeromi.

La Société a transféré son siège social au 7 rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris, par une décision du conseil d'administration du 28 novembre 2013.

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

La Société a réalisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, un chiffre d'affaires d'un montant de 1 388 341 €, contre un chiffre d'affaires de 1 335 649 € au titre de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation sont passées de 1 441 159 € pour l'exercice clos au 31 décembre 2012 à 1 515 205 € pour l'exercice clos au 31 décembre 2013, dont 1 416 014 € au titre des autres charges et charges externes.

Le résultat d'exploitation ressort à (104 475) €, contre (99 637) € au titre de l'exercice précédent.

Dans les comptes 2013, les opérations en commun comprennent les résultats 2012 des filiales.  
Leur montant net ressort à 1 287 332 € contre 1 517 053 €

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

Le résultat financier s'établit à (170 086) € contre (51 707) € au titre de l'exercice précédent

Compte tenu de ces résultats, le résultat courant avant impôts est bénéficiaire de 1 012 772 € contre 1 365 709 € en 2012.

Le résultat exceptionnel s'établit à un montant de (1 815) € contre 286 941 € au titre de l'exercice précédent.  
Il est rappelé qu'il avait été comptabilisé en produit exceptionnel en 2012 une reprise de provision suite à un contrôle fiscal d'un montant de 340 448 €.

Après déduction d'un impôt sur les sociétés de 613 165 €, l'exercice clos le 31 décembre 2013 enregistre un bénéfice net de 397 791 € contre un résultat de 1 152 021 € au titre de l'exercice précédent.

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

Néant.

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

Néant.

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

Il est envisagé d'investir à moyen terme dans des actifs immobiliers comparables et/ ou complémentaires à ceux du portefeuille existant.

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

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

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

## 6. Diverses informations financières et non financières

Résultats financiers des 5 derniers exercices

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

| 1) SITUATION FINANCIERE<br>EN FIN D'EXERCICE                 | 2013      | 2012      | 2011      | 2010      | 2009<br>(01/07/09 au<br>31/12/09) |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------------------------|
| Capital social   | 9 450 811 | 9 450 811 | 9 450 811 | 9 450 811 | 9 450 811                         |
| Nombre d'actions émises                                      | 484 657   | 484 657   | 484 657   | 484 657   | 484 657                           |
| 2) RESULTAT GLOBAL DES<br>OPERATIONS<br>EFFECTIVES           |           |           |           |           |                                   |
| Chiffres d'affaires hors taxes                               | 1 388 341 | 1 335 649 | 1 832 136 | 1 217 644 | 33 125                            |
| Résultat avant impôts<br>amortissements provisions           | 1 010 957 | 1 652 650 | 1 407 597 | 439 368   | (184 537)                         |
| Impôts sur le résultat                                       | 613 165   | 500 629   | 248 423   | 527 864   | (9 074 795)                       |
| Résultat après impôts<br>amortissements provisions           | 397 798   | 1 152 021 | 810 765   | (88 496)  | 20 309 281                        |
| Résultat distribué   | 1 773 844 | 1 773 844 | 0         | 0         | 0                                 |
|  |           |           |           |           |                                   |
| 3) RESULTAT DES<br>OPERATIONS REDUIT A<br>UNE ACTION         |           |           |           |           |                                   |
| Résultat avant impôts<br>amortissements et provisions        | 2,09      | 3,41      | 2,39      | (0,18)    | 3,12                              |
| Résultat après impôts,<br>amortissements, provisions         | 0,82      | 2,38      | 1,67      | (0,18)    | 0,05                              |
| Résultat distribué à chaque action                           | 3,66      | 3,66      | 0         | 0         | 0                                 |
|  |           |           |           |           |                                   |
| 4) PERSONNEL   |           |           |           |           |                                   |
| Effectif à la clôture  | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                                 |
| Masse salariale  | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                                 |
| Montants versés au titre des charges<br>et avantages sociaux | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                                 |

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

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

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

| <b>N°</b> | <b>Durée</b> | <b>Nature</b>   | <b>Montant maximal</b>   |
|-----------|--------------|---|--|
|           |              |   | précédente   |
| 5         | 26 mois      | Autorisation au conseil d'administration à l'effet, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des 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 |
| 6         | 26 mois      | Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société                   | 10.000.000 euros   |
| 7         | 26 mois      | Autorisation consentie au conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital en vue de rémunérer des apports en nature  | 10% du capital de la Société à la date de l'assemblée générale en date du 21 juin 2012   |
| 8         | 26 mois      | Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.   | 20.000.000 euros.  |

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

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

En outre, l'assemblée générale mixte en date du 13 juin 2013 a donné au conseil d'administration les autorisations suivantes :

| <b>N°</b> | <b>Durée</b> | <b>Nature</b>  | <b>Montant maximal</b> |
|-----------|--------------|--|------------------------|
| 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        |

| N° | Durée   | Nature   | Montant maximal |
|----|---------|--|-----------------|
| 2  | 18 mois | Autorisation consentie au conseil d'administration de réduire le capital social de la Société par annulation des actions détenues en propre par la Société |                 |

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

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

Au 31 décembre 2013, la répartition du capital et des droits de vote par les personnes physiques ou morales est la suivante :

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

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

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

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

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

Néant.

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

Néant.

## B. RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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

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>31/12/2013</b> | <b>31/12/2012</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Actifs non courants  | 61 288            | 61 810            |
| Actifs courants      | 6 103             | 7 961             |
| <b>TOTAL ACTIF</b>   | <b>67 391</b>     | <b>69 771</b>     |
| <b>PASSIF</b>        |                   |                   |
| Capitaux propres     | 4 958             | 5 742             |
| Passifs non courants | 53 333            | 55 523            |
| Passifs courants     | 9 100             | 8 506             |
| <b>TOTAL PASSIF</b>  | <b>67 391</b>     | <b>69 771</b>     |

Le total de l'actif a diminué de 2 380 K€ passant à 67 391 K€. Cet écart s'explique essentiellement par la diminution du compte-courant PH Green, dont le solde passe de 7 011 K€ à 4 747 K€. Les investissements de l'exercice se sont élevés à 3 389 K€ ; ils sont légèrement inférieurs aux amortissements de la période (3 791 K€), ce qui explique la baisse légère des actifs non courants.

En couverture des investissements et en vue de permettre le développement du Groupe LA FONCIERE VERTE, des emprunts ont été contractés et encaissés pour un montant de 3 826 K€.

#### COMPTE DE RESULTAT

|                                   | <b>31/12/2013</b> | <b>31/12/2012</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Produits des activités ordinaires | 10 975            | 10 470            |
| Résultat opérationnel             | 4 344             | 4 000             |
| Résultat avant impôt              | 2 080             | 1 626             |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>     | <b>1 379</b>      | <b>1 050</b>      |

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2013, le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 10 975 K€ contre 10 470 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 4,84 %.

Ce chiffre d'affaires est réalisé en totalité en France et est constitué des revenus locatifs. Environ 80% de l'augmentation est liée à la hausse de l'indice de révision des loyers, plafonnée à 4% conformément aux baux conclus avec les sociétés du groupe Paprec. Le solde résulte de la mise en loyer consécutive aux travaux de construction et d'aménagement terminés en 2012 sur différents sites, à la demande des locataires.

Les charges externes s'élèvent à 1 726 K€, contre 1 545 K€ l'année précédente. L'écart s'explique pour partie par les travaux de désamiantage effectués en 2013 (87 K€), un protocole transactionnel sur la SCI Jeromi de la Victoire (70 K€) et le paiement de dommages et intérêts suite à un litige avec le locataire de la SCI Jeromi de Stains (25 K€). Le détail de ces comptes figure en page 16 des Etats financiers consolidés.

Compte tenu de ces mouvements et des autres produits et charges opérationnels pour un montant de 3 K€ contre (101) K€ en 2012, le résultat opérationnel s'élève à 4 344 K€ contre 4 000 K€ au titre de l'exercice précédent.

Après comptabilisation du coût de l'endettement qui s'élève à 2 437 K€ et des autres produits et charges financières pour un montant de +173 K€, le résultat avant impôt est de 2 080 K€, contre 1 626 K€ au titre de l'exercice précédent.

Après déduction de l'impôt sur le résultat de 701 K€, le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 1 379 K€ contre 1 050 K€ au titre de l'exercice précédent.

Le résultat net part du groupe s'élève à 1 376 K€ contre 1 037 K€ au titre de l'exercice précédent.

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

SCI JEROMI

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

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

|                    | 2013        | 2012        |
|--------------------|-------------|-------------|
| Chiffre d'affaires | 1 588 824 € | 1 530 172 € |
| Résultat net       | 337 790 €   | 244 604 €   |

Un complément de provision pour travaux de désamiantage a été constitué à hauteur de 268 746 €.

### SCI JEROMI de la Motte au Bois

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

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

|                    | 2013        | 2012        |
|--------------------|-------------|-------------|
| Chiffre d'affaires | 1 192 346 € | 1 147 851 € |
| Résultat net       | 284 692 €   | 199 437 €   |

### SCI JEROMI de Mazières en Mauge

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

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

|                    | 2013     | 2012     |
|--------------------|----------|----------|
| Chiffre d'affaires | 97 704 € | 94 951 € |
| Résultat net       | 19 280 € | 13 605 € |

### SCI JEROMI de Tours

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

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

|                    | 2013      | 2012      |
|--------------------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 195 144 € | 187 708 € |
| Résultat net       | 129 274 € | 29 918 €  |

### SCI JEROMI de Trémentines

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

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

|                    | 2013       | 2012      |
|--------------------|------------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 205 967 €  | 223 850 € |
| Résultat net       | (77 018) € | 215 581 € |

Une provision pour travaux de désamiantage a été constituée à hauteur de 110 984 €.

En 2012, une reprise de provision pour gros travaux avait été effectuée, pour 200 000 €.

### SCI JEROMI de Verdun

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

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

|                    | 2013      | 2012        |
|--------------------|-----------|-------------|
| Chiffre d'affaires | 169 682 € | 126 162 €   |
| Résultat net       | 147 033 € | (199 070) € |

Des travaux de désamiantage ont été réalisés sur un des bâtiments ; une reprise de provision a été constatée également, pour 179 320 €

### SCI JEROMI de Varcès

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

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

|                    | 2013      | 2012        |
|--------------------|-----------|-------------|
| Chiffre d'affaires | 382 795 € | 368 696 €   |
| Résultat net       | 187 437 € | (235 680) € |

### SCI JEROMI de Villeneuve le Roi

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

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

|                    | 2013      | 2012      |
|--------------------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 215 023 € | 207 042 € |
| Résultat net       | 86 322 €  | 297 816 € |

Une provision pour travaux de désamiantage a été constituée à hauteur de 31 695 €.

### 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.

Une opération de fusion par Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) de la SCI Jeromi de Chartres II a été réalisée le 21 octobre 2013 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Les résultats de cette SCI sont les suivants :

|                    | 2013      | 2012       |
|--------------------|-----------|------------|
| Chiffre d'affaires | 207 342 € | 104 825 €  |
| Résultat net       | 32 739 €  | ( 1 149) € |

Les données de 2012 ne prennent en compte que la SCI Jeromi de Chartres.

### 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.

Les résultats de cette SCI sont les suivants :

|                    | 2013      | 2012      |
|--------------------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 281 723 € | 291 276 € |
| Résultat net       | 83 940 €  | 61 754 €  |

Une provision pour travaux de désamiantage a été constituée à hauteur de 106 335 €.

#### SCI JEROMI de Stains

Cette société a été acquise en 2008. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Stains (93) loué pour partie à un locataire extérieur au Groupe Paprec. Le terrain anciennement loué à une société du Groupe Paprec est vacant.

Les résultats de cette SCI sont les suivants :

|                    | 2013        | 2012       |
|--------------------|-------------|------------|
| Chiffre d'affaires | 66 459 €    | 121 203 €  |
| Résultat net       | (289 533) € | (31 994) € |

Une provision pour risque et charge a été constituée à hauteur de 215 K€, suite à un litige nous opposant au locataire actuel.

#### 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 (27) entièrement loué à un seul locataire.

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

|                    | 2013      | 2012      |
|--------------------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 263 226 € | 253 539 € |
| Résultat net       | 78 995 €  | 117 739 € |

Une provision pour travaux de désamiantage a été constituée à hauteur de 74 097 €.

#### SCI JEROMI des Papiers de Custines

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

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

|                    | 2013     | 2012     |
|--------------------|----------|----------|
| Chiffre d'affaires | 90 382 € | 80 267 € |
| Résultat net       | 79 091 € | 51 382 € |

La provision pour travaux de désamiantage constituée en 2012 à hauteur de 12 586 € a été reprise.

#### SCI JEROMI de La Justice de Malesherbes

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

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

|                    | 2013      | 2012        |
|--------------------|-----------|-------------|
| Chiffre d'affaires | 343 631 € | 192 064 €   |
| Résultat net       | 71 366 €  | (121 897) € |

L'augmentation significative du C.A. entre 2012 et 2013 résulte de l'effet année pleine de la mise en loyer des nouveaux bâtiments, à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2012.

#### SCI JEROMI de Toulouse

Cette société a été constituée en 2002. Elle est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Bruguières (31) entièrement loué à un seul locataire.

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

|                    | 2013      | 2012      |
|--------------------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 770 917 € | 741 544 € |
| Résultat net       | 174 128 € | 118 066 € |

#### SCI JEROMI les Avignon

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

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

|                    | 2013      | 2012      |
|--------------------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 368 390 € | 308 974 € |
| Résultat net       | 90 076 €  | 118 140 € |

L'augmentation significative du C.A. entre 2012 et 2013 résulte de l'effet année pleine de la mise en loyer des nouveaux bâtiments, à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2012.

#### SCI JEROMI de L'Autoroute

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

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

|                    | 2013     | 2012     |
|--------------------|----------|----------|
| Chiffre d'affaires | 63 784 € | 61 389 € |
| Résultat net       | 44 950 € | 41 131 € |

#### SCI JEROMI II Colombier

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

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

|                    | 2013      | 2012      |
|--------------------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 472 190 € | 454 000 € |
| Résultat net       | 288 343 € | 260 710 € |

#### SCI JEROMI d'Acquigny

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

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

|                    | 2013      | 2012      |
|--------------------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 524 689 € | 552 061 € |
| Résultat net       | 136 309 € | 94 985 €  |

#### SCI JEROMI de Sarcelles

Cette société a été constituée en 2008. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Sarcelles (95) entièrement loué à plusieurs locataires du groupe Paprec.

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

|                    | 2013      | 2012      |
|--------------------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 339 653 € | 400 970 € |
| Résultat net       | 49 974 €  | 7 541 €   |

Une provision pour travaux de désamiantage a été constituée à hauteur de 63 180 €.

#### SCI JEROMI de la Victoire

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

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

|                    | 2013        | 2012        |
|--------------------|-------------|-------------|
| Chiffre d'affaires | 2 513 003 € | 2 409 364 € |
| Résultat net       | 286 102 €   | 436 083 €   |

Des travaux de construction et d'aménagement ont été réalisés en 2013 pour un montant de 2 904 K€ et seront terminés en 2014.

Des travaux de désamiantage ont été effectués à hauteur de 28 110 €.

Par ailleurs, un complément de provision pour travaux de désamiantage a été constitué à hauteur de 298 342 €.

### SCI JEROMI de Seiches

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

Des travaux de construction d'un auvent de tri ont été réalisés pour un montant de 317 K€, financés par un emprunt bancaire.

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

|                    | 2013      | 2012      |
|--------------------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 333 245 € | 320 553 € |
| Résultat net       | 90 115 €  | 87 887 €  |

### SCI JEROMI de Saint Mard

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

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

|                    | 2013     | 2012     |
|--------------------|----------|----------|
| Chiffre d'affaires | 62 054 € | 68 382 € |
| Résultat net       | 23 874 € | 27 053 € |

### SCI JEROMI de Chassieu

Cette société a été constituée en 2000. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé sur les communes de Chassieu et de Saint Priest (69) loué à plusieurs locataires du Groupe Paprec.

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

|                    | 2013      | 2012      |
|--------------------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 733 219 € | 703 332 € |
| Résultat net       | 236 032 € | 197 754 € |

## SCI La Courneuve Pascal

Cette société a été constituée en 2011. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé sur la commune de La Courneuve (93) loué à plusieurs locataires externes au groupe Paprec.

|                    | 2013        | 2012        |
|--------------------|-------------|-------------|
| Chiffre d'affaires | 485 554 €   | 544 727 €   |
| Résultat net       | (190 967) € | (709 332) € |

Le résultat de l'exercice 2012 était impacté de tous les frais relatifs à l'acquisition. En 2013, des travaux de réfection des toitures ont été réalisés pour un montant de 140 K€.

### 3. Progrès réalisés ou difficultés rencontrées

Néant.

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

Néant.

### 5. Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Elles rejoignent celles indiquées ci-avant pour la Société.

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

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

## *C. RISQUES ET INCERTITUDES*

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

1. Risques relatifs à l'activité du Groupe
  - a) Risques liés à la stratégie d'acquisition du Groupe

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

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

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

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

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

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

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

L'évaluation est réalisée pour chaque clôture semestrielle. Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2013, la mission a consisté en une actualisation sur pièces, tous les sites ayant fait l'objet d'une visite sur sites antérieurement.

La méthode de valorisation du patrimoine retenue dans la note annexe 5.1. « Informations données sur le modèle de la juste valeur » des comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 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 2013, l'encours total des dettes bancaires hors intérêts courus non échus est de 47 385 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 2013, l'échéancier des remboursements d'emprunts bancaires, comprenant le nominal et les intérêts est le suivant :

Moins d'un an : 8 641 K€.

Entre 1 et 5 ans : 28 399 K€

Plus de 5 ans : 16 945 K€

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

Malgré l'importance des investissements réalisés sur les deux dernières années, le Groupe de La Foncière Verte dispose de la capacité à couvrir la charge de remboursement des emprunts (dont la ventilation par échéance figure ci-après au paragraphe 4.2.7.2 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2013) par sa capacité d'autofinancement, suite aux hausses de loyers facturées aux locataires consécutives aux travaux engagés pour leur compte ainsi que par sa trésorerie disponible de 165 K € au 31 décembre 2013.

### 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 4,63 %, l'exposition au risque de taux est inexistante.

d) Risque de liquidité

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

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

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

e) Risque sur actions

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

### 3. Risques juridiques

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

a) Risques liés aux litiges

Il existe un litige entre la SCI Jeromi de Stains et son locataire, celui-ci ayant assigné la SCI en référé le 8 juillet 2013 pour une demande de dommages et intérêts relative aux différentes procédures intentées par la SCI contre lui. La demande du locataire s'élève à 200 000 € ; ce risque a fait l'objet d'une provision à hauteur de la somme réclamée, majorée d'un montant de 15 000 €, en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

A la date d'établissement du présent rapport, le Groupe n'a pas connaissance d'autres 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 LA FONCIERE VERTE.

b) Risques liés à l'exploitation

Il existe un risque lié à la dépendance et à l'insolvabilité des locataires dans la mesure où la quasi-totalité des biens immobiliers du Groupe sont actuellement donnés en location aux sociétés du groupe PAPREC. Cependant, ce risque doit être relativisé compte tenu de la solidité financière du groupe PAPREC.

c) Risques liés à l'actionnaire majoritaire

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

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

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

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

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

e) Risques liés à l'immobilier

(1) Risques environnementaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Assurance et couverture des risques

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

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

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

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

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

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

*E. PRISES DE PARTICIPATIONS OU DE CONTRÔLE*

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, aucune opération n'est intervenue.

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

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

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

*G. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL*

1. Projet d'augmentation de capital réservée aux salariés

Néant.

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

La Société n'emploie aucun salarié à ce jour.

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

1. Organisation de la direction générale

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 dissocier les fonctions de Directeur général de la Société, qui étaient auparavant exercées par le Président du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration de la Société du 28 novembre 2013 qui a nommé Monsieur Jean-Christophe Elie en qualité de Directeur général, en remplacement de Monsieur Baudouin de Raimes, démissionnaire, a confirmé les modalités d'exercice de la direction générale, à savoir la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Direction générale.

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, au Directeur général et aux membres du conseil.

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

Néant.

4. Administration et contrôle de la Société

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

Monsieur Jean-Christophe ELIE a été nommé en qualité de nouvel administrateur par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires en date du 13 juin 2013, en adjonction aux membres du Conseil d'administration en fonctions, pour une période de six ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2019 pour statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2018.

Monsieur Jean-Christophe ELIE est âgé de 48 ans. Il est diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce ESLSCA. Après une expérience en qualité d'auditeur interne chez COFRETH (Groupe SUEZ-LYONNAISE DES EAUX) de 1988 à 1991 et une expérience de contrôleur de gestion au sein du pôle recyclage chez SOULIER (Groupe CGEA – GENERALE DES EAUX) de 1991 à 1996, il intègre le Groupe PAPREC en 1997 en tant que contrôleur de gestion. Il en devient directeur de 2003 à 2008. A cette date, il est promu directeur délégué et membre du Comex. En 2010, il est nommé administrateur de PAPREC GROUP.

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

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

| Noms                      | Mandats – Fonctions  |
|---------------------------|--|
| M. Jean-Luc PETITHUGUENIN | Président du conseil d'administration de la Société<br>Président Directeur Général et membre du Conseil d'Administration de la SA PAPREC HOLDING<br>Directeur Général de la SAS FRANCE PLASTIQUES RECYCLAGE<br>Président de la SAS PAPREC GROUP<br>Membre du Conseil de Surveillance de la SAS PAPREC GROUP<br>Membre du Conseil de Surveillance de BPI France Financement<br>Président et membre du Conseil d'Administration de la SAS JLPP INVEST,<br>Président de la SAS PH FINANCE<br>Président de la SAS GROUPE HELIOS<br>Président et membre du Conseil d'administration de la SAS 2 H INVEST,<br>Président de la SAS PH & ASSOCIES<br>Membre du comité stratégique de la SAS MAESTRIA SIGNALISATION<br>Président de la SAS TERRA 95<br>Président de la SAS SIVERTIS<br>Président de la SA OTC<br>Président de la SA PAPREC MEDITERRANEE 13<br>Président de la SA PAPREC BOURGOGNE<br>Gérant de la SARL MSH<br>Gérant de la SARL TERRALIA<br>Gérant de la SARL SERVICES ET VALORISATION<br>Gérant de la SARL TRANSPORT ET RECYCLAGE<br>Gérant de la SARL PAPREC DEPOLLUTION<br>Gérant de la SARL MARTY LES SOURCES |

| Noms                   | Mandats – Fonctions   |
|------------------------|---|
|                        | <p>Gérant de la SARL CHEZE ENVIRONNEMENT<br/> Gérant de NCI SERVICES ET MANAGEMENT<br/> Gérant de la SARL COMPOST ENERGIES<br/> Gérant de la SARL MARQUAGES RHONES ALPES<br/> Gérant de la SARL OMN SERVICES<br/> Gérant de la SC JLPP ENTREPRENEURS<br/> Gérant de la SC MALOUEN'SBROTHERS &amp; FATHERS<br/> Gérant de la SCI JEROMI DES TERNES<br/> Gérant de la SCI DES AMIS d'AMELIE<br/> Gérant de la SCI DES PETITS LOUPS<br/> Gérant de la SCI DES CIMES DE MALOU<br/> Gérant de la SCI DU DOMAINE DE KERJAFFRE ET DU GOLFE<br/> Gérant de la SCI DE RASPAIL<br/> Gérant de la SCI RECYCLAGE DE RENNES<br/> Gérant de la SCI IMMOBILIERE PAPREC<br/> Gérant de la SCI JBBE<br/> Gérant de la SCI ECHALIER<br/> Gérant de la SCI PETITE CHAMPAGNE<br/> Membre du conseil d'administration de la SA FINANCIERE INTERNATIONALE DE DEVELOPPEMENT « FININDEV »<br/> Gérant de la société civile FONCIERE PH GREEN<br/> Gérant de la SCI PHAETON<br/> Gérant de la SCI PARTENAIRES DU PAYS D ADOUR<br/> Gérant de DELTA SIGNALISATION<br/> Administrateur de la SAS ISE</p> |
| M. Baudouin de RAISMES | Directeur Général (jusqu'au 28 novembre 2013) et Administrateur de la Société   |
| M. Claude SOLARZ       | <p>Administrateur de la Société<br/> Président de la SAS BM Invest<br/> Président de la SAS Solenni<br/> Président de la SAS Parc Opéra<br/> Gérant de la SCI Sorma<br/> Administrateur de la SA La Ferme d'Appremont<br/> Gérant de la SARL Les Iris<br/> Administrateur de la Compagnie Européenne des Medias</p>   |

| Noms   | Mandats – Fonctions  |
|--|--|
|  | <p>Nouvelles</p> <p>Président de la SAS Paprec Entrepreneurs</p> <p>Administrateur de la SA Paprec Holding</p> <p>Représentant permanent de BM Invest au conseil de surveillance de la SAS Paprec Group</p> <p>Représentant permanent de BM Invest au conseil d'administration de la SA Paprec France</p> <p>Gérant de la SCI Hernani</p> <p>Administrateur de la SAS LP Promotion</p> <p>Administrateur de MCE5</p> |
| M. Gilles GRAMAT   | <p>Administrateur de la Société</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de Pragma Capital</p> <p>Gérant de Pragma Participations</p> <p>Membre du conseil de surveillance de Le Goût du Naturel</p> <p>Président du Conseil d'Administration de JAMG Holding</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de Groupe Retif Développement</p> <p>Membre du Conseil d'Administration de Jaccar Holdings</p>             |
| M. Dominique MAGUIN  | <p>Administrateur de la Société</p> <p>Président de la SAS Compagnie des Matières Premières – CMP</p>  |
| La société PH FINANCE, représentée par Mme Maryse CHINCHILLA | <p><u>Mandats de PH Finance :</u></p> <p>Administrateur de la Société</p> <p>Administrateur de la Société 2H INVEST</p> <p>Président de la société PAPREC FRANCE</p> <p>Président de la SAS FONCIERE DE PARTICIPATION</p> <p>Gérant de la SCI DES ETOILES</p>  |
| M. Jean-Christophe ELIE                                      | <p>Directeur Général (à compter du 28 novembre 2013) et Administrateur de la Société</p> <p>Gérant de la SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi</p>   |

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

Les dettes dues aux fournisseurs au 31 décembre 2013 s'élèvent à 289 K€ dont leurs dates d'échéance sont inférieures à 30 jours pour un montant de 130 K€ et supérieures à 30 jours pour 159 K€. Il est rappelé qu'au 31 décembre 2012, ces dettes s'établissaient à 198 K€ dont 58 K€ à moins de 30 jours d'échéance et 140K€ à plus de 30 jours.

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

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

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (le bilan, le compte de résultat et l'annexe) tels qu'ils vous sont présentés et d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 397 791,55 euros de la manière suivante :

|                                |              |                     |
|--------------------------------|--------------|---------------------|
| - Résultat de l'exercice       | .....        | 397 791,55 €        |
| - Dotation à la réserve légale | .....        | (19 889,58) €       |
| <b>Soit un solde de</b>        | <b>.....</b> | <b>377 901,97 €</b> |

auquel s'ajouterait la somme de 979.137,63 € prélevée sur le compte « Primes d'émission, de fusion et d'apport »,

**formant un bénéfice distribuable de .....1.357.039,60 €**

En conséquence, le dividende pour cet exercice serait de 2,80 € par action.

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

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

### **B. DIVIDENDES DISTRIBUES**

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

| EXERCICE | DIVIDENDES ELIGIBLES A L'ABATTEMENT DE 40% AU TITRE DES 3 EXERCICES PRÉCEDENTS | DIVIDENDES NON ELIGIBLES A L'ABATTEMENT |
|----------|--|---|
| 2012     | 1.773.884,62 €   | NEANT                                   |
| 2011     | 1.773.884,62 €   | NEANT                                   |
| 2010     | NEANT  | NEANT                                   |

#### IV. FILIALES ET PARTICIPATIONS

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

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

##### B. PARTICIPATIONS CROISEES

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

#### V. INSTALLATIONS CLASSEES

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2013, 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*

#### **I – Modalités du reporting**

LA FONCIERE VERTE est une foncière cotée spécialisée dont les biens sont d'une part des usines de recyclage de déchets et d'autre part des entrepôts, des bâtiments à usage de stockage, des ateliers, des bureaux et des aires de parking.

Compte tenu de la nature des activités exercées par ses locataires, étroitement liée à l'environnement, LA FONCIERE VERTE est consciente de l'importance de sa responsabilité sociétale auprès de ses locataires comme auprès des tiers avec qui elle entretient des relations commerciales.

Le présent rapport décrit les actions mises en place dans le cadre du développement durable dans la gestion des actifs dont LA FONCIERE VERTE est propriétaire.

Il répond aux obligations du décret n°2012-557 du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociétale et environnementale et sa publication annuelle permettra de suivre les actions menées.

LA FONCIERE VERTE détient 23 sites industriels, d'une surface totale de 764 338 m<sup>2</sup> dont 195 363 m<sup>2</sup> sont construits. Le rapport RSE de LA FONCIERE VERTE porte sur 21 sites, les éléments relatifs aux actifs situés 7 rue Pascal à La Courneuve et 33 rue Gambetta à Stains n'ayant pas été communiqués à LA FONCIERE VERTE par les locataires en place.

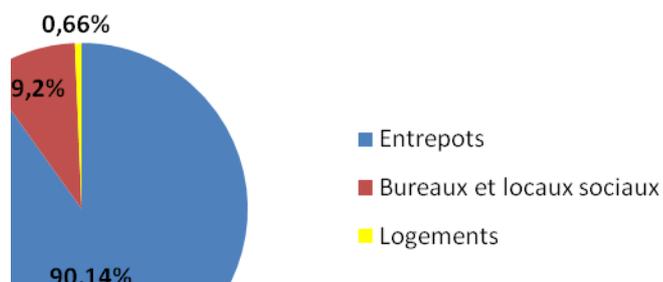
Les 21 sites concernés représentent une surface totale de 732 768 m<sup>2</sup> (soit 95,9% de l'ensemble des sites de LA FONCIERE VERTE) et une surface bâtie de 188 428 m<sup>2</sup> (soit 96,5% du total).

En termes de produits d'activité, les 21 sites concernés constituent 96,4% des loyers perçus par LA

FONCIERE VERTE.

## II – Descriptif de l'activité de LA FONCIERE VERTE

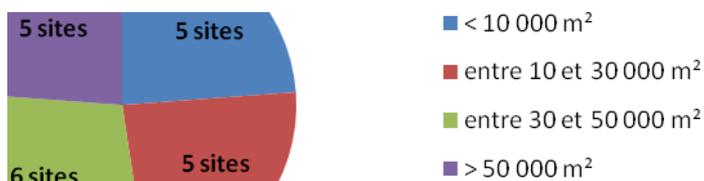
La répartition des actifs immobiliers par typologie au 31 décembre 2013 est la suivante :



Les actifs de LA FONCIERE VERTE étudiés dans le périmètre du RSE sont situés pour 5 d'entre eux en région Ile de France, les 16 autres étant sur le territoire métropolitain, plutôt près de zones urbaines.

La superficie des sites est comprise entre 7 000 m<sup>2</sup> et 90 000 m<sup>2</sup>, quant aux surfaces construites, elles varient de 1 680 m<sup>2</sup> à 39 600 m<sup>2</sup>.

La répartition des actifs en fonction de leur taille est la suivante :



Le portefeuille de LA FONCIERE VERTE est donc très diversifié quant à la taille de ses actifs.

Exemple d'un site de taille significative, situé en Ile de France :

**La Courneuve ; 15 rue de la Prévoté et 3/5 rue Pascal**

**Sa situation, dans une zone industrielle située à quelques kilomètres de Paris et à proximité du nœud autoroutier A1/A86, est un atout indéniable.**

**Le site est classé ICPE, en autorisation pour les rubriques 2714, 2791 et 2718, en déclaration pour les rubriques 1435 et 2716. Il est certifié ISO 14001.**

**Ce site est constitué de 3 entrepôts dont un avec des bureaux intégrés, ainsi qu'un immeuble indépendant de bureaux.**

**La surface totale des bâtiments est de 23 475 m<sup>2</sup>**



Sur le périmètre considéré par le rapport RSE, et de par l'activité industrielle des locataires, majoritairement filiales du groupe Paprec, tous les sites sont soumis à une autorisation ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Le classement I.C.P.E. contraint les locataires à une surveillance étroite des impacts environnementaux potentiels.

La majorité des filiales du groupe Paprec qui sont locataires est également certifiée ISO 14001. Seuls 3 sites sur 21 n'ont pas de locataires certifiés ISO 14001. La certification ISO 14001 constitue une référence pour la mise en place d'un système de management environnemental et permet de mesurer les engagements de l'entreprise à gérer l'impact de ses activités sur l'environnement.

La gestion technique et l'exploitation des bâtiments relèvent entièrement des locataires, l'intervention de LA FONCIERE VERTE comme propriétaire se limite à une concertation avec eux sur les travaux à effectuer.

L'unique locataire du périmètre considéré, le Groupe Paprec, mène une politique de développement durable active et volontaire, telle que décrite dans le Rapport Développement Durable qu'il édite chaque année ([www.paprec.com](http://www.paprec.com)); celle-ci a des effets induits sur l'immobilier loué.

Son implication est d'autant plus forte que son activité principale consiste à recycler tous types de matières et de déchets pour les transformer en Matières Premières Secondaires. Il est d'ailleurs doté d'un Service spécialisé Qualité Sécurité Environnement dont les collaborateurs travaillent en concertation avec LA FONCIERE VERTE.

Une remontée régulière des factures d'électricité et de gaz des locataires à LA FONCIERE VERTE permet d'établir des indicateurs sur la consommation d'énergie et de calculer les émissions de gaz à effet de serre liées à cette consommation.

### **III. Informations sociales.**

LA FONCIERE VERTE n'employant pas de salarié, elle ne peut effectuer de reporting sur des données sociales.

Le personnel nécessaire à la réalisation des activités de LA FONCIERE VERTE est mis à la disposition par la société PH Finance, dans le cadre d'une convention d'assistance administrative.

Les éléments décrits dans le Décret n°2012-557 du 24 avril 2012, à savoir les données sur l'emploi, l'organisation du travail, les relations sociales, la santé et la sécurité, la formation et l'égalité de traitement, ainsi que la promotion et le respect des conventions de l'Organisation Internationale du Travail ne sont donc pas renseignés dans ce rapport.

### **IV. Informations environnementales.**

#### **1. Politique générale en matière environnementale.**

LA FONCIERE VERTE effectue des travaux à la demande de ses locataires et en collaboration avec eux. Elle répond à leurs demandes en étudiant chaque dossier au cours d'un comité Immobilier qui se réunit une fois par mois et dont les participants sont le Président du groupe Paprec, les responsables des travaux immobiliers, les responsables du service Q.S.E. (Qualité Sécurité Environnement) ainsi que le responsable de chaque site concerné. Ils présentent un dossier étayé aux représentants de LA FONCIERE VERTE, comprenant les caractéristiques techniques des projets, les plans ainsi que les impacts en termes d'environnement. Après échanges, les dossiers sont validés individuellement et les travaux lancés.

A titre d'exemple, à la fin de l'année 2012, le Groupe Paprec, sur la présentation d'études menées par son Service Environnement, a demandé à LA FONCIERE VERTE de prévoir dans les années à venir un programme de désamiantage des toitures sur un certain nombre de sites. Ces travaux ont été provisionnés comptablement et ont débuté sur une partie des bâtiments de Verdun et du Blanc Mesnil en 2013. A Verdun, le traitement des déchets amiantés a pu être assuré par une entreprise certifiée avec le label « Qualibat 1552 », délivré pour une durée de quatre ans. Ce label évalue les capacités techniques, financières et humaines de l'entreprise à traiter les matériaux amiantés.

LA FONCIERE VERTE a par ailleurs fait réaliser des Dossiers Techniques Amiante (D.T.A.) sur tous les bâtiments dont la date du permis de construire est antérieure au 1<sup>er</sup> juillet 1997, ce qui l'a conduit à constituer des provisions pour travaux de désamiantage en 2013, pour un montant net de 874 K€. Elle travaille en étroite collaboration avec le Service Environnement de son locataire, le Groupe Paprec, afin de se tenir informée des évolutions de la législation environnementale.

LA FONCIERE VERTE n'a constitué aucune provision pour risques et charges liés à l'environnement, dans la mesure où les risques environnementaux sont pris en charge par les locataires, dans le cadre de la procédure ICPE.

## 2. Pollution et gestion des déchets.

L'activité industrielle du locataire étant le recyclage et le traitement de déchets, il n'est pas possible de distinguer la gestion des déchets liés à l'occupation des locaux de son activité industrielle propre.

Acteur leader du recyclage en France, le Groupe Paprec gère lui-même les déchets de ses sites. Pour les papiers de bureaux, les cartouches d'imprimante, les DEEE (Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques), les piles, les déchets verts ou les D.I.B. (Déchets Industriels banals), le Groupe a développé des filières spécifiques de recyclage qui lui permettent de produire de nouvelles matières premières secondaires.

Les locataires détiennent une autorisation d'exploitation I.C.P.E. et sont par conséquent soumis à des obligations en matière de pollution. Ces autorisations ont été délivrées par arrêté préfectoral après une procédure d'environ deux années incluant une enquête publique, le rapport du commissaire enquêteur et l'avis du CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques).

**Exemple : Paprec Ile de France ; site du Blanc-Mesnil**

- Arrêtés Préfectoraux n° 2001-6018 du 19/12/2001 ; n° 05-4687 du 21/10/2005 et n° 09-0520 du 23/2/2009.
- Exemples de rubriques concernées par les arrêtés :
  - ✓ 2714 : transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux de papiers-cartons, plastiques, caoutchouc, textile, bois.
  - ✓ 2718 : transit, regroupement ou tri de déchets dangereux.
  - ✓ 2791 : traitement de déchets non dangereux.

Lorsque LA FONCIERE VERTE, en tant que maître d'ouvrage, s'adresse à un architecte pour l'exécution des travaux, celui-ci choisit, en accord avec LA FONCIERE VERTE, de confier la gestion des déchets issus du chantier soit aux entrepreneurs soit aux locataires, filiales du groupe PAPREC. En effet, et comme évoqué précédemment, celles-ci sont habilitées, dans le cadre de leur autorisation I.C.P.E., à assurer la gestion et l'élimination des déchets.

C'est ainsi que lors des travaux réalisés sur le site du Blanc Mesnil en 2013, l'ensemble des opérations de transport et traitement des déchets issus du chantier a été confié à la société Paprec Ile de France, locataire du site. Ces déchets étaient composés de D.I.B. (Déchets Industriels Banals) et D.U. (déchets ultimes) pour 6% du total, de bois pour 1% du total, de gravats pour 68% du total et de béton pour 25% du total. Ces déchets ont été traités dans les filières spécialisées du Groupe Paprec.

Les nuisances sonores liées à l'activité exercée sur les sites sont prises en compte par les locataires dans le cadre de l'amélioration des conditions de travail et au travers des réunions des C.H.S.C.T. (Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail) lorsqu'ils existent. En termes de nuisances auprès du voisinage, les procédures I.C.P.E. donnent lieu à une enquête publique au cours de laquelle les riverains peuvent interroger le futur exploitant sur sa politique en matière de nuisance sonore et les mesures qu'il compte prendre. Par ailleurs, la majorité des sites sont situés au cœur de zones industrielles éloignées des habitations, ce qui limite les nuisances auprès des riverains d'habitations.

### **3. Utilisation durable des ressources.**

Dans le cadre de son activité industrielle et en fonction de la zone géographique, le Groupe Paprec doit creuser des bassins de rétention des eaux destinés à récupérer les eaux pluviales issues de surfaces non absorbantes (dans le cas particulier des aires bétonnées). LA FONCIERE VERTE, au sein des comités Immobiliers organisés entre elle et ses locataires les filiales du Groupe Paprec, est régulièrement informée des mesures prises et des actions menées dans ce domaine, étant entendu que les travaux liés à la réalisation de ces bassins de rétention sont pris en charge directement par les locataires.

LA FONCIERE VERTE n'utilise pas les ressources des sols dans le cadre de son activité. De même, les consommations d'eau et de matières premières sont liées à l'activité de ses locataires et ne dépendent pas des bâtiments. Ces indicateurs ne sont pas pertinents.

Les locataires fournissent annuellement à LA FONCIERE VERTE l'ensemble des consommations d'électricité en lui transmettant une copie de ses factures. Il convient de préciser que la consommation d'électricité est surtout liée à la nature de l'activité de ses locataires et l'utilisation de machines industrielles à forte consommation énergétique et non directement aux qualités énergétiques des bâtiments occupés.

La consommation d'électricité sur les sites loués par LA FONCIERE VERTE s'élève à 24 787 MWh.

LA FONCIERE VERTE, en collaboration avec ses locataires, favorise le recours aux énergies renouvelables. Ainsi, des panneaux solaires ont été installés par le locataire sur une partie des toitures du site du Blanc Mesnil, sur une surface de 180 m<sup>2</sup> et qui ont produit 19 309 kWh pendant la période du 3/11/2012 au 4/11/2013.

#### **4. Changement climatique.**

Les émissions de gaz à effet de serre correspondant à la consommation électrique des locataires occupants s'élève à environ 1 800 Tonnes équivalent CO2. Le calcul a été élaboré avec la version 7 de l'outil de comptabilisation préconisé dans le guide mis en ligne par l'ADEME, qui permet de convertir les consommations d'électricité en émissions de gaz à effet de serre.

LA FONCIERE VERTE a conscience de l'existence de risques liés au changement climatique. A ce jour, elle n'a pas connaissance de risque majeur sur ses sites.

#### **5. Protection de la biodiversité.**

LA FONCIERE VERTE, dans le cadre des travaux de construction qu'elle engage, se met en conformité avec les demandes inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) qui impose parfois une surface minimale d'espaces verts sur un site industriel.

### **V. Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable.**

#### **1. Impact territorial, économique et social de l'activité de la société.**

Lorsqu'elle réalise des travaux de construction et d'aménagement de ses sites, LA FONCIERE VERTE privilégie les entreprises du territoire situées à proximité et participe ainsi au développement économique de la région, tout en favorisant la réduction d'émission de gaz à effet de serre liée aux déplacements de ses fournisseurs et de leurs sous-traitants.

*Exemple : construction d'un auvent de tri à Seiches sur le Loir.*

- ✓ Construction (Seiches) = 0 km (76% du montant des travaux)
- ✓ Electricité (Jarzé) = 11 km (4% du montant des travaux)
- ✓ Architecte (Angers) = 23 km (9% du montant des travaux)
- ✓ RIA (La Roche sur Yon) = 156 km (11% du montant des travaux)

#### **2. Relations avec les parties prenantes.**

LA FONCIERE VERTE assure le suivi des travaux et constructions sur ses sites en collaboration avec le Responsable Immobilier du groupe Paprec, son locataire sur le périmètre concerné par le rapport R.S.E. Ceux-ci sont réalisés en conformité avec les préconisations indiquées dans les arrêtés préfectoraux qui accordent l'autorisation I.C.P.E.

Par ailleurs, des échanges entre le propriétaire et le locataire, qui a sollicité les travaux, se font régulièrement sur l'avancée des chantiers lors des Comités Immobiliers qui se tiennent mensuellement.

LA FONCIERE VERTE est donc impliquée aux côtés de ses locataires et favorise un dialogue continu sur l'ensemble des sujets relatifs à la vie des biens immobiliers. Cette collaboration étroite permet de constater

une vraie valeur ajoutée dans la gestion environnementale des sites et dans l'expertise de LA FONCIERE VERTE dans le domaine des sites classés I.C.P.E.

LA FONCIERE VERTE n'a développé aucune action de partenariat ou de mécénat en 2013.

### **3. Sous-traitance et fournisseurs.**

Lorsque LA FONCIERE VERTE réalise des constructions ou des travaux complémentaires sur ses sites, elle fait appel à des cabinets d'architectes à qui elle confie la maîtrise d'œuvre. Ces cabinets, dans le cadre de leur mission, proposent des entreprises sous-traitantes dans l'activité de construction de bâtiments et de travaux publics. Ils sont supposés, dans le cadre de leurs prérogatives, prendre en compte la responsabilité sociale et environnementale des entreprises qu'ils sélectionnent.

### **4. Loyauté des pratiques.**

LA FONCIERE VERTE travaille avec des bureaux d'architectes différents; elle leur demande d'établir des devis auprès de plusieurs sociétés afin de prévenir les risques de corruption. Par ailleurs, elle s'engage à respecter la réglementation en vigueur dans l'exercice de son activité.

LA FONCIERE VERTE respecte les obligations légales concernant la santé des consommateurs. Elle a ainsi fait réaliser des Dossiers Techniques d'Amiante et procédé à des travaux de désamiantage, comme décrit dans le paragraphe IV.1 (Politique générale en matière environnementale).

Elle n'est pas concernée par d'éventuelles mesures à prendre en faveur de la sécurité des consommateurs, qui sont du ressort de ses locataires dans le cadre de leur activité industrielle.

### **5. Autres actions engagées en faveur des droits de l'Homme.**

LA FONCIERE VERTE n'a engagé aucune action spécifique en faveur des droits de l'Homme.

#### *C. RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, DESIGNE ORGANISME TIERS INDEPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION*

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société La Foncière Verte désigné organisme tiers indépendant, dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2013, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

#### **Responsabilité de la société**

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE

prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponibles sur demande au siège de la société.

### **Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

### **Responsabilité du commissaire aux comptes**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 2 personnes en avril 2014 pour une durée d'environ une semaine. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000.

#### **1. Attestation de présence des Informations RSE**

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce avec les limites précisées dans le chapitre « Modalités du reporting », présenté au paragraphe 1 du rapport de responsabilité sociétale et environnementale.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

#### **2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE**

##### ***Nature et étendue des travaux***

Nous avons mené un entretien avec la personne responsable de la préparation des Informations RSE auprès de la direction en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsable des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes<sup>1</sup>:

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon représentatif d'entités que nous avons sélectionnées<sup>2</sup> en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et pour identifier d'éventuelles omissions et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 78% des informations quantitatives environnementales.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

## ***Conclusion***

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

---

<sup>1</sup>Indicateurs quantitatifs : consommation d'électricité, émissions de gaz à effet de serre, locataires certifiés ISO1400.

Informations qualitatives relatives à la pollution et la gestion des déchets.

<sup>2</sup>Les sites de La Courneuve, Verdun, Seiches sur le Loir, Trémentines, La Neuve Lyre

A Paris, le 30 avril 2014

L'un des Commissaires aux comptes  
**Grant Thornton**  
Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby  
Associé

## **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 13 juin 2013 a fixé à 36.000 euros le montant des jetons de présence alloué aux membres du conseil d'administration.

Le conseil d'administration du 13 juin 2013, qui s'est tenu à l'issue de l'assemblée générale susvisée a décidé de répartir les jetons de présence fixés par l'assemblée générale, aux 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. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES*

Conformément aux dispositions des articles L 225-35 et R 225-28 du Code de commerce, le Conseil d'administration a autorisé, lors de sa réunion du 13 juin 2013, le Directeur Général à consentir des cautions, avals et autres garanties en faveur d'établissements bancaires et financiers afin de garantir les engagements des filiales de la Société, dans la limite du plafond global de 10.000.000 euros.

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

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

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

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

Néant.

\*\*\*\*\*

**VIII. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS PRESENTES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 26 JUIN 2014**

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

**I : A titre ordinaire**

- Rapport de gestion du Conseil d'administration ;
- Rapport spécial du Président du Conseil d'administration sur les procédures de contrôles interne prévu par l'article L.225-37 du Code de commerce ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport spécial du Président du Conseil d'administration ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;

- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et quitus aux administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Rapport spécial des Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce ; approbation de ces conventions ;
- Jetons de présence ;
- Ratification du transfert de siège social ;
- Autorisation consentie au Conseil d'administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la Société de ses propres actions ;
- Questions diverses ;

## **II : A titre extraordinaire**

- Rapport du Conseil d'administration ;
- Rapports spéciaux des Commissaires aux Comptes ;
- Autorisation pour le Conseil d'administration de réduire le capital social de la Société par annulation des actions détenues en propre par la Société ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre au public,
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre visée au II de l'article L411-2 du Code monétaire et financier,
- Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée générale,
- 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,
- Délégation de compétence au Conseil d'administration 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,
- Autorisation consentie au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital en vue de rémunérer des apports en nature ;
- Limitation globale des autorisations ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.

### **III : Pouvoirs**

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

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

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

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

#### **3. Jetons de présence**

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

#### **4. Ratification du transfert de siège social**

Il vous est proposé de ratifier le transfert de siège social, décidé par le conseil d'administration du 28 novembre 2013, du 39 rue du Courcelles à Paris (75008) au 7, rue du Docteur Lancereaux à Paris (75008).

#### **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 31 décembre 2013, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'assemblée générale.

L'autorisation serait consentie en vue :

- d'attribuer des actions aux salariés ou aux mandataires sociaux de la Société et des sociétés françaises ou étrangères ou groupements qui lui sont liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de la participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salarié ou de plans d'épargne entreprise, du régime des options d'achat d'actions, ou par voie d'attributions gratuites d'actions ;
- de conserver les actions en vue de les remettre en paiement ou en échange, notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe, dans le respect de la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers et dans les limites prévues par l'alinéa 6 de l'article L.225-209 du Code de commerce ;

- d'assurer la liquidité du marché de l'action par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité, conforme à une charte de déontologie admise par l'Autorité des Marchés Financiers, étant précisé que le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation ;
- de réduire le capital de la Société en application de la neuvième 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.

Ladite autorisation se substituerait à celle consentie par l'assemblée générale mixte du 13 juin 2013.

## **6. Délégations de compétence et autorisations au Conseil d'administration.**

### **1- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

Il vous est proposé de consentir une délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Cette délégation de compétence serait donnée au conseil d'administration pour décider l'émission, à titre onéreux ou gratuit, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, (i) d'actions ordinaires de la Société et (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société dont la souscription pourrait être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation serait fixé à dix millions d'euros, étant précisé que ce plafond serait fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ainsi émises pourraient consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre

l'émission comme titres intermédiaires. Les créances émises pourraient revêtir toute forme ou durée, être émises en toutes devises ou unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, assorties d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet de l'octroi de garanties ou sûretés, d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourrait excéder cinquante millions d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé que ce montant (i) ne comprendrait pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) serait commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission serait prévue (iii) mais que ce montant serait autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. La durée des emprunts autres que ceux qui seraient représentés par des titres à durée indéterminée, ne pourrait excéder 15 ans. Les titres ainsi émis pourraient en outre faire l'objet de rachats en bourse, ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription à titre irréductible aux actions ordinaires et valeurs mobilières émises. Le conseil d'administration pourrait en outre instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises conformément aux dispositions légales.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'avaient pas absorbé la totalité de l'émission définie ci-dessus, le conseil d'administration pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera les facultés prévues ci-après ou certaines d'entre elles : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée, (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix (actionnaires ou non), ou (iii) offrir au public, tout ou partie des titres non souscrits.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourraient donner droit.

Les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourraient être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le conseil d'administration aurait la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

Le conseil d'administration arrêterait les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il fixerait, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente délégation donneraient accès à des actions ordinaires de la Société et, s'agissant des titres de créances, leur rang de subordination.

Le conseil d'administration disposerait de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le conseil d'administration pourrait, dans les limites qu'il aurait préalablement fixées, déléguer au président ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs de ses membres, le pouvoir qui lui aurait été conféré.

Ladite autorisation, qui se substituerait à celle consentie par l'assemblée générale mixte du 21 juin 2012, pourrait être consentie pour 26 mois à compter de l'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article L225-129-2 alinéa 1 du Code de commerce.

Vous entendrez lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux Comptes sur cette proposition.

## **2- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre au public**

Il vous est proposé de consentir une délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

La délégation de compétence serait donnée au conseil d'administration pour décider l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription (i) d'actions ordinaires de la Société et (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société dont la souscription pourrait être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation serait fixé à dix millions d'euros, pour les offres au public 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, étant précisé que ces plafonds seraient fixés compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ainsi émises pourraient, dans le cas des offres au public, consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. S'appliqueraient pour leur émission, pendant leur existence et pour leur accès à des actions ordinaires, leur remboursement, leur rang de subordination ou leur amortissement, les dispositions concernant les valeurs mobilières de même nature pouvant être émises sur le fondement de la proposition de délégation visée au point 1 ci-avant.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourrait excéder cinquante millions d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprendrait pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant serait commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par la délégation qui précède (iii) mais que ce montant serait autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

En cas d'offre au public, le conseil d'administration pourrait instituer au profit des actionnaires un droit de priorité irréductible et/ou réductible, pour souscrire les actions ordinaires ou les valeurs mobilières, dont il fixerait, dans les conditions légales, les modalités et les conditions d'exercice, sans donner lieu à la création de droits négociables. Les titres non souscrits en vertu de ce droit feraient l'objet d'un placement public.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'avaient pas absorbé la totalité de l'émission, le conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération dans les conditions prévues par la loi.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le conseil d'administration arrêterait les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il fixerait, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, ainsi que, le cas échéant, la durée, les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises donneraient accès à des actions ordinaires, et, s'agissant des titres de créance, leur rang de subordination, étant précisé que :

- A. le prix d'émission des actions ordinaires serait au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
- B. le prix d'émission des valeurs mobilières serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « A » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le conseil d'administration disposerait de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, et procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations, et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le conseil d'administration pourrait, dans les limites qu'il aurait préalablement fixées, déléguer au président ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs de ses membres, le pouvoir qui lui aurait été conféré.

Ladite autorisation, qui se substituerait à celle consentie par l'assemblée générale mixte du 21 juin 2012, pourrait être consentie pour 26 mois à compter de l'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article L225-129-2 alinéa 1 du Code de commerce.

Vous entendrez lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux Comptes sur cette proposition.

### **3- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre visée au II de l'article L411-2 du Code monétaire et financier**

Il vous est proposé de consentir une délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

La délégation de compétence serait donnée au conseil d'administration pour décider l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription (i) d'actions ordinaires de la Société et (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société dont la souscription pourrait être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation serait fixé dans la limite de 20% du capital social, par période de 12 mois, étant précisé que ce plafond serait fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ainsi émises pourraient, dans le cas des offres au public, consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. S'appliqueraient pour leur émission, pendant leur existence et pour leur accès à des actions ordinaires, leur remboursement, leur rang de subordination ou leur amortissement, les dispositions concernant les valeurs mobilières de même nature pouvant être émises sur le fondement de la proposition de délégation visée au point 1 ci-avant.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourrait excéder cinquante millions d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprendrait pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant serait commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par la délégation qui précède (iii) mais que ce montant serait autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'avaient pas absorbé la totalité de l'émission, le conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération dans les conditions prévues par la loi.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le conseil d'administration arrêterait les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il fixerait, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, ainsi que, le cas échéant, la durée, les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises donneraient accès à des actions ordinaires, et, s'agissant des titres de créance, leur rang de subordination, étant précisé que :

- A. le prix d'émission des actions ordinaires serait au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
- B. le prix d'émission des valeurs mobilières serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la

Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « A » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le conseil d'administration disposerait de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, et procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations, et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le conseil d'administration pourrait, dans les limites qu'il aurait préalablement fixées, déléguer au président ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs de ses membres, le pouvoir qui lui aurait été conféré.

Ladite autorisation, qui se substituerait à celle consentie par l'assemblée générale mixte du 21 juin 2012, pourrait être consentie pour 26 mois à compter de l'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article L225-129-2 alinéa 1 du Code de commerce.

Vous entendrez lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux Comptes sur cette proposition.

#### **4- Autorisation au conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée générale**

La présente autorisation, qui se substituerait à celle consentie par l'assemblée générale mixte du 21 juin 2012, serait donnée au conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter de l'assemblée générale, pour chacune des émissions décidées en application de la délégation visée au point 2 ci-dessus et dans la limite de 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'assemblée) par période de 12 mois, à déroger aux conditions de fixation du prix prévues par la proposition de délégation visée au point 2 ci-dessus et à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières émises, selon les modalités suivantes :

- A. Le prix d'émission des actions ordinaires serait au moins égal à la moyenne des vingt derniers jours de bourse avec une décote de 5 % ;
- B. Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, ou en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires d'une filiale, par la filiale, majorée, le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, ou la filiale selon le cas, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « A » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le montant nominal total d'augmentation de capital de la Société résultant des émissions réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le plafond d'augmentation de capital fixé par la proposition visée au point 2 ci-dessus.

Le conseil d'administration pourrait, dans les limites qu'il aurait préalablement fixées, déléguer au président ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs de ses membres, le pouvoir qui lui aurait été conféré.

Vous entendrez lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux Comptes sur cette proposition.

#### **5- 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**

La présente autorisation, qui se substituerait à celle consentie par l'assemblée générale mixte du 21 juin 2012, serait donnée au conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter de l'assemblée générale, à l'effet de décider, dans les trente jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, pour chacune des émissions décidées en application des propositions 1 et 2 qui précèdent, l'augmentation du

nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de la limite initiale, sous réserve du respect du plafond prévu dans la délégation en application de laquelle l'émission serait décidée.

Le conseil d'administration pourrait, dans les limites qu'il aurait préalablement fixées, déléguer au président ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs de ses membres, le pouvoir qui lui aurait été conféré.

Vous entendrez lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux Comptes sur cette proposition.

## **6- Délégation de compétence au conseil d'administration 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**

Il vous est proposé de consentir une délégation de compétence au conseil d'administration 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.

La délégation de compétence, qui se substituerait à celle consentie par l'assemblée générale mixte du 21 juin 2012, serait donnée au conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter de l'assemblée, pour décider, sur le fondement et dans les conditions de la proposition visée au point 2 ci-dessus, l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, en rémunération des titres apportés à une offre publique d'échange initiée en France ou à l'étranger, selon les règles locales, par la Société sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 du Code de commerce, avec suppression, au profit des porteurs de ces titres, du droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourraient donner droit.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation serait fixé à dix millions d'euros, ce montant s'imputant sur le plafond fixé par la proposition visée au point 2 ci-dessus, étant précisé que ce plafond serait fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Le conseil d'administration aurait tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre les offres publiques visées ci-dessus et notamment :

- de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- de constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance, des actions ordinaires nouvelles, ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions ordinaires de la Société ;
- d'inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et leur valeur nominale ;
- de procéder, s'il y a lieu, à l'imputation sur ladite « prime d'apport » de l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'opération autorisée ;
- de prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital résultant et modifier corrélativement les statuts.

Le conseil d'administration pourrait, dans les limites qu'il aurait préalablement fixées, déléguer au président ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs de ses membres, le pouvoir qui lui aurait été conféré.

Vous entendrez lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux Comptes sur cette proposition.

## **7- Autorisation consentie au conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital en vue de rémunérer des apports en nature**

Il vous est proposé de consentir une délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital en vue de rémunérer des apports en nature.

La délégation de compétence serait donnée au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, pour une durée de 26 mois à compter de l'assemblée générale, pour procéder, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés au 1er et 2e alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, à l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, avec suppression, au profit des porteurs des titres ou valeurs mobilières, objet des apports en nature, du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation serait fixé à 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'assemblée).

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourraient donner droit.

Le conseil d'administration disposerait de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment pour arrêter la liste des titres de capital ou des valeurs mobilières apportées à l'échange, fixer la parité d'échange et, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, statuer, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés au 1er et 2e alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers, constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces apports.

## **8- Limitation globale des autorisations**

Le montant nominal maximum des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des sept propositions qui précèdent, serait fixé à quinze millions d'euros, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajouterait, éventuellement, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

## **9- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes**

Il vous est proposé de consentir une délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.

La délégation de compétence, qui se substituerait à celle consentie par l'assemblée générale mixte du 21 juin 2012, serait donnée au conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter de l'assemblée générale, pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois aux époques et selon les modalités qu'il déterminerait, par incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes, suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions ou de l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

Le conseil d'administration aurait le pouvoir de décider que les droits formant rompus ne seraient ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seraient vendus ; les sommes provenant de la vente seraient allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation serait fixé à vingt millions d'euros, étant précisé que ce plafond serait fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières proposées aux points 1 à 7 qui précèdent.

Le conseil d'administration disposerait de tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation, et généralement de prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital.

Le conseil d'administration pourrait, dans les limites qu'il aurait préalablement fixées, déléguer au président ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs de ses membres, le pouvoir qui lui aurait été conféré.

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 TEXTE DES RESOLUTIONS PROPOSES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 26 JUIN 2014**

**LA FONCIERE VERTE**

Société anonyme au capital de 9 450 811,50 euros  
Siège social : 7, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
552 051 302 RCS PARIS

**TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTE  
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE  
DU 26 JUIN 2014**

**ORDRE DU JOUR**

**A titre ordinaire :**

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration ;
- Rapport spécial du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôles interne prévu par l'article L.225-37 du Code de commerce ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport spécial du Président du Conseil d'Administration ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et quitus aux administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Rapport spécial des Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce ; approbation de ces conventions ;
- Jetons de présence ;
- Ratification du transfert de siège social ;

- Autorisation consentie au Conseil d'Administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la Société de ses propres actions ;
- Questions diverses ;

**A titre extraordinaire :**

- Rapport du Conseil d'Administration ;
- Rapports spéciaux des Commissaires aux Comptes ;
- Autorisation pour le Conseil d'Administration de réduire le capital social de la Société par annulation des actions détenues en propre par la Société ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre au public ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre visée au II de l'article L411-2 du Code monétaire et financier ;
- Autorisation au Conseil d'Administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale,
- 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 ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration 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 ;
- Autorisation consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital en vue de rémunérer des apports en nature ;
- Limitation globale des autorisations ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes ;
- Pouvoirs pour formalités.

## DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE :

### PREMIERE RESOLUTION

*(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et quitus aux administrateurs)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration, du rapport spécial du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne prévu à l'article L.225-37 du Code de commerce, et du rapport des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2013, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports et faisant apparaître que le résultat de l'exercice écoulé est un bénéfice net de 397.791,55 euros.

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

En conséquence, elle donne pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

### DEUXIEME RESOLUTION

*(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du groupe et du rapport des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe au 31 décembre 2013, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

### TROISIEME RESOLUTION

*(Affectation du résultat de l'exercice)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2013 s'élevant à 397.791,55 euros, de la manière suivante :

- Résultat de l'exercice..... 397.791,55 euros

- Dotation à la réserve légale..... 19.889,58 euros

**Soit un solde de..... 377.901,97 euros**

auquel s'ajouterait la somme de 979.137,63 euros prélevée sur le compte « Primes d'émission, de fusion et d'apport »,

**formant un bénéfice distribuable de ..... 1.357.039,60 euros**

En conséquence, le dividende pour cet exercice serait de 2,80 euros par action.

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

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

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seront de 27.268.229,02 euros

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate que le montant des dividendes et l'abattement correspondant au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

| EXERCICE | DIVIDENDES ELIGIBLES A L'ABATTEMENT DE 40% AU TITRE DES 3 EXERCICES PRÉCEDENTS | DIVIDENDES NON ELIGIBLES A L'ABATTEMENT |
|----------|--|---|
| 2012     | 1.773.884,62 €   | néant                                   |
| 2011     | 1.773.884,62 €   | néant                                   |
| 2010     | néant  | néant                                   |

#### **QUATRIEME RESOLUTION**

*(Approbation des conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve les conventions qui sont intervenues ou se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé, telles qu'elles résultent du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce dont il a été donné lecture.

### CINQUIEME RESOLUTION

*(Approbation des conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

**constate** que la Société a conclu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, les conventions suivantes :

- Conclusion le 5 janvier 2011 d'un bail commercial entre la SCI PARTENAIRES DE LA RUE LANCEREAUX et la Société relatif à des locaux situés 7, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS ;
- Conclusion le 1<sup>er</sup> septembre 2011 d'un avenant n° 1 au bail commercial du 5 janvier 2011 conclu entre la SCI PARTENAIRES DE LA RUE LANCEREAUX et la Société ;

et que ces conventions n'ont pas été préalablement autorisés par le Conseil d'Administration ;

**autorise et ratifie** lesdites conventions.

### SIXIEME RESOLUTION

*(Jetons de présence)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, fixe le montant global annuel des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration à la somme de 36.000 euros.

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

### SEPTIEME RESOLUTION

*(Ratification du transfert de siège social)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, ratifie le transfert de siège social, décidé par le Conseil d'Administration du 28 novembre 2013, du 39 rue du Courcelles à Paris (75008) au 7, rue du Docteur Lancereaux à Paris (75008).

## HUITIEME RESOLUTION

*(Autorisation consentie au Conseil d'Administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la Société de ses propres actions)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration,

- autorise le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter des actions de la Société, dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social de la Société au jour de la présente Assemblée (en ce compris les actions détenus par la Société), dans les conditions suivantes :
  - o Le prix maximum d'achat de chaque action est 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'élève à 3.877.200 euros, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2013, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée Générale.

La présente autorisation est 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 neuvième résolution de la présente 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 pourront 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 peut déléguer à son Directeur général 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 sont 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.

La présente autorisation est consentie pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée et par conséquent, met fin ce jour à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale mixte des actionnaires en date du 13 juin 2013 au Conseil d'Administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la Société de ses propres actions.

## DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE :

### NEUVIEME RESOLUTION

*(Autorisation au Conseil d'Administration de réduire le capital social de la société par annulation des actions détenues en propre par la Société)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, sous réserve de l'approbation de la résolution ci-avant, autorise le Conseil d'Administration à :

- annuler les actions acquises au titre de la mise en œuvre de la huitième résolution ci-avant, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10% du capital social au jour où le Conseil d'Administration prendra cette décision d'annulation et par période de vingt-quatre mois, et à procéder à due concurrence à une réduction du capital social de la société ;
- procéder, si besoin est, à l'ajustement des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital et des options de souscription ou d'achat d'actions dont l'émission aurait été antérieurement décidée et encore en validité à la date de réalisation de la réduction de capital autorisée au terme de la présente résolution.

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

- prendre toutes décisions pour la réalisation des opérations d'annulation et de réduction du capital ;
- imputer la différence entre le prix d'achat des actions et leur valeur nominale sur les postes de réserves de son choix, y compris celui des « primes d'émissions, de fusions et d'apports » ;
- accomplir tous actes, effectuer toutes déclarations, remplir toutes formalités, y compris toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers ;
- modifier les statuts de la société en conséquence ;
- et, plus généralement, faire le nécessaire.

La présente autorisation est consentie pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée et par conséquent, met fin ce jour à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale mixte en date du 13 juin 2013 au Conseil d'Administration de réduire le capital social de la société par annulation des actions détenues en propre par la Société.

## DIXIEME RESOLUTION

*(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux articles L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider l'émission, à titre onéreux ou gratuit, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, (i) d'actions ordinaires de la Société et (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
  
- décide que le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10.000.000 d'euros, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires ;
  
- décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Les créances émises pourront revêtir toute forme ou durée, être émises en toutes devises ou unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, assorties d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet de l'octroi de garanties ou sûretés, d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement. Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 50.000.000 d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé que ce montant (i) ne comprend pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par la résolution qui suit (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. La durée des emprunts autres que ceux qui seraient représentés par des titres à durée indéterminée, ne pourra excéder 15 ans. Les titres ainsi émis pourront en outre faire l'objet de rachats en bourse, ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription à titre irréductible aux actions ordinaires et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'Administration pourra en outre instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises conformément aux dispositions légales.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission définie ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser dans l'ordre qu'il détermine les facultés prévues ci-après ou certaines d'entre elles : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée, (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix (actionnaires ou non), ou (iii) offrir au public, tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée Générale prend acte de ce que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'Assemblée Générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

Le Conseil d'Administration arrêtera les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il fixera, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires de la société et, s'agissant des titres de créances, leur rang de subordination.

Le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

## ONZIEME RESOLUTION

*(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre au public)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-92 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider l'émission, par offre au public, (i) d'actions ordinaires de la Société et (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la société dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières ;
- décide que le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10.000.000 d'euros étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires ;
- décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. S'appliqueront pour leur émission, pendant leur existence et pour leur accès à des actions ordinaires, leur remboursement, leur rang de subordination ou leur amortissement, les dispositions concernant les valeurs mobilières de même nature pouvant être émises sur le fondement de la résolution précédente. Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 50.000.000 d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par la résolution qui précède (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Le Conseil d'Administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de priorité irréductible et/ou réductible, pour souscrire les actions ordinaires ou les valeurs mobilières, dont il fixera, dans les conditions légales, les modalités et les conditions d'exercice, sans donner lieu à la création de droits négociables. Les titres non souscrits en vertu de ce droit feront l'objet d'un placement public.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourra limiter le montant de l'opération dans les conditions prévues par la loi.

L'Assemblée Générale prend acte de ce que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le Conseil d'Administration arrêtera les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il fixera, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, ainsi que, le cas échéant, la durée, les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires, et, s'agissant des titres de créance, leur rang de subordination, étant précisé que :

- A. le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
- B. le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « A » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, et procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations, et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

## DOUZIEME RESOLUTION

*(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre visée au II de l'article L411-2 du Code monétaire et financier)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-92 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider l'émission, dans le cadre du II de l'article L411-2 du Code monétaire et financier, (i) d'actions ordinaires de la Société et (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières ;
- décide que le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est limité à 20% du capital social, par période de 12 mois, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires ;
- décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. S'appliqueront pour leur émission, pendant leur existence et pour leur accès à des actions ordinaires, leur remboursement, leur rang de subordination ou leur amortissement, les dispositions concernant les valeurs mobilières de même nature pouvant être émises sur le fondement de la résolution précédente. Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 50.000.000 d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par la résolution qui précède (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourra limiter le montant de l'opération dans les conditions prévues par la loi.

L'Assemblée Générale prend acte de ce que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le Conseil d'Administration arrêtera les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il fixera, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, ainsi que, le cas échéant, la durée, les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires, et, s'agissant des titres de créance, leur rang de subordination, étant précisé que :

- A. le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
- B. le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « A » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, et procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations, et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

#### **TREIZIEME RESOLUTION**

*Autorisation au Conseil d'Administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil

d'Administration et du rapport des Commissaires aux comptes, et statuant conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce :

- autorise le Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, pour chacune des émissions décidées en application des onzième et douzième résolutions qui précèdent et dans la limite de 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de la présente Assemblée) par période de 12 mois, à déroger aux conditions de fixation du prix prévues par les onzième et douzième résolutions susvisées et à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières émises, selon les modalités suivantes :
  - A. Le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal à la moyenne des vingt derniers jours de bourse avec une décote de 5 % ;
  - B. Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, ou en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires d'une filiale, par la filiale, majorée, le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la société, ou la filiale selon le cas, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « A » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le montant nominal total d'augmentation de capital de la société résultant des émissions réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur les plafonds d'augmentation de capital fixés par les onzième et douzième résolutions qui précèdent.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

#### **QUATORZIEME RESOLUTION**

*(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)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux comptes et statuant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce :

- autorise, pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée, le Conseil d'Administration à décider, dans les trente jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, pour chacune des émissions décidées en application des dixième, onzième et douzième résolutions qui précèdent, l'augmentation du 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.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

#### **QUINZIEME RESOLUTION**

*(Délégation de compétence au Conseil d'Administration 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)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux articles L. 225-129-2, L. 225-148 et L. 228-92 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider, sur le fondement et dans les conditions des onzième et douzième résolutions qui précèdent, l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, en rémunération des titres apportés à une offre publique d'échange initiée en France ou à l'étranger, selon les règles locales, par la Société sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 susvisé, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs de ces titres, le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières.

L'Assemblée Générale prend acte de ce que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10.000.000 d'euros, ce montant s'imputant sur les plafonds fixés par les onzième et douzième résolutions, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

L'Assemblée Générale décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre les offres publiques visées par la présente résolution et notamment :

- de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- de constater le nombre de titres apportés à l'échange ;

- de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance, des actions ordinaires nouvelles, ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions ordinaires de la société ;
- d'inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et leur valeur nominale ;
- de procéder, s'il y a lieu, à l'imputation sur ladite « prime d'apport » de l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'opération autorisée ;
- de prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital résultant et modifier corrélativement les statuts.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

#### **SEIZIEME RESOLUTION**

*(Autorisation consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital en vue de rémunérer des apports en nature)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, les pouvoirs à l'effet de procéder, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, à l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs des titres ou valeurs mobilières, objet des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de la présente Assemblée).

L'Assemblée Générale prend acte de ce que la présente délégation emporte renonciation par les

actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment pour arrêter la liste des titres de capital ou des valeurs mobilières apportées à l'échange, fixer la parité d'échange et, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, statuer, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers, constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces apports.

**DIX-SEPTIEME RESOLUTION**  
*(Limitation globale des autorisations)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, et comme conséquence de l'adoption des sept résolutions qui précèdent, décide de fixer à 15.000.000 d'euros, le montant nominal maximum des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations conférées par les sept résolutions qui précèdent, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

**DIX-HUITIEME RESOLUTION**  
*(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et statuant conformément aux articles L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes, suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions ou de l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration le pouvoir de décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 20.000.000 d'euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les dixième à seizième résolutions qui précèdent.

Le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et généralement de prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

#### **DIX-NEUVIEME RESOLUTION**

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

# GROUPE LA FONCIERE VERTE

## Etats financiers consolidés

31 Décembre 2013

### **ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE ET ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

|  |       | 31 Décembre<br>2013<br>€000 | 31 Décembre<br>2012<br>€000 |
|--|-------|-----------------------------|-----------------------------|
|  | Notes |                             |                             |
| <b>Activités poursuivies</b>                                     |       |                             |                             |
| Revenus locatifs   |       | 10 975                      | 10 470                      |
| Autres produits des activités ordinaires                         |       | 2                           | 0                           |
| <b>Produits des activités ordinaires</b>                         |       | <b>10 977</b>               | <b>10 470</b>               |
| Charges externes   | 4.1.2 | -1 726                      | -1 545                      |
| Charge d'amortissement et de provisions                          | 4.1.3 | -4 910                      | -4 824                      |
| <b>Marge opérationnelle</b>                                      |       | <b>4 341</b>                | <b>4 101</b>                |
| Autres produits opérationnels                                    | 4.1.4 | 363                         | 8                           |
| Autres charges opérationnelles                                   | 4.1.4 | -360                        | -109                        |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                     |       | <b>4 344</b>                | <b>4 000</b>                |
| Coût de l'endettement financier net                              | 4.1.5 | -2 437                      | -2 623                      |
| Autres produits financiers                                       | 4.1.5 | 173                         | 249                         |
| Autres charges financières                                       | 4.1.5 | 0                           | 0                           |
| <b>Résultat avant impôt</b>                                      |       | <b>2 080</b>                | <b>1 626</b>                |
| Charge d'impôt sur le résultat                                   | 4.1.6 | -701                        | -576                        |
| Résultat net des activités ordinaires poursuivies de l'exercice  |       | 1 379                       | 1 050                       |
| Résultat de l'exercice liée aux activités abandonnées            |       |                             |                             |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>                                    |       | <b>1 379</b>                | <b>1 050</b>                |
| Dont part attribuable aux :                                      |       |                             |                             |
| Propriétaires de la société mère du Groupe                       |       | 1 376                       | 1 037                       |
| Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires) |       | <u>3</u>                    | <u>13</u>                   |
|  |       | <b><u>1 379</u></b>         | <b><u>1 050</u></b>         |

|  |       | 31 Décembre<br>2013<br>€000 | 31 Décembre<br>2012<br>€000 |
|--|-------|-----------------------------|-----------------------------|
|  | Notes |                             |                             |
| <b>ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE</b>   |       |                             |                             |
| <b>Résultat de la période</b>  |       | <b>1 379</b>                | <b>1 050</b>                |
| <b>Autres éléments du résultat global qui pourraient être reclassés ultérieurement en résultat net</b> |       | 0                           | 0                           |
| <b>Autres éléments du résultat global</b>  |       | 0                           | 0                           |
| <b>Résultat net global</b>   |       | <b>1 379</b>                | <b>1 050</b>                |
| Dont part attribuable aux :  |       |                             |                             |
| Propriétaires de la société mère du Groupe   |       | 1 376                       | 1 037                       |
| Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)                                       |       | 3                           | 13                          |

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

|   |       | 31 Décembre<br>2013 | 31 Décembre<br>2012 |
|---|-------|---------------------|---------------------|
|   | Notes | €000                | €000                |
| <b>ACTIFS</b>   |       |                     |                     |
| <b>Actifs non courants</b>  |       |                     |                     |
| Ecart d'acquisition   | 4.2.1 | 21                  | 21                  |
| Immeubles de placement  | 4.2.2 | 60 949              | 61 351              |
| Autres actifs financiers  | 4.2.3 | 318                 | 438                 |
| Actifs d'impôt différé  |       | 0                   | 0                   |
|   |       | <b>61 288</b>       | <b>61 810</b>       |
| <b>Actifs courants</b>  |       |                     |                     |
| Clients et autres débiteurs   | 4.2.4 | 892                 | 730                 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                                   | 4.2.5 | 5 210               | 7 232               |
|   |       | <b>6 102</b>        | <b>7 961</b>        |
| Actifs destinés à être cédés  |       |                     |                     |
| <b>TOTAL ACTIFS</b>   |       | <b>67 390</b>       | <b>69 771</b>       |
| <b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>  |       |                     |                     |
| <b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b> |       |                     |                     |
| Capital émis  | 4.2.6 | 9 451               | 9 451               |
| Réserves consolidées  |       | -5 871              | -4 787              |
| Résultat  |       | 1 376               | 1 037               |
|   |       | <b>4 956</b>        | <b>5 701</b>        |
| <b>Participation ne donnant pas le contrôle</b>                           |       | 2                   | 41                  |
| <b>Total Capitaux Propres</b>   |       | <b>4 958</b>        | <b>5 742</b>        |
| <b>Passifs non courants</b>   |       |                     |                     |
| Autres provisions pour charges  |       | 1 969               | 1 300               |
| Dettes financières non courantes  | 4.2.7 | 49 963              | 52 738              |
| Passifs d'impôts différés   | 4.1.6 | 1 401               | 1 485               |
|   |       | <b>53 333</b>       | <b>55 523</b>       |
| <b>Passifs courants</b>   |       |                     |                     |
| Autres provisions pour risques et charges                                 |       | 339                 | 6                   |
| Dettes financières courantes  | 4.2.7 | 7 865               | 7 419               |
| Fournisseurs et autres créiteurs  | 4.2.8 | 710                 | 894                 |
| Impôt exigible  | 4.2.8 | 185                 | 187                 |
|   |       | <b>9 099</b>        | <b>8 506</b>        |
| Passifs directement liés aux actifs destinés à être cédés                 |       |                     |                     |
| <b>Total Passifs</b>  |       | <b>62 432</b>       | <b>64 029</b>       |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>                                  |       | <b>67 390</b>       | <b>69 771</b>       |

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

| <i>(en milliers d'euros)</i>            | <i>Capital émis</i> | <i>Réserves consolidées</i> | <i>Résultat</i> | <i>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</i> | <i>Participation ne donnant pas le contrôle</i> | <i>Capitaux propres</i> |
|---|---------------------|-----------------------------|-----------------|---|---|-------------------------|
| <b>A l'ouverture de l'exercice 2012</b> | <b>9 451</b>        | <b>-4 100</b>               | <b>1 196</b>    | <b>6 547</b>  | <b>95</b>                                       | <b>6 642</b>            |
| Affectation du résultat                 |                     | 1 196                       | -1 196          | 0   | 0   | 0                       |
| Dividendes versés                       |                     | -1 775                      |                 | -1 775  | -12   | -1 787                  |
| Augmentation de capital                 |                     |                             |                 | 0   | 0   | 0                       |
| Résultat de la période                  |                     |                             | 1 037           | 1 037   | 13  | 1 050                   |
| Autres mouvements                       |                     | -108                        |                 | -108  | -55   | -163                    |
| <b>A la clôture de l'exercice 2012</b>  | <b>9 451</b>        | <b>-4 788</b>               | <b>1 037</b>    | <b>5 701</b>  | <b>41</b>                                       | <b>5 742</b>            |
| <b>A l'ouverture de l'exercice 2013</b> | <b>9 451</b>        | <b>-4 788</b>               | <b>1 037</b>    | <b>5 701</b>  | <b>41</b>                                       | <b>5 742</b>            |
| Affectation du résultat                 |                     | 1 037                       | -1 037          | 0   | 0   | 0                       |
| Dividendes versés                       |                     | -1 774                      | 0               | -1 774  | -12   | -1 786                  |
| Augmentation de capital                 |                     |                             |                 | 0   | 0   | 0                       |
| Résultat de la période                  |                     |                             | 1 376           | 1 376   | 3   | 1 379                   |
| Autres mouvements                       |                     | -347*                       |                 | -347  | -30   | -377                    |
| <b>A la clôture de l'exercice 2013</b>  | <b>9 451</b>        | <b>-5 871</b>               | <b>1 376</b>    | <b>4 956</b>  | <b>2</b>  | <b>4 958</b>            |

\*Rachat par la SCI Jérémie des participations ne donnant pas le contrôle dans les autres SCI du groupe.

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

|  | Notes      | 31 Décembre   | 31 Décembre   |
|--|------------|---------------|---------------|
|  |            | 2013          | 2012          |
|  |            | € 000         | € 000         |
| <b>Activités opérationnelles</b>   |            |               |               |
| Résultat avant impôt des activités poursuivies   |            | 2 080         | 1 626         |
| Résultat avant impôt des activités abandonnées   |            |               |               |
| Ajustements du résultat avant impôt, éléments sans effet de trésorerie :               |            |               |               |
| . Amortissements, dépréciations et provisions  |            | 4 793         | 4 728         |
| . Gain net sur cessions d'immobilisations corporelles                                  |            | -3            | -1            |
| . Charges financières nettes   |            | 2 437         | 2 623         |
| . Autres éléments non cash de résultat   |            | 114           | 108           |
| Variation du besoin en fonds de roulement  |            | -259          | 182           |
| Impôt sur le résultat payé   |            | -812          | -396          |
|  |            | <b>8 350</b>  | <b>8 870</b>  |
| <b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>                 |            |               |               |
| <b>Activités d'investissement</b>  |            |               |               |
| Produits de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles                     |            | 363           | 7             |
| Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations corporelles et incorporelles |            | -3 808        | -2 866        |
| Variation nette des autres actifs financiers   |            | 119           | -116          |
|  |            | <b>-3 326</b> | <b>-2 975</b> |
| <b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités d'investissement</b>            |            |               |               |
| <b>Activités de financement</b>  |            |               |               |
| Produits provenant de l'émission d'emprunts  |            | 4 903         | 7 234         |
| Remboursement d'emprunts et dettes de location financement                             |            | -7 228        | -7 932        |
| Intérêts payés, nets des produits de placement encaissés                               |            | -2 851        | -2 549        |
| Sommes versées lors d'un changement dans les participations sans perte de contrôle (*) |            | -379          | -163          |
| Dividendes versés aux actionnaires ordinaires de la société mère                       |            | -1 774        | -1 775        |
| Dividendes versés aux minoritaires   |            | -12           | -12           |
|  |            | <b>-7 340</b> | <b>-5 198</b> |
| <b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités de financement</b>              |            |               |               |
| Augmentation ou diminution nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie     |            | -2 316        | 697           |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice                    |            | 7 226         | 6 529         |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin d'exercice</b>                       | <b>4.3</b> | <b>4 910</b>  | <b>7 226</b>  |

(\*) En application de la recommandation n°2013-03 du 7 novembre 2013 de l'ANC, les acquisitions complémentaires sans perte de contrôle sont classées en opérations de financement. Pour permettre une comparaison, le reclassement a été fait sur les comptes 2012 (163 K€).

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

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

LA FONCIERE VERTE a depuis décembre 2009 pour activité la gestion de différents actifs immobiliers en France donnés en location à des sociétés extérieures. Ces actifs immobiliers sont pour l'essentiel des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE): usines de recyclage de déchets, entrepôts, bâtiments à usage de stockage, bureaux, ateliers et parkings

Les bâtiments industriels représentent 90% des surfaces du parc immobilier de LA FONCIERE VERTE.

Au cours de l'année 2013, la SCI Jeromi a procédé au rachat des titres détenus par des minoritaires dans les autres SCI du Groupe, ce qui porte le taux de détention des SCI par LA FONCIERE VERTE à 99,99%, la SCI Jeromi possédant l'action restante (voir §3).

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

Les états financiers consolidés du Groupe LA FONCIERE VERTE au 31 décembre 2013 ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

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

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

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

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les états financiers consolidés de La Foncière Verte sont préparés en conformité avec les normes comptables internationales (IFRS) applicables au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2013.

Ces principes comptables retenus sont identiques avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Les nouvelles normes et interprétations publiées au 31 décembre 2012 et applicables à compter du 1er janvier 2013 sont les suivantes :

IAS 1 – Amendement : Présentation des postes des autres éléments du résultat global

IAS19R – Avantages au personnel

IFRS 7 – Amendement : Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers

IFRS 13 : Evaluation de la juste valeur

IAS 12 – Amendement : Impôts différés - recouvrement des actifs sous-jacents

Améliorations annuelles des IFRS

Ces normes et amendements n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe au 31.12.2013.

#### *Impact de l'application des nouvelles normes IFRS 13*

L'adoption d'IFRS 13 entraîne l'obligation de présenter des informations en annexe relatives aux méthodes de valorisation des actifs du Groupe (taux de rendement, taux d'actualisation, taux de capitalisation, loyers actuels en € par m<sup>2</sup>, etc.) (cf paragraphe 5.1).

Les normes, amendements de normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Ces normes interprétations, présentées ci-dessous, sont applicables majoritairement aux périodes annuelles ouvertes postérieurement au 1er janvier 2014. Leur date d'application coïncide avec celle de l'IASB :

IFRS 10 : Etats financiers consolidés

IFRS 11 : Partenariats

IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités

Dispositions transitoires (Amendements aux IFRS 10, 11 et 12)

IAS 27 Révisée : Etats financiers individuels

IAS 28 Révisée : Participation dans des entreprises associées et des coentreprises

## **2.2 JUGEMENT ET ESTIMATIONS SIGNIFICATIFS**

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

- L'évaluation des actifs d'exploitation,
- L'évaluation des provisions.

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

## **2.3 PRINCIPALES METHODES COMPTABLES**

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Ecarts d'acquisition***

Le goodwill correspond à la différence entre :

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

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

### **Immobilisations corporelles**

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

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

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

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

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

### ***Immeubles de placement***

Les immeubles de placement sont évalués après leur comptabilisation initiale:

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat),
- soit au coût selon les modalités prévues par IAS 16 ; dans ce cas l'entreprise doit donner la juste valeur des immeubles de placement dans les notes annexes aux états financiers.

Le Groupe LA FONCIERE VERTE a opté pour la présentation de ses immobilisations corporelles selon le modèle du coût tel que proposé dans la norme IAS 40.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Prêts et créances**

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

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

#### **Juste valeur**

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

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

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

#### ***- Actifs comptabilisés au coût amorti***

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

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

#### ***- Actifs financiers disponibles à la vente***

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

#### Revenus locatifs

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

- Refacturations des charges locatives

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

***Impôt sur les bénéfices***

- Impôt sur le résultat exigible

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

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

- Impôt sur le résultat différé

Les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode bilancielle du report variable, pour toutes les différences temporelles existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan.

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

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

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

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

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

**2.4 SECTEURS OPERATIONNELS**

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

### 3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE

LA FONCIERE VERTE est la société mère du Groupe.

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

|   | SIREN     | Pays   | 2013<br>% d'intérêt | Méthode de<br>conso | 2012<br>% d'intérêt | Méthode<br>de conso |
|---|-----------|--------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>LA FONCIERE VERTE</b> ( <i>ex-Duc Lamothe Participations</i> ) | 552051302 | France | Mère                |                     | Mère                |                     |
| SCI Jeromi  | 345037741 | France | 99,90               | IG                  | 99                  | IG                  |
| SCI Jeromi II Colombier   | 418706206 | France | 99,99               | IG                  | 99                  | IG                  |
| SCI Jeromi de la Victoire   | 422888297 | France | 99,99               | IG                  | 99                  | IG                  |
| SCI Jeromi de Seiches   | 428889679 | France | 99,99               | IG                  | 99                  | IG                  |
| SCI Jeromi des Papiers de Custine                                 | 414359315 | France | 99,99               | IG                  | 100                 | IG                  |
| SCI Jérômi des Galères  | 401404223 | France | 99,99               | IG                  | 99                  | IG                  |
| SCI Jérômi des Avignons   | 401016803 | France | 99,99               | IG                  | 99                  | IG                  |
| SCI Jeromi de Motte au Bois                                       | 440739696 | France | 99,99               | IG                  | 99,4                | IG                  |
| SCI Jeromi de Chassieu  | 433728243 | France | 99,99               | IG                  | 99                  | IG                  |
| SCI Jeromi d' Acquigny  | 438097339 | France | 99,99               | IG                  | 99,4                | IG                  |
| SCI Jérômi de Trémentines   | 438813016 | France | 99,99               | IG                  | 99,4                | IG                  |
| SCI Jeromi de Varcès  | 434578894 | France | 99,99               | IG                  | 99                  | IG                  |
| SCI Jeromi de Verdun  | 439046418 | France | 99,99               | IG                  | 99,4                | IG                  |
| SCI Jérômi de l' Autoroute  | 439253477 | France | 99,99               | IG                  | 99,9                | IG                  |
| SCI Jeromi de Toulouse  | 440739852 | France | 99,99               | IG                  | 99,4                | IG                  |
| SCI Jérômi Villeneuve-le-Roi                                      | 447684317 | France | 99,99               | IG                  | 99,4                | IG                  |
| SCI Jeromi de la Justice  | 478851215 | France | 99,99               | IG                  | 99,4                | IG                  |
| SCI Jérômi Chartres   | 379690787 | France | 99,99               | IG                  | 99                  | IG                  |
| SCI Jérômi de Tours   | 397622986 | France | 99,99               | IG                  | 99                  | IG                  |
| SCI Jeromi de St Mard   | 484484357 | France | 99,99               | IG                  | 99,4                | IG                  |
| SCI Jérômi de La Neuve Lyre                                       | 403053184 | France | 99,99               | IG                  | 99,8                | IG                  |
| SCI Jérômi de Sarcelles   | 491289500 | France | 99,99               | IG                  | 99,4                | IG                  |
| SCI Jérômi de Mazières en Mauge                                   | 499227866 | France | 99,99               | IG                  | 99,4                | IG                  |
| SCI Jeromi de Stains  | 504728320 | France | 99,99               | IG                  | 99,4                | IG                  |
| SCI Jeromi de La Courneuve (création en 2011)                     | 537769739 | France | 99,99               | IG                  | 99,4                | IG                  |

En 2013, la SCI Jérémie a racheté les participations ne donnant pas le contrôle dans les autres SCI du groupe.

## 4 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

### 4.1 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

#### 4.1.1 Charges de personnel et effectif

Le groupe ne dispose d'aucun salarié.

#### 4.1.2 Charges externes

|  | 31 Décembre<br>2013 | 31 Décembre<br>2012 |
|--|---------------------|---------------------|
|  | €000                | €000                |
| <i>Valeurs brutes</i>                        |                     |                     |
| Personnel extérieur à l'entreprise           | 823                 | 788                 |
| Rémunérations d'intermédiaires et honoraires | 396                 | 463                 |
| Primes d'assurance                           | 31                  | 44                  |
| Services bancaires                           | 46                  | 41                  |
| Autres charges externes                      | 411                 | 234                 |
| Impôts & taxes nets de refacturation         | 19                  | -25                 |
| <b>Charges externes</b>                      | <b>1 726</b>        | <b>1 545</b>        |

Le poste « autres charges externes » est en hausse sur 2013 du fait des travaux de désamiantage réalisés sur la période.

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

|  | 31 Décembre<br>2013 | 31 Décembre<br>2012 |
|--|---------------------|---------------------|
|  | €000                | €000                |
| Dot. expl. amort. des immobilisations (net)    | 3 791               | 3 773               |
| Dot. expl. prov. s/ actif circulant            | 187                 | 96                  |
| Dot. expl. prov. pour risques & charges        | 1 222               | 1 300               |
| Repr. expl. prov. s/ actif circulant           | -97                 | 0                   |
| Repr. expl. prov. s/ immobilisations           | 0                   | 0                   |
| Repr. expl. prov. pour risques & charges       | -193                | -345                |
| <b>Charge d'amortissement et de provisions</b> | <b>4 910</b>        | <b>4 824</b>        |

Les dotations d'exploitation pour provisions pour risques et charges correspondent notamment aux dotations complémentaires pour désamiantage comptabilisées sur 2013.

#### 4.1.4 *Autres produits (charges) opérationnels*

|   | 31 Décembre<br>2013 | 31 Décembre<br>2012 |
|---|---------------------|---------------------|
|   | €000                | €000                |
| Produits des cessions d'immobilisations corp.   | 363                 | 7                   |
| VNC des immobilisations corp. cédées            | -360                | -6                  |
| Autres produits exceptionnels                   | 0                   | 2                   |
| Autres charges exceptionnelles                  | 0                   | -104                |
| <b>Autres produits et charges opérationnels</b> | <b>3</b>            | <b>-101</b>         |

#### 4.1.5 *Produits financiers et charges financières*

|  | 31 Décembre<br>2013 | 31 Décembre<br>2012 |
|--|---------------------|---------------------|
|  | €000                | €000                |
| Emprunts et découverts bancaires                         | -2 437              | -2 617              |
| Charges financières sur contrats de location financement |                     | -6                  |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>               | <b>-2 437</b>       | <b>-2 623</b>       |
| Autres produits financiers                               | 173                 | 249                 |
| <b>Autres produits et charges financiers</b>             | <b>173</b>          | <b>249</b>          |

#### 4.1.6 *Impôt sur le résultat*

##### Charge d'impôt

|                                   | 31 Décembre<br>2013 | 31 Décembre<br>2012 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                   | €000                | €000                |
| Charge (produit) d'impôt exigible | 785                 | 626                 |
| Charge (produit) d'impôt différé  | -84                 | -50                 |
| <b>Charge (produit) d'impôt</b>   | <b>701</b>          | <b>576</b>          |

## Nature des impôts différés

| €000   | Au 31 décembre 2013  |                               | Au 31 décembre 2012  |                               |
|--|----------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|
|  | Bilan<br>€000        | Compte de<br>résultat<br>€000 | Bilan<br>€000        | Compte de<br>résultat<br>€000 |
| <b><u>Nature d'impôts différés</u></b>       |                      |                               |                      |                               |
| Ecart d'évaluation                           | -412                 | 29                            | -441                 | 29                            |
| Immobilisations par composantes              | -449                 | 40                            | -488                 | 178                           |
| Crédit-baux et assimilés                     | -308                 | 20                            | -328                 | 1                             |
| Frais d'émission d'emprunts                  | -235                 | 1                             | -236                 | 5                             |
| Activation de déficit                        |                      |                               | 0                    | -172                          |
| Autres                                       | 3                    | -6                            | 8                    | 9                             |
| <b>Actifs (Passifs) nets d'impôt différé</b> | <b><u>-1 401</u></b> |                               | <b><u>-1 485</u></b> |                               |
| <b>Charge (Produit) d'impôt différé</b>      |                      | <b><u>84</u></b>              |                      | <b><u>50</u></b>              |
|  | -                    | -                             | -                    | -                             |

## Preuve d'impôt

| €000   | 2013         | 2012         |
|--|--------------|--------------|
| <b>Bénéfice (perte) avant impôt</b>  | <b>2 080</b> | <b>1 626</b> |
| Impôt théorique : taux d'imposition  | 33,33%       | 33,33%       |
| Impôt théorique (produit) en € 000   | 693          | 542          |
| Réintégrations diverses  | -            | 1            |
| Autres   | 9            | -11          |
| <b>Charge (produit) d'impôt comptabilisée dans le compte de résultat consolidé</b> | <b>701</b>   | <b>576</b>   |

## 4.2 NOTES SUR LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

### 4.2.1 Ecarts d'acquisition

|                             | 2013      | 2012      |
|-----------------------------|-----------|-----------|
|                             | €000      | €000      |
| SCI Jérôme La Neuve Lyre    | 21        | 21        |
| <b>Ecarts d'acquisition</b> | <b>21</b> | <b>21</b> |

### 4.2.2 Immeubles de placement

| (en milliers d'euros)                  | Terrains et<br>agencements | Constructions et<br>agencements | Autres<br>immobilisations<br>corporelles | Immobilisations en<br>cours | Total          |
|--|----------------------------|---------------------------------|--|-----------------------------|----------------|
| <i>Valeurs brutes</i>                  |                            |                                 |  |                             |                |
| <b>Au 1er Janvier 2013</b>             | <b>15 937</b>              | <b>71 821</b>                   | <b>52</b>                                | <b>1 102</b>                | <b>88 912</b>  |
| Acquisitions                           | 0                          | 140                             | 0  | 3 608                       | 3 748          |
| Cessions                               | 0                          | 0                               | 0  | -359                        | -359           |
| Reclassements                          | 0                          | 1 226                           | 0  | -1 226                      | 0              |
| Variations de périmètre                | 0                          | 0                               | 0  | 0                           | 0              |
| Ecart de conversion                    | 0                          | 0                               | 0  | 0                           | 0              |
| <b>Au 31 Décembre 2013</b>             | <b>15 937</b>              | <b>73 187</b>                   | <b>52</b>                                | <b>3 125</b>                | <b>92 301</b>  |
| <i>Amortissements et dépréciations</i> |                            |                                 |  |                             |                |
| <b>Au 1er Janvier 2013</b>             | <b>-84</b>                 | <b>-27 450</b>                  | <b>-27</b>                               | <b>0</b>                    | <b>-27 561</b> |
| Dotations                              | -36                        | -3 749                          | -6                                       | 0                           | -3 791         |
| Reprises                               | 0                          | 0                               | 0  | 0                           | 0              |
| Reclassements                          | 0                          | 0                               | 0  | 0                           | 0              |
| Variations de périmètre                | 0                          | 0                               | 0  | 0                           | 0              |
| Ecart de conversion                    | 0                          | 0                               | 0  | 0                           | 0              |
| <b>Au 31 Décembre 2013</b>             | <b>-120</b>                | <b>-31 199</b>                  | <b>-33</b>                               | <b>0</b>                    | <b>-31 352</b> |
| <i>Valeurs nettes</i>                  |                            |                                 |  |                             |                |
| <b>Au 1er Janvier 2013</b>             | <b>15 853</b>              | <b>44 371</b>                   | <b>25</b>                                | <b>1 102</b>                | <b>61 351</b>  |
| <b>Au 31 Décembre 2013</b>             | <b>15 817</b>              | <b>41 988</b>                   | <b>20</b>                                | <b>3 125</b>                | <b>60 949</b>  |

#### 4.2.3 *Autres actifs financiers*

|   | 2013       | 2012       |
|---|------------|------------|
|   | €000       | €000       |
| <i>Valeurs brutes</i>                     |            |            |
| Créances rattachées et prêts              | -          | -          |
| Dépôts et cautionnements                  | 318        | 438        |
| <b>Autres immobilisations financières</b> | <b>318</b> | <b>438</b> |
| <i>Dépréciations</i>                      |            |            |
| Créances rattachées et prêts              | -          | -          |
| Dépôts et cautionnements                  | -          | -          |
| <b>Autres immobilisations financières</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   |
| <i>Valeurs nettes</i>                     |            |            |
| <b>Autres immobilisations financières</b> | <b>318</b> | <b>438</b> |

#### 4.2.4 *Clients et autres débiteurs*

|   | 2013         | 2012       |
|---|--------------|------------|
|   | €000         | €000       |
| <i>Valeurs brutes</i>                                   |              |            |
| Avances et acomptes versés / commandes (brut)           | 8            | 31         |
| Clients et comptes rattachés (brut)                     | 413          | 204        |
| Autres créances fiscales & sociales                     | 571          | 579        |
| Créances d'impôt courant                                | 27           | 0          |
| Autres créances diverses (brut)                         | 5            | 6          |
| <b>Clients et autres créances d'exploitation (Brut)</b> | <b>1 024</b> | <b>820</b> |
| Prov. clients et comptes rattachés                      | -187         | -97        |
| <i>Dépréciations</i>                                    |              |            |
| <b>Clients et autres créances d'exploitation (Prov)</b> | <b>-187</b>  | <b>-97</b> |
| <i>Valeurs nettes</i>                                   |              |            |
| <b>Clients et autres créances d'exploitation (Net)</b>  | <b>837</b>   | <b>723</b> |
| <i>Valeurs brutes</i>                                   |              |            |
| Charges constatées d'avance                             | 29           | 1          |
| Frais d'émission d'emprunts                             | 26           | 6          |
|   | <b>55</b>    | <b>7</b>   |
| <b>Clients et autres débiteurs</b>                      | <b>892</b>   | <b>730</b> |

#### 4.2.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

|  | 2013         | 2012         |
|--|--------------|--------------|
|  | €000         | €000         |
| Valeurs mobilières de placement (net)          | 0            | 0            |
| Dépôts à vue et caisses                        | 463          | 220          |
| Compte-courant de trésorerie PH Green          | 4 747        | 7 012        |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b> | <b>5 210</b> | <b>7 232</b> |

#### 4.2.6 Composition du capital social

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

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

#### 4.2.7 Provisions pour risques et charges

| Provisions pour risques et charges              | Montant au<br>31/12/2012 | Dotations    | Reprises    | Montant au<br>31/12/2013 |
|---|--------------------------|--------------|-------------|--------------------------|
|   | 000 €                    | 000 €        | 000 €       | 000 €                    |
| Provisions pour désamiantage                    | 1 300                    | 1 007        | -220        | 2 087                    |
| Provisions pour litiges                         | 6                        | 215          |             | 221                      |
| <b>Total provisions pour risques et charges</b> | <b>1 306</b>             | <b>1 222</b> | <b>-220</b> | <b>2 308</b>             |

#### 4.2.8 Emprunts et endettement financier

##### 4.2.8.1 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<br>2013 | 31 Décembre<br>2012 |
|--|---------------------|---------------------|
|  | €000                | €000                |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 40 656              | 43 625              |
| Dettes auprès de PH Finance                  | 4 025               | 4 025               |
| Dépôts et cautionnements reçus               | 5 282               | 5 088               |
| <b>Dettes financières non courantes</b>      | <b>49 963</b>       | <b>52 738</b>       |
| Autres emprunts & dettes financières         | 837                 | 758                 |
| Part courante des emprunts LT                | 6 729               | 6 644               |
| Concours bancaires courants                  | 299                 | 5                   |
| <b>Dettes financières courantes</b>          | <b>7 865</b>        | <b>7 419</b>        |
| <b>Dettes financières</b>                    | <b>57 828</b>       | <b>60 157</b>       |

| (en milliers d'euros)      | Emprunts long-<br>terme | Emprunt leasing et<br>location de biens | Dépôts et<br>cautionnements<br>reçus | Autres dettes<br>financières | Total         |
|----------------------------|-------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------|---------------|
| <b>Au 1er Janvier 2012</b> | <b>55 359</b>           | <b>66</b>                               | <b>4 601</b>                         | <b>685</b>                   | <b>60 711</b> |
| Emission d'emprunts        | 5 855                   | 0                                       | 802                                  | 758                          | 7 415         |
| Remboursements d'emprunts  | -6 864                  | -68                                     | -315                                 | -685                         | -7 932        |
| Reclassements              | -56                     | 14                                      | 0                                    | 0                            | -42           |
| Variations de périmètre    | 0                       | 0                                       | 0                                    | 0                            | 0             |
| Ecart de conversion        | 0                       | 0                                       | 0                                    | 0                            | 0             |
| <b>Au 31 Décembre 2012</b> | <b>54 294</b>           | <b>12</b>                               | <b>5 088</b>                         | <b>758</b>                   | <b>60 152</b> |
| <b>Au 1er Janvier 2013</b> | <b>54 294</b>           | <b>12</b>                               | <b>5 088</b>                         | <b>758</b>                   | <b>60 152</b> |
| Emission d'emprunts        | 4 020                   | 0                                       | 998                                  | 289                          | 5 307         |
| Remboursements d'emprunts  | -6 904                  | -12                                     | -805                                 | -210                         | -7 930        |
| 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 2013</b> | <b>51 410</b>           | <b>0</b>                                | <b>5 282</b>                         | <b>837</b>                   | <b>57 529</b> |

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

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

| €000              | Emprunts<br>auprès des<br>établissements<br>de crédit | Dettes auprès<br>de PH Finance | Dettes et<br>cautionnement<br>reçus | Total des dettes<br>financières non<br>courantes |
|-------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|--|
| . De un à 2 ans   | 6 478   | -                              | -                                   | 6 478  |
| . De 2 à 3 ans    | 6 345   | -                              | -                                   | 6 345  |
| . De 3 à 4 ans    | 5 989   | -                              | -                                   | 5 989  |
| . De 4 à 5 ans    | 5 303   | -                              | -                                   | 5 303  |
| . Plus de 5 ans   | 16 541  | 4 025                          | 5 282                               | 25 848   |
| <b>Total 2013</b> | <b><u>40 656</u></b>                                  | <b><u>4 025</u></b>            | <b><u>5 282</u></b>                 | <b><u>49 963</u></b>                             |

#### 4.2.9 Fournisseurs, autres créiteurs et impôts

|  | 2013       | 2012         |
|--|------------|--------------|
|  | €000       | €000         |
| Avances & acomptes reçus/commandes           |            | -            |
| Fournisseurs & comptes rattachés             | 362        | 399          |
| Dettes fiscales & sociales                   | 157        | 161          |
| Impôts sur les bénéfices                     | 185        | 187          |
| Comptes courants filiales et associés        | 1          | 89           |
| Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp. | 162        | 223          |
| Autres dettes diverses                       | 28         | 22           |
| <b>Fournisseurs et autres créiteurs</b>      | <b>895</b> | <b>1 081</b> |

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

|                                       | 2013         | 2012         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
|                                       | €000         | €000         |
| Valeurs mobilières de placement (net) | 0            | 0            |
| Dépôts à vue et caisses               | 462          | 220          |
| Compte-courant de trésorerie PH Green | 4 747        | 7 011        |
| Concours bancaires                    | -299         | -5           |
| <b>Trésorerie nette</b>               | <b>4 910</b> | <b>7 226</b> |

## 5 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

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

La FONCIERE VERTE respecte les règles d'évaluation à la juste valeur édictées par la norme IFRS 13.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe, La FONCIERE VERTE a considéré la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs de LA FONCIERE VERTE.

Le tableau suivant présente un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des actifs du Groupe.

| REFERENCE CLIENT | ENTITES   | CP    | VILLE                     | VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ /M2 AU 31/12/2013 | ECART VLM/LOYER | TAUX DE RENDEMENT RETENU | VALEUR NETTE RETENUE 2013 |
|------------------|---|-------|---------------------------|---|-----------------|--------------------------|---------------------------|
| 1                | SCI JEROMI DE LA VICTOIRE   | 93150 | LE BLANC MESNIL           | 49 €  | -24,97%         | 9,00%                    | 23 760 000 €              |
| 2                | SCI JEROMI + SCI JEROMI DE L'AUTOROUTE + SCI JEROMI DEUX COLOMBIERS | 93120 | LA COURNEUVE              | 79 €  | 4,27%           | 9,00%                    | 17 330 000 €              |
| 3                | SCI SARCELLES   | 95200 | SARCELLES                 | 45 €  | -3,79%          | 9,25%                    | 3 530 000 €               |
| 4                | SCI JEROMI VILLENEUVE   | 94290 | VILLENEUVE LE ROI         | 50 €  | -32,70%         | 9,50%                    | 1 610 000 €               |
| 5                | SCI JEROMI JUSTICE  | 45330 | MALESHERBES               | 84 €  | -25,38%         | 10,00%                   | 2 890 000 €               |
| 6                | SCI JEROMI ST MARD  | 77230 | SAINT MARD                | 36 €  | -2,12%          | 9,75%                    | 630 000 €                 |
| 7                | SCI JEROMI MOTTE AU BOIS  | 62440 | HARNES (LENS)             | 39 €  | -27,26%         | 9,50%                    | 10 110 000 €              |
| 8                | SCI CUSTINES  | 54670 | CUSTINES                  | 41 €  | 51,87%          | 10,00%                   | 770 000 €                 |
| 9                | SCI JEROMI DES GALERES  | 54670 | CUSTINES                  | 41 €  | -40,32%         | 10,00%                   | 1 980 000 €               |
| 10               | SCI JEROMI VERDUN   | 55100 | VERDUN                    | 31 €  | 178,59%         | 9,50%                    | 1 420 000 €               |
| 11               | SCI JEROMI DE CHASSIEU  | 69800 | SAINT PRIEST              | 41 €  | -28,25%         | 9,50%                    | 5 950 000 €               |
| 12               | SCI JEROMI DE VARCES  | 38760 | VARCES ALLIERES ET RISSET | 24 €  | -36,09%         | 10,00%                   | 2 890 000 €               |
| 13               | SCI JEROMI AVIGNON  | 30131 | PUJAUT                    | 40 €  | -49,87%         | 9,50%                    | 2 740 000 €               |
| 14               | SCI JEROMI TOULOUSE   | 31150 | BRUGUIERES                | 40 €  | -45,57%         | 9,50%                    | 6 830 000 €               |
| 15               | SCI JEROMI SEICHES  | 49140 | SEICHES SUR LE LOIR       | 44 €  | -40,41%         | 9,50%                    | 3 200 000 €               |
| 16               | SCI JEROMI TREMENTINES  | 49340 | TREMENTINES               | 47 €  | -34,89%         | 10,00%                   | 2 320 000 €               |
| 17               | SCI JEROMI TOURS  | 37300 | JOUE LES TOURS            | 42 €  | 7,92%           | 9,50%                    | 1 880 000 €               |
| 18/19            | SCI JEROMI CHARTRES   | 28300 | GASVILLE-OISEME           | 46 €  | 13,29%          | 10,75%                   | 2 060 000 €               |
| 20               | SCI JEROMI ACQUIGNY   | 27400 | ACQUIGNY                  | 56 €  | -32,77%         | 9,50%                    | 4 730 000 €               |
| 21               | SCI JEROMI LA NEUVE LYRE  | 27750 | NEAUFLES AUVERGNY         | 32 €  | -0,62%          | 10,25%                   | 2 330 000 €               |
| 22               | SCI MAZIERES  | 49280 | MAZIERES                  | 20 €  | 32,69%          | 10,00%                   | 780 000 €                 |
| 23               | SCI STAINS  | 93240 | STAINS                    |   | -0,98%          | 9,00%                    | 2 520 000 €               |
| 24               | SCI JEROMI DE LA COURNEUVE  | 93120 | LA COURNEUVE              | 85 €  | 70,62%          | 9,50%                    | 5 010 000 €               |
| <b>TOTAL</b>     |   |       |                           |   |                 |                          | <b>107 270 000 €</b>      |

| €000   | 31 décembre 2013 | Retraitement de la juste valeur | 31 décembre 2013<br>Modèle de la juste valeur | 31 décembre 2012<br>Modèle de la juste valeur |
|--|------------------|---------------------------------|---|---|
| <b>ACTIFS</b>  |                  |                                 |   |   |
| <b>Actifs non courants</b>                                       |                  |                                 |   |   |
| Ecart d'acquisition  | 21               |                                 | 21  | 21  |
| Immobilisations incorporelles                                    | 0                |                                 | 0   | 0   |
| Immeubles de placement   | 60 949           | -60 949                         | 0   |   |
| Juste valeur des immeubles de placement                          |                  | 107 451                         | 107 451                                       | 106 690                                       |
| Autres actifs financiers   | 318              |                                 | 318   | 438   |
| Actifs d'impôt différé   | 0                |                                 | 0   | 0   |
|  | <b>61 288</b>    | <b>46 502</b>                   | <b>107 790</b>                                | <b>107 149</b>                                |
| <b>Actifs courants</b>   |                  |                                 |   |   |
| Clients et autres débiteurs                                      | 892              |                                 | 892   | 730   |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                          | 5 210            |                                 | 5 210   | 7 231   |
|  | <b>6 102</b>     | <b>0</b>                        | <b>6 102</b>                                  | <b>7 961</b>                                  |
| <b>TOTAL ACTIFS</b>  | <b>67 390</b>    | <b>46 502</b>                   | <b>113 892</b>                                | <b>115 110</b>                                |
| <b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>                               |                  |                                 |   |   |
| Capital émis   | 9 451            |                                 | 9 451   | 9 451   |
| Réserves consolidées   | -5 871           | 30 276                          | 24 405  | 16 270  |
| Résultat   | 1 376            | 679                             | 2 055   | 9 953   |
| Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires) | 2                | 47                              | 49  | 294   |
| <b>Total Capitaux Propres</b>                                    | <b>4 958</b>     | <b>31 002</b>                   | <b>35 960</b>                                 | <b>35 968</b>                                 |
| <b>Passifs non courants</b>                                      |                  |                                 |   |   |
| Autres provisions pour charges                                   | 1 969            |                                 | 1 969   | 1 300   |
| Dettes financières non courantes                                 | 49 963           |                                 | 49 963  | 52 738  |
| Passifs d'impôts différés  | 1 401            | 15 500                          | 16 901  | 16 598  |
| Autres passifs non courants                                      | 0                |                                 | 0   | 0   |
|  | <b>53 333</b>    | <b>15 500</b>                   | <b>68 833</b>                                 | <b>70 636</b>                                 |
| <b>Passifs courants</b>  |                  |                                 |   |   |
| Autres provisions pour risques et charges                        | 339              |                                 | 339   | 6   |
| Dettes financières courantes                                     | 7 865            |                                 | 7 865   | 7 419   |
| Fournisseurs et autres créditeurs                                | 710              |                                 | 710   | 894   |
| Impôt exigible   | 185              |                                 | 185   | 187   |
| Autres passifs courants  | 0                |                                 | 0   | 0   |
|  | <b>9 099</b>     | <b>0</b>                        | <b>9 099</b>                                  | <b>8 506</b>                                  |
| <b>Total Passifs</b>   | <b>62 432</b>    | <b>15 500</b>                   | <b>77 932</b>                                 | <b>79 142</b>                                 |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>                         | <b>67 390</b>    | <b>46 502</b>                   | <b>113 892</b>                                | <b>115 110</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 2013 | Retraitement de la juste valeur | 31 décembre 2013<br>Modèle de la juste valeur | 31 décembre 2012<br>Modèle de la juste valeur |
|--|------------------|---------------------------------|---|---|
| Revenus locatifs   | 10 975           |                                 | 10 975  | 10 470  |
| Autres produits des activités ordinaires                         | 2                |                                 | 2   | 6   |
| <b>Produits des activités ordinaires</b>                         | <b>10 977</b>    | <b>0</b>                        | <b>10 977</b>                                 | <b>10 476</b>                                 |
| Charges externes   | -1 726           |                                 | -1 726  | -1 545  |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement          |                  | -2 768                          | -2 768  | 9 710   |
| Charge d'amortissement et de provisions                          | -4 910           | 3 791                           | -1 120  | -1 051  |
| <b>Marge opérationnelle</b>                                      | <b>4 341</b>     | <b>1 023</b>                    | <b>5 364</b>                                  | <b>17 590</b>                                 |
| Autres produits et charges opérationnels                         | 3                |                                 | 3   | -101  |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                     | <b>4 344</b>     | <b>1 023</b>                    | <b>5 367</b>                                  | <b>17 489</b>                                 |
| Coût de l'endettement financier net                              | -2 437           |                                 | -2 437  | -2 623  |
| Autres produits et charges financières                           | 173              |                                 | 173   | 249   |
| <b>Résultat avant impôt</b>                                      | <b>2 080</b>     | <b>1 023</b>                    | <b>3 103</b>                                  | <b>15 115</b>                                 |
| Charge d'impôt sur le résultat                                   | -701             | -341                            | -1 041  | -5 070  |
| Résultat net des activités ordinaires poursuivies de l'exercice  | 1 379            | 682                             | 2 061   | 10 039  |
| Résultat de l'exercice liée aux activités abandonnées            | 0                |                                 | 0   | 0   |
| <b>RESULTAT DEL'EXERCICE</b>                                     | <b>1 379</b>     | <b>682</b>                      | <b>2 061</b>                                  | <b>10 039</b>                                 |
| <i>Attribuable aux :</i>   |                  |                                 |   |   |
| Propriétaires de la société mère du Groupe                       | 1 376            | 679                             | 2 055   | 9 953   |
| Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires) | 3                | 3                               | 6   | 86  |
|  | <b>1 379</b>     | <b>682</b>                      | <b>2 061</b>                                  | <b>10 039</b>                                 |

31-déc-13

31-déc-12

en €000

|  |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Capitaux propres consolidés                                  |                | 4 958          | 5 742          |
| Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstitution |                | 46 502         | 45 339         |
| Impôts différés sur plus-values sur actifs immobiliers       |                | -15 500        | -15 113        |
| Droits d'enregistrement                                      |                | 5 805          | 6 195          |
| <b>Actif net réévalué - Valeur de reconstitution</b>         | <b>a</b>       | <b>41 765</b>  | <b>42 163</b>  |
| Nombre moyen d'actions pondéré                               | <b>b</b>       | <b>484 657</b> | <b>484 657</b> |
| <b>Actif net réévalué de reconstitution, par action</b>      | <b>a/b</b>     | <b>86,17</b>   | <b>86,99</b>   |
| Droits d'enregistrement                                      | <b>c</b>       | -5 805         | -6 195         |
| <b>Actif net réévalué de liquidation, par action</b>         | <b>(a+c)/b</b> | <b>74,20</b>   | <b>74,21</b>   |

## 5.2 RESULTAT PAR ACTION

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

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

|   |            | 31 Décembre<br>2013 | 31 Décembre<br>2012 |
|---|------------|---------------------|---------------------|
| Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère du Groupe en €000 | a          | 1376                | 1037                |
| <b>Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif</b>                       | <b>b</b>   | <b>484 657</b>      | <b>484 657</b>      |
| Effet des options dilutives   |            |                     |                     |
| Options d'achats d'actions  |            |                     |                     |
| <b>Effet dilutif potentiel total</b>  | <b>c</b>   | -                   | -                   |
| Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif                              | d=b+c      | 484 657             | 484 657             |
| <b>Résultat net du groupe par action non dilué (en euros)</b>                   | <b>a/b</b> | <b>2,84</b>         | <b>2,14</b>         |
| <b>Résultat net du groupe par action dilué (en euros)</b>                       | <b>a/d</b> | <b>2,84</b>         | <b>2,14</b>         |

### 5.3 ENTREPRISES LIEES

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

- Une convention d'assistance a été mise en place le 28 mars 2012 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2012 entre BM Invest et LA FONCIERE VERTE au titre d'une assistance à la direction générale pour un montant de 18 milliers d'euros par an.  
Il est rappelé que la société BM Invest est actionnaire de LA FONCIERE VERTE et détient 23.03% du capital et des droits de vote de la société.
- FONCIERE PH GREEN:  
Des avances de trésorerie ont été mises en place entre Foncière PH Green et LA FONCIERE VERTE conformément à la convention de trésorerie. Au 31 décembre 2013, ces avances de trésorerie s'élèvent à 4 254 milliers d'euros.
- PH FINANCE:  
La société PH Finance assure pour le compte de LA FONCIERE VERTE, en vertu d'une convention signée le 25 mai 2007, le pilotage de la gestion de trésorerie pour LA FONCIERE VERTE et ses filiales, ainsi que des missions de direction générale et d'assistance administrative.  
Un avenant a été signé sur le premier semestre 2010 fixant cette facturation à 7,5% des loyers annuels hors charges facturées par LA FONCIERE VERTE et ses filiales et, à 2,5% du montant des financements obtenus par LA FONCIERE VERTE et ses filiales.  
La société PH Finance a une créance sur LA FONCIERE VERTE d'un montant de 4 025 milliers d'euros. Cette dette est remboursable in fine est rémunérée à 5% l'an. Au 31 décembre 2013, cette dette s'élève à 4 110 milliers d'euros y compris les intérêts courus.

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

| en €000   | 31 Décembre 2013 |            |            | 31 Décembre 2012 |            |            |
|---|------------------|------------|------------|------------------|------------|------------|
|   | F PH GREEN       | PH Finance | Locataires | F PH GREEN       | PH Finance | Locataires |
| Clients et comptes rattachés                        |                  |            | 137        |                  |            | 7          |
| Comptes-courants d'exploitation actifs              | 4 043            |            |            | 7 011            |            |            |
| Dépôts et cautionnements versés                     |                  |            | 55         |                  |            | 55         |
| Fournisseurs et comptes rattachés                   |                  |            |            |                  |            |            |
| Comptes-courants d'exploitation passifs             |                  |            |            |                  |            |            |
| Produits constatés d'avance                         |                  |            |            |                  |            |            |
| Dépôts et cautionnements reçus                      |                  |            | 5 196      |                  | 11         | 4 982      |
| Frais d'émission d'emprunts facturés sur l'exercice |                  |            |            |                  |            |            |
| Dettes financières                                  |                  | 4 111      |            |                  | 4 518      |            |
| Produits des activités ordinaires                   |                  |            | 11 343     |                  | 29         | 10 822     |
| Prestations de direction                            |                  | 823        |            |                  | 785        |            |
| Autres charges                                      |                  | 113        | 118        |                  | 889        | 121        |
| Charges financières                                 |                  | 86         |            |                  | 90         |            |
| Produits financiers                                 | 161              |            |            | 242              |            |            |

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

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice 2013 aux membres du Conseil de Surveillance s'élèvent à 35086 euros.

#### 5.5 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

| en €000   | 2013      |             |                |             | 2012      |             |                |             |
|---|-----------|-------------|----------------|-------------|-----------|-------------|----------------|-------------|
|   | JPA       |             | GRANT THORNTON |             | JPA       |             | GRANT THORNTON |             |
|   | Montant   | %           | Montant        | %           | Montant   | %           | Montant        | %           |
| <b>Audit</b>  |           |             |                |             |           |             |                |             |
| - Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés | 32        | 100%        | 32             | 100%        | 28        | 100%        | 25             | 100%        |
| - Missions accessoires  |           | 0%          |                | 0%          |           | 0%          |                | 0%          |
| <b>Sous-total</b>   | <b>32</b> | <b>100%</b> | <b>32</b>      | <b>100%</b> | <b>28</b> | <b>100%</b> | <b>25</b>      | <b>100%</b> |
| <b>Autres prestations</b>   |           |             |                |             |           |             |                |             |
| - Juridique, fiscal, social   |           | 0%          |                | 0%          |           | 0%          |                | 0%          |
| <b>Sous-total</b>   | <b>0</b>  | <b>0%</b>   | <b>0</b>       | <b>0%</b>   | <b>0</b>  | <b>0%</b>   | <b>0</b>       | <b>0%</b>   |
| <b>TOTAL</b>  | <b>32</b> | <b>100%</b> | <b>32</b>      | <b>100%</b> | <b>28</b> | <b>100%</b> | <b>25</b>      | <b>100%</b> |

## 6 ENGAGEMENTS

### 6.1 ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Au 31 décembre 2013, l'état des garanties est le suivant :

- Garanties données par le Groupe LA FONCIERE VERTE :

|   | 2013                 | 2012                 |
|---|----------------------|----------------------|
|   | €000                 | €000                 |
| Hypothèques immobilières                              | 34 838               | 35 330               |
| Nantissement de parts de SCI                          | 3 646                | 4 586                |
| Caution   | 4 920                | 4 744                |
| Autres garanties                                      | 113                  | 220                  |
| <b>Garanties données par le Groupe Foncière Verte</b> | <b><u>43 517</u></b> | <b><u>44 880</u></b> |

- Le Groupe LA FONCIERE VERTE n'a pas d'engagements reçus.

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

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

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

| en €000          | 2013          | 2012          |
|------------------|---------------|---------------|
| moins d'un an    | 10 953        | 10 972        |
| entre 1 et 5 ans | 43 458        | 43 458        |
| plus de 5 ans    | 42 438        | 42 438        |
| <b>TOTAL</b>     | <b>96 849</b> | <b>96 868</b> |

## 7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement postérieur à la clôture.

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

**GRANT THORNTON**

**100 rue de Courcelles  
75017 PARIS**

**JPA**

**7, rue Galilée  
75116 PARIS**

#### **LA FONCIERE VERTE**

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

*Siège social : 7, rue du Docteur Lancereaux*

*75008 PARIS*

*RCS : PARIS 552 051 302*

--oOo--

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

--oOo--

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

--oOo--

**LA FONCIERE VERTE**

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

*Siège social : 7, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS*

*RCS : PARIS 552 051 302*

--oOo--

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

--oOo--

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

--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 2013 sur :

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

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

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

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

Nous certifions que les comptes consolidés 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.

## **II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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

- *Votre société présente au passif de son bilan une provision pour travaux de désamiantage depuis l'exercice 2012, tel que décrit dans la note 4.2.7 « Provisions pour risques et charges » des états financiers. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fonde cette estimation et à apprécier son caractère raisonnable.*
- *Comme mentionné dans le paragraphe « Immeubles de placement » de la note 2.3 « Principales méthodes comptables » et dans la note 5.1 « Informations données sur le modèle de la juste valeur » des états financiers, la société fait évaluer, à chaque clôture, son patrimoine immobilier par un expert indépendant. Nos travaux ont consisté à examiner les données et hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous nous sommes par ailleurs assurés que les notes 2.3 et 5.1 des états financiers donnent une information appropriée.*

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

### **III. VERIFICATION SPECIFIQUE**

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

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

*Paris, le 29 avril 2014*

*Les Commissaires aux comptes*

*GRANT THORNTON  
Membre français de  
Grant Thornton International*

*JPA*

*Laurent BOUBY*

*Jacques POTDEVIN*

*Pascal ROBERT*

## 2.5. COMPTES ANNUELS

|  |  |         |
|--|--|---------|
|  | <b>LA FONCIERE VERTE</b>                             | Page 14 |
|  | Etats Financiers au 31 décembre 2013 (EURO - Europe) |         |

### BILAN ACTIF

| Rubriques                                     | Montant Brut      | Amortissements | 31/12/2013        | 31/12/2012        |
|---|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Capital souscrit non appelé                   |                   |                |                   |                   |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>          |                   |                |                   |                   |
| Frais d'établissement                         |                   |                |                   |                   |
| Frais de recherche et développement           |                   |                |                   |                   |
| Concessions, brevets et droits similaires     |                   |                |                   |                   |
| Fonds commercial                              |                   |                |                   |                   |
| Autres  |                   |                |                   |                   |
| Immobilisations incorporelles en cours        |                   |                |                   |                   |
| Avances et acomptes                           |                   |                |                   |                   |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>            |                   |                |                   |                   |
| Terrains                                      |                   |                |                   |                   |
| Constructions                                 |                   |                |                   |                   |
| Installations techniques, matériel, outillage |                   |                |                   |                   |
| Autres  |                   |                |                   |                   |
| Immobilisations corporelles en cours          |                   |                |                   |                   |
| Avances et acomptes                           |                   |                |                   |                   |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>            |                   |                |                   |                   |
| Participations par mise en équivalence        |                   |                |                   |                   |
| Autres participations                         | 30 499 257        |                | 30 499 257        | 30 499 116        |
| Créances rattachées à des participations      |                   |                |                   |                   |
| Titres immobilisés de l'activité portefeuille |                   |                |                   |                   |
| Autres titres immobilisés                     |                   |                |                   |                   |
| Prêts   |                   |                |                   |                   |
| Autres immobilisations financières            | 317 411           |                | 317 411           | 317 636           |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                       | <b>30 816 668</b> |                | <b>30 816 668</b> | <b>30 816 752</b> |
| <b>STOCKS ET EN-COURS</b>                     |                   |                |                   |                   |
| Matières premières, approvisionnements        |                   |                |                   |                   |
| En-cours de production de biens               |                   |                |                   |                   |
| En-cours de production de services            |                   |                |                   |                   |
| Produits intermédiaires et finis              |                   |                |                   |                   |
| Marchandises                                  |                   |                |                   |                   |
| Avances et acomptes versés sur commandes      | 1 067             |                | 1 067             |                   |
| <b>CREANCES</b>                               |                   |                |                   |                   |
| Créances clients et comptes rattachés         | 23 956            |                | 23 956            |                   |
| Autres  | 15 014 183        |                | 15 014 183        | 17 627 005        |
| Capital souscrit et appelé, non versé         |                   |                |                   |                   |
| <b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>        |                   |                |                   |                   |
| Actions propres                               |                   |                |                   |                   |
| Autres titres                                 | 80                |                | 80                | 80                |
| Instruments de trésorerie                     |                   |                |                   |                   |
| Disponibilités                                | 260 648           |                | 260 648           | 46 901            |
| Charges constatées d'avance                   | 4 602             |                | 4 602             | 1 467             |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                        | <b>15 304 536</b> |                | <b>15 304 536</b> | <b>17 675 453</b> |
| Primes d'émission d'emprunts à étaler         |                   |                |                   |                   |
| Primes de remboursement des emprunts          |                   |                |                   |                   |
| Ecarts de conversion actif                    |                   |                |                   |                   |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                          | <b>46 121 204</b> |                | <b>46 121 204</b> | <b>48 492 205</b> |



### COMPTE DE RESULTAT (en liste)

| <i>Rubriques</i>  | <i>France</i>    | <i>Exportation</i> | <i>31/12/2013</i> | <i>31/12/2012</i> |
|---|------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ventes de marchandises  |                  |                    |                   |                   |
| Production vendue de biens  |                  |                    |                   |                   |
| Production vendue de services   | 1 388 341        |                    | 1 388 341         | 1 335 649         |
| <b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>   | <b>1 388 341</b> |                    | <b>1 388 341</b>  | <b>1 335 649</b>  |
| Production stockée  |                  |                    |                   |                   |
| Production immobilisée  |                  |                    |                   |                   |
| Produits nets partiels sur opérations à long terme                              |                  |                    |                   |                   |
| Subventions d'exploitation  |                  |                    | 22 387            | 5 871             |
| Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transfert de charges  |                  |                    | 3                 | 2                 |
| Autres produits   |                  |                    |                   |                   |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>  |                  |                    | <b>1 410 731</b>  | <b>1 341 522</b>  |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)                             |                  |                    |                   |                   |
| Variation de stock (marchandises)   |                  |                    |                   |                   |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane) |                  |                    |                   |                   |
| Variation de stock (matières premières et approvisionnements)                   |                  |                    |                   |                   |
| Autres achats et charges externes   |                  |                    | 1 416 014         | 1 390 668         |
| Impôts, taxes et versements assimilés   |                  |                    | 63 189            | 14 491            |
| Salaires et traitements   |                  |                    |                   |                   |
| Charges sociales  |                  |                    |                   |                   |
| <b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>   |                  |                    |                   |                   |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements                              |                  |                    |                   |                   |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                               |                  |                    |                   |                   |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                               |                  |                    |                   |                   |
| Dotations aux provisions  |                  |                    |                   |                   |
| Autres charges  |                  |                    | 36 002            | 36 001            |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>   |                  |                    | <b>1 515 205</b>  | <b>1 441 160</b>  |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>  |                  |                    | <b>(104 474)</b>  | <b>(99 637)</b>   |
| <b>QUOTE-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN</b>                  |                  |                    |                   |                   |
| Bénéfice attribué ou perte transférée   |                  |                    | 2 434 465         | 1 563 024         |
| Perte supportée ou bénéfice transféré   |                  |                    | 1 147 133         | 45 970            |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>  |                  |                    |                   |                   |
| Produits financiers de participations   |                  |                    |                   |                   |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé        |                  |                    |                   |                   |
| Autres intérêts et produits assimilés   |                  |                    | 411 836           | 532 127           |
| Reprises sur dépréciations et provisions et transferts de charges               |                  |                    |                   |                   |
| Différences positives de change   |                  |                    |                   |                   |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                   |                  |                    |                   |                   |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>  |                  |                    | <b>411 836</b>    | <b>532 127</b>    |
| Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions           |                  |                    |                   |                   |
| Intérêts et charges assimilées  |                  |                    | 581 922           | 583 835           |
| Différences négatives de change   |                  |                    |                   |                   |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                  |                  |                    |                   |                   |
| <b>CHARGES FINANCIERES</b>  |                  |                    | <b>581 922</b>    | <b>583 835</b>    |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>   |                  |                    | <b>(170 086)</b>  | <b>(51 707)</b>   |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>  |                  |                    | <b>1 012 772</b>  | <b>1 365 709</b>  |

### COMPTE DE RESULTAT (suite)

| <i>Rubriques</i>  | <i>31/12/2013</i> | <i>31/12/2012</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                          |                   |                   |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                          |                   | 386 155           |
| Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges           |                   | 340 448           |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>   |                   | <b>726 603</b>    |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                         |                   | 53 006            |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital                         |                   | 386 157           |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions | 1 815             | 499               |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>  | <b>1 815</b>      | <b>439 662</b>    |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>  | <b>(1 815)</b>    | <b>286 941</b>    |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise                  |                   |                   |
| Impôts sur les bénéfices  | 613 165           | 500 629           |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>   | <b>4 257 033</b>  | <b>4 163 277</b>  |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>  | <b>3 859 241</b>  | <b>3 011 256</b>  |
| <b>BENEFICE OU PERTE</b>  | <b>397 792</b>    | <b>1 152 021</b>  |

# ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

AU 31 DECEMBRE 2013

## **IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE**

Désignation de l'entreprise : SA LA FONCIERE VERTE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2013, dont le total est de 46 21 204 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 397 792 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2013 au 31/12/2013 et l'exercice précédent de 12 mois.

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

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

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

La SCI JEROMI DE CHARTRES a absorbé en date du 21/10/2013 la SCI JEROMI DE CHARTRES 2. La fusion a été réalisé sous forme de TUP et a généré un mali de fusion de 401 K€ et a été comptabilisé en immobilisation incorporelle de la SCI JEROMI DE CHARTRES. Il n'y a pas eu d'impact sur les comptes de LA FONCIERE VERTE.

Notre groupe a décidé d'effectuer le transfert du siège social de toutes les filiales domiciliées à 39 rue de Courcelles – 75008 Paris pour les domicilier à 7 rue du Dr Lancereaux – 75008 Paris, à compter du 17 décembre 2013. Les sociétés concernées sont :

- LA FONCIERE VERTE
- SCI COURNEUVE PASCAL.

Nous avons pour objectif de réaliser les travaux de désamiantage sur la plupart de nos SCI et avons constitué pour ce faire une provision globale à hauteur de 1 299 milliers d'euros à la fin de l'année dernière.

Les travaux de désamiantage ont commencé au cours de l'exercice 2013 et par la même occasion nous avons dû procéder au réajustement de nos provisions par rapport aux nouveaux devis reçus nettement révisés à la hausse. Nous avons par conséquent effectué un complément de provision d'un montant de 787 milliers d'euros, ramenant notre provision à la somme de 2 086 milliers d'euros au 31/12/2013.

Les SCI concernées par ces travaux de désamiantage sont les suivantes :

- SCI JEROMI DE VERDUN
- SCI JEROMI DE TREMENTINES
- SCI JEROMI DE VILLENEUVE LE ROI
- SCI JEROMI DE SAINT MARD
- SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE
- SCI JEROMI DE SARCELLES
- SCI JEROMI
- SCI JEROMI DE LA VICTOIRE
- SCI JEROMI DE VARCES
- SCI JEROMI DE TOURS
- SCI JEROMI DE CHASSIEU
- SCI JEROMI DE CHARTRES
- SCI JEROMI DE STAINS
- SCI JEROMI DES GALERES

## - **REGLES ET METHODES COMPTABLES**

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

## - **METHODES D'EVALUATION**

### **3.1 Immobilisations financières**

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

Dépréciation :

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

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

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

### **3.2 Créances d'exploitation**

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

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

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

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

Ce poste d'un montant non significatif de moins de 5 K€ représente principalement l'assurance pour mandataires sociaux.

### **3.4 Honoraires des commissaires**

Les honoraires du commissaire aux comptes se sont élevés à 65 K€ au titre de l'exercice 2013.

#### 4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

##### 4.1 Actif immobilisé

###### VALEURS BRUTES DES ACTIFS

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

##### 4.2 Créances d'exploitation

| <i>En milliers d'euros</i>                         | 31/12/2013    | 31/12/2012    |
|--|---------------|---------------|
| Créances filiales                                  | 24            | 0             |
| Dépréciation des créances                          | 0             | 0             |
| <b>TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>       | <b>24</b>     | <b>0</b>      |
| Créances sur cessions d'immobilisations            |               |               |
| Créances groupe (avances de trésorerie rémunérées) | 14 918        | 17 534        |
| Etat produits à recevoir                           |               |               |
| Etat – impôts sur les bénéfices                    |               |               |
| Etats – TVA  | 93            | 90            |
| Autres créances                                    | 3             | 3             |
| Dépréciations des créances Groupe                  |               |               |
| Dépréciation des autres créances                   |               |               |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>15 014</b> | <b>17 627</b> |

#### 4.3 Dettes d'exploitation et autres dettes

Les dettes d'exploitation représentent 360 K€ contre 363 K€ en 2012. 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 |
|-------------------------|---------|---|----------|------------------|--|
| 31/12/2012              | 9 451   | 18 779                                      | 617      | 0                | 28 847   |
| Augmentation de capital |         |   |          |                  |  |
| Réduction de capital    |         |   |          |                  |  |
| Affectation Résultat    |         | -679  | 58       | 0                | -621   |
| 31/12/2013              | 9 451   | 18 100                                      | 675      | 0                | 28 226   |

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

| <i>En milliers d'euros</i>                   | Moins d'un an | Un an à cinq ans | Plus de cinq ans | Total 31/12/13 | Total 31/12/12 |
|--|---------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| Découvert bancaire                           | 222           |                  |                  | 222            | 1              |
| Emprunts et dettes financières (hors groupe) | 1 804         | 5 331            | 1 092            | 8 227          | 9 619          |
| Dettes financières Groupe                    | 4 662         |                  | 4 025            | 8 687          | 8 510          |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>6 688</b>  | <b>5 331</b>     | <b>5 117</b>     | <b>17 136</b>  | <b>18 130</b>  |

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

Il n'y a eu aucun nouvel emprunt contracté au cours de l'exercice 2013.

- Remboursement d'emprunts sur l'exercice : - 1 390 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>31/12/2013</b> | <b>31/12/2012</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Emprunts obligataires            |                   |                   |
| Dettes financières               | 728               | 669               |
| Fournisseurs                     | 136               | 140               |
| Dettes fiscales et sociales      | 6                 | 4                 |
| Dettes sur immobilisations       |                   |                   |
| Divers                           | 0                 | 31                |
| <b>Total charges à payer</b>     | <b>870</b>        | <b>844</b>        |
| Produits constatés d'avance      | 0                 | 0                 |
| <b>TOTAL PASSIF</b>              | <b>870</b>        | <b>844</b>        |
| Créances clients                 | 23                | 0                 |
| Autres créances                  | 425               | 559               |
| <b>Total produits à recevoir</b> | <b>448</b>        | <b>559</b>        |
| Charges constatées d'avance      | 5                 | 1                 |
| <b>TOTAL ACTIF</b>               | <b>453</b>        | <b>560</b>        |

#### 4.7 Engagement hors bilan

| <i>En milliers d'euros</i>  | <b>31/12/2013</b> | <b>31/12/2012</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Engagements reçus</b>  |                   |                   |
| Avals et cautions (Entreprises fournisseurs)                            | 162               | 162               |
| Autres  |                   |                   |
| <b>TOTAL</b>  | <b>162</b>        | <b>162</b>        |
| <b>Engagements donnés</b>   |                   |                   |
| Avals, cautions et garanties données                                    | 4 920             | 5 374             |
| Nantissements de parts sociales   | 3 646             | 4 586             |
| Plafonds de découverts autorisés  |                   |                   |
| Droit d'exclusivement ou de préemption consentis sur ventes d'immeubles |                   |                   |
| Autre   | 113               | 220               |
| <b>TOTAL</b>  | <b>8 679</b>      | <b>10 180</b>     |

#### 5. EXPLICATION DU COMPTE DE RESULTAT

##### 5.1 Produits d'exploitation

| <i>En milliers d'euros</i>           | <b>2013</b>  | <b>2012</b>  |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Honoraires de management             | 823          | 785          |
| Commissions de négociation de prêts  | 112          | 54           |
| Frais de fonctionnements refacturés  | 453          | 496          |
| Autres produits                      |              | 0            |
| <b>TOTAL Produits d'exploitation</b> | <b>1 388</b> | <b>1 335</b> |

## 5.2 Charges d'exploitation

Le total des charges d'exploitation s'élèvent à 1 515 K€ dont 1 388 K€ ont été refacturées aux filiales soit des charges résiduelles de 127 K€ représentant :

|                   |       |
|-------------------|-------|
| - Impôts et taxes | 63 K€ |
| - Autres charges  | 64 K€ |

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

| <i>En milliers d'euros</i>                            | 2013      |          | 2012      |            |
|---|-----------|----------|-----------|------------|
|   | Dotations | Reprises | Dotations | Reprises   |
| Amortissement des immobilisations                     |           |          |           |            |
| Dépréciations des immobilisations corporelles         |           |          |           |            |
| Dépréciations des immobilisations financières         | 2         |          |           |            |
| Dépréciations des créances                            |           |          |           |            |
| Provisions pour risques et charges                    |           |          |           | 345        |
| Amortissement des primes de remboursement obligations |           |          |           |            |
| <b>TOTAL</b>  | <b>2</b>  |          |           | <b>345</b> |
| <b>Dont</b>   |           |          |           |            |
| - Exploitation  |           |          |           | 5          |
| - Financier   |           |          |           |            |
| - Exceptionnel et impôt                               | 2         |          |           | 340        |

## 5.4 Résultat financier

| <i>En milliers d'euros</i>  | 2013       |            | 2012       |            |
|---|------------|------------|------------|------------|
|   | Charges    | Produits   | Charges    | Produits   |
| Intérêts des emprunts   | 465        | 12         | 439        |            |
| Intérêts de découverts  | 0          |            | 1          |            |
| Intérêts des avances groupes  | 117        | 400        | 143        | 530        |
| Pertes sur créances   |            |            |            |            |
| Produits nets sur cessions de VMP                                     |            |            |            | 2          |
| Produits des participations et autres immobilisations financières     |            |            |            |            |
| Dotations ou reprises aux amortissements, dépréciations et provisions |            |            |            |            |
| - Amortissement des primes de remboursement des lignes obligataires   |            |            |            |            |
| - Dépréciation des titres de filiales ou actions propres              |            |            |            |            |
| - Provisions pour risques sur créances                                |            |            |            |            |
| <b>TOTAL</b>  | <b>582</b> | <b>412</b> | <b>583</b> | <b>532</b> |

## 5.5 Résultat exceptionnel

| <i>En milliers d'euros</i>                  | 2013       | 2012       |
|---|------------|------------|
| Plus ou moins-values sur cessions de titres |            |            |
| Impôt société absorbée                      |            |            |
| Solde filiales liquidées                    |            |            |
| Charges de fusion                           |            |            |
| Autres produits et charges exceptionnels    | (2)        | 286        |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>                | <b>(2)</b> | <b>286</b> |

Le résultat exceptionnel net de (2) K€ correspond à la dotation de la provision réglementé sur les frais d'acquisition des titres de la SCI JEROMI DES GALERES acquis en date du 20/09/2012.

## 5.6 Opérations avec des sociétés liées

*En milliers d'euros*

| Actif  |        | Passif             |       | Résultat financier  |     |
|--|--------|--------------------|-------|---------------------|-----|
| Immobilisations Financières                            | 30 499 | Dettes financières | 8 194 | Charges financières | 203 |
| Créances clients                                       | 24     | Fournisseurs       | 0     | -                   |     |
| Autres créances  | 14 425 | Autres dettes      | 0     | Produits financiers | 400 |
| Cautions données par LFV au bénéfice de sociétés liées |        |                    | 4 920 |                     |     |

## 6. AUTRES INFORMATIONS

### 6.1 Intégration fiscale

Le régime de l'intégration fiscale avec deux filiales, la SCI Jérôme de TOURS, la SCI Jérôme de CHARTRES s'est poursuivi en 2013.

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

Les jetons de présence alloués aux membres du conseil d'Administration de la FONCIERE VERTE au titre de 2013 s'élèvent à 36 000 euros.

## 7- LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Voir tableaux A et B en annexe.

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

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

## Liste des filiales

Désignation: SA LA FONCIERE VERTE

Exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013

Chiffres en €

| Filiales et participations<br>(plus 50% du capital détenu) | Quote-part du<br>capital détenu en<br>pourcentage | Capital | Capitaux propres<br>autre que le capital | Résultat | C.A.H.T. | Valeur brute<br>des titres | Valeur<br>nette des<br>titres | Aval et<br>cautions | Prêts et<br>avances<br>consentis | Dividendes<br>versés |
|--|---|---------|--|----------|----------|----------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|
| S.C.I. JEROMI-DE-LA-<br>NEUVE-LYRE                         | 99.80   | 38.000  | 940.695                                  | 78.995   | 263.326  | 1.863.499                  | 1.863.499                     | 0                   | 0                                | 0                    |
| S.C.I. JEROMI-DES-<br>PAPIERS-DE-CUSTINES                  | 99.99   | 424.875 | 79.091                                   | 79.091   | 90.382   | 1.543.254                  | 1.543.254                     | 435.433             | 0                                | 51.380               |
| S.C.I. JEROMI-DE-LA-<br>JUSTICE-DE-<br>MALESHERBES         | 99.38   | 1.600   | 71.366                                   | 71.366   | 343.631  | 1.590                      | 1.590                         | 0                   | 87.860                           | 0                    |
| S.C.I. JEROMI-DE-<br>TOULOUSE                              | 99.38   | 1.600   | 174.128                                  | 174.128  | 770.917  | 138.442                    | 138.442                       | 0                   | 802.488                          | 117.428              |
| S.C.I. JEROMI-<br>LES-AVIGNON                              | 99.00   | 15.245  | 90.076                                   | 90.076   | 368.390  | 262.270                    | 262.270                       | 0                   | 504.002                          | 116.959              |
| S.C.I. JEROMI-DE-<br>L'AUTOROUTE                           | 99.90   | 10.000  | 44.950                                   | 44.950   | 63.784   | 379.722                    | 379.722                       | 0                   | 270.583                          | 41.090               |
| S.C.I. JEROMI-II-<br>COLOMBIER                             | 99.00   | 15.245  | 288.343                                  | 288.343  | 472.190  | 2.268.014                  | 2.268.014                     | 0                   | 1.374.745                        | 258.103              |
| S.C.I. JEROMI-<br>D'ACQUIGNY                               | 99.38   | 1.600   | 136.309                                  | 136.309  | 524.689  | 1.223.512                  | 1.223.512                     | 584.343             | 159.486                          | 94.391               |
| S.C.I. JEROMI-DE-<br>SARCELLES                             | 99.38   | 1.600   | 7.541                                    | 7.541    | 400.970  | 825.644                    | 825.644                       | 0                   | 241.498                          | 49.662               |
| S.C.I. JEROMI-DE-<br>SEICHES                               | 99.00   | 15.245  | 90.115                                   | 90.115   | 333.245  | 969.917                    | 969.917                       | 1.260.548           | 0                                | 87.008               |
| S.C.I. JEROMI-DE-ST-<br>MARD                               | 99.38   | 1.600   | (23.874)                                 | (23.874) | 62.064   | 471.743                    | 471.743                       | 261.260             | 0                                | 26.884               |
|  |   |         |  |          |          |                            |                               |                     |                                  |                      |
|  |   |         |  |          |          |                            |                               |                     |                                  |                      |
|  |   |         |  |          |          |                            |                               |                     |                                  |                      |
|  |   |         |  |          |          |                            |                               |                     |                                  |                      |
|  |   |         |  |          |          |                            |                               |                     |                                  |                      |

TABLEAU A

## Liste des filiales ¶

Désignation: SA LA FONCIERE VERTE →

→ Exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013 → ¶

¶  
Chiffres en € →

→ → → → ¶

| Filiales et participations ¶<br>(plus 50% du capital détenu)⊗ | Quote-part du<br>capital détenu en<br>pourcentage⊗ | Capital⊗ | Capitaux propres ¶<br>autre que le capital⊗ | Résultat⊗  | C.A.H.T.⊗  | Valeur brute<br>des titres¶ | Valeur<br>nette des<br>titres⊗ | Aval et<br>cautions⊗ | Prêts et ¶<br>avances ¶<br>consentis⊗ | Dividendes<br>versés⊗ |
|---|--|----------|---|------------|------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| S.C.I. JEROMI ¶<br>⊗  | 99.00⊗   | 1°524⊗   | 337-790⊗                                    | 337-790⊗   | 1°588-824⊗ | 4°834°609⊗                  | 4°834°609⊗                     | 770-833⊗             | 286-113⊗                              | 242-158⊗              |
| S.C.I. JEROMI DE LA<br>MOTTE AUX BOIS⊗                        | 99.38⊗   | 1-600⊗   | 284-692⊗                                    | 284-692⊗   | 1°192-346⊗ | 849°557⊗                    | 849°557⊗                       | 1°085-<br>209⊗       | 1°605-946⊗                            | 198-191⊗              |
| S.C.I. JEROMI DE<br>MAZIERES EN MAUGE⊗                        | 99.38⊗   | 1-600⊗   | 19-280⊗                                     | 19-280⊗    | 97-704⊗    | 186°140⊗                    | 186°140⊗                       | 0⊗                   | 130-814⊗                              | 13-520⊗               |
| S.C.I. JEROMI DE TOURS⊗                                       | 99.00⊗   | 1°524⊗   | 786-485⊗                                    | 129-274⊗   | 195-144⊗   | 2°362°299⊗                  | 2°362°299⊗                     | 0⊗                   | 0⊗                                    | ¶<br>0¶<br>⊗          |
| S.C.I. JEROMI DE<br>TREMONTINES⊗                              | 99.38⊗   | 1-600⊗   | (77°018)⊗                                   | (77°018)⊗  | 205-967⊗   | 523°015⊗                    | 523°015⊗                       | 522-520⊗             | 0⊗                                    | 214-234⊗              |
| S.C.I. JEROMI DE<br>VERDUN⊗                                   | 99.38⊗   | 1-600⊗   | 147-033⊗                                    | 147-033⊗   | 169-682⊗   | 2°452°609⊗                  | 2°452°609⊗                     | 0⊗                   | 0⊗                                    | 0⊗                    |
| S.C.I. JEROMI DE<br>VARCES⊗                                   | 99.00⊗   | 1°524⊗   | 187-437⊗                                    | 187-437⊗   | 382-795⊗   | 483°109⊗                    | 483°109⊗                       | 0⊗                   | 0⊗                                    | 0⊗                    |
| S.C.I. JEROMI DE LA<br>VICTOIRE⊗                              | 99.00⊗   | 15°245⊗  | 286-102⊗                                    | 286-102⊗   | 2°513-003⊗ | 5°052°288⊗                  | 5°052°288⊗                     | 0⊗                   | 2°449-822⊗                            | 431-723⊗              |
| S.C.I. JEROMI DE<br>VILLENEUVE LE ROI⊗                        | 99.38⊗   | 1-600⊗   | 86-322⊗                                     | 86-322⊗    | 215-023⊗   | 711°398⊗                    | 711°398⊗                       | 0⊗                   | 312-392⊗                              | 295-955⊗              |
| S.C.I. JEROMI DE<br>CHARTRES⊗                                 | 99.00⊗   | 1°524⊗   | 263-685⊗                                    | 23-431⊗    | 108-830⊗   | 1°297-582⊗                  | 1°297-582⊗                     | 0⊗                   | 323-365⊗                              | 0⊗                    |
| S.C.I. JEROMI DE<br>CHASSIEU⊗                                 | 99.00⊗   | 1°524⊗   | 361-947⊗                                    | 361-947⊗   | 733-219⊗   | 699°113⊗                    | 699°113⊗                       | 0⊗                   | 182-487⊗                              | 195-776⊗              |
| S.C.I. JEROMI DES<br>GALERES⊗                                 | 89.00⊗   | 1°524⊗   | 55-953⊗                                     | 83-940⊗    | 281-723⊗   | 1°087-713⊗                  | 1°087-713⊗                     | 0⊗                   | 0⊗                                    | 0⊗                    |
| ¶<br>SCI JEROMI DE STAINS ¶<br>⊗                              | 99.38⊗   | 1-600⊗   | (289-533)⊗                                  | (289-533)⊗ | 66-459⊗    | 1-590⊗                      | 1-590⊗                         | 0⊗                   | 726-178⊗                              | 0⊗                    |
| ¶<br>SCI LA COURNEUVE<br>PASCAL⊗                              | 99.38⊗   | 1600⊗    | (190-967)⊗                                  | (190-967)⊗ | 485-554⊗   | 1590⊗                       | 1590⊗                          | 0⊗                   | 387-079⊗                              | 0⊗                    |

TABLEAU B ¶

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

**LA FONCIERE VERTE**

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

*Siège social : 7, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS*

*RCS : PARIS 552 051 302*

*--oOo--*

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**SUR LES COMPTES ANNUELS**

*--oOo--*

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

*--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 2013, sur :*

- le contrôle des comptes annuels de la société LA FONCIERE VERTE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,*
- la justification de nos appréciations,*
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.*

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

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

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

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

## **II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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

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

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

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

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

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

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

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

*Paris, le 29 Avril 2014*

*Les Commissaires aux comptes*

*GRANT THORNTON  
Membre français de  
Grant Thornton International*

*JPA*

*Laurent BOUBY*

*Jacques POTDEVIN    Pascal ROBERT*

#### **2.7.    INFORMATIONS PROFORMA**

Néant

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

### **2.8.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE**

Monsieur Jean-Christophe ELIE, Directeur Général de la Société.

### **2.8.2. DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE**

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

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

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

**Jean-Christophe ELIE**

**Directeur Général**

## 2.8.3. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

### 2.8.3.1. Commissaires aux comptes titulaires

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

### 2.8.3.2. Commissaires aux comptes suppléants

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

## 2.9. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

| en €000   | 2013      |             |                |             | 2012      |             |                |             |
|---|-----------|-------------|----------------|-------------|-----------|-------------|----------------|-------------|
|   | JPA       |             | GRANT THORNTON |             | JPA       |             | GRANT THORNTON |             |
|   | Montant   | %           | Montant        | %           | Montant   | %           | Montant        | %           |
| <b>Audit</b>  |           |             |                |             |           |             |                |             |
| - Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés | 32        | 100%        | 32             | 100%        | 28        | 100%        | 25             | 100%        |
| - Missions accessoires  |           | 0%          |                | 0%          |           | 0%          |                | 0%          |
| <b>Sous-total</b>   | <b>32</b> | <b>100%</b> | <b>32</b>      | <b>100%</b> | <b>28</b> | <b>100%</b> | <b>25</b>      | <b>100%</b> |
| <b>Autres prestations</b>   |           |             |                |             |           |             |                |             |
| - Juridique, fiscal, social   |           | 0%          |                | 0%          |           | 0%          |                | 0%          |
| <b>Sous-total</b>   | <b>0</b>  | <b>0%</b>   | <b>0</b>       | <b>0%</b>   | <b>0</b>  | <b>0%</b>   | <b>0</b>       | <b>0%</b>   |
| <b>TOTAL</b>  | <b>32</b> | <b>100%</b> | <b>32</b>      | <b>100%</b> | <b>28</b> | <b>100%</b> | <b>25</b>      | <b>100%</b> |

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

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

##### **3.1.1. COMPTES CONSOLIDEES DE LA SOCIETE LA FONCIERE VERTE AU 31 DECEMBRE 2012**

Les comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE sur 12 mois au 31 décembre 2012, ainsi que le rapport d'audit correspondant, qui figurent au paragraphe 2.3, pages 67 et suivantes, du document de référence 2012 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 3 juillet 2013, sont incorporés par référence dans le présent document de référence.

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

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

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

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

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

La dénomination sociale de la Société était « SOCIETE DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS S.A. ». 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 NUMERO D'ENREGISTREMENT DE L'EMETTEUR**

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

#### **4.1.3. DATE DE CONSTITUTION ET DUREE DE VIE DE L'EMETTEUR**

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

#### **4.1.4. SIEGE SOCIAL ET FORME JURIDIQUE DE L'EMETTEUR**

Le siège social de la Société est au 7, rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris. Le siège social a été transféré du 39, rue de Courcelles – 75008 Paris au 7, rue du Docteur Lancereaux par une décision du conseil d'administration de la Société en date du 28 novembre 2013. Ce transfert de siège social sera soumis à la ratification de la prochaine assemblée générale conformément aux dispositions statutaires. Le numéro de téléphone du siège social est le 01 42 99 43 52.

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

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

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

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

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

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

#### **4.1.5. OBJET SOCIAL DE L'EMETTEUR**

L'article 3 des statuts de la Société prévoit que celle-ci a pour objet tant en France qu'à l'étranger :

*« La propriété et la gestion de titres, droits sociaux et valeurs mobilières de diverses sociétés et Groupements intervenants dans le secteur de l'immobilier ou dans des secteurs complémentaires ou connexes ;*

*et généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières, industrielles, commerciales ou financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou à tous objets similaires ou connexes et susceptibles de faciliter le développement de la Société. »*

## **4.2. INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT**

### **4.2.1. CAPITAL SOCIAL**

Le montant du capital social est de **9.450.811,50 €**. Il est divisé en **484.657** actions de même nominal, toutes entièrement libérées. La valeur nominale par action est de **19,50 €**.

### **4.2.2. AUTORISATIONS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

Cf. rapport figurant ci-avant au paragraphe 2.1.

### **4.2.3. EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU CAPITAL ET A L'ACTIONNARIAT**

#### Article Sept - FORME DES ACTIONS

*« Les titres des actions sont nominatifs ou au porteur, au choix de l'actionnaire. »*

« Les actions donnent lieu, quelle que soit leur forme, à une inscription en compte par la société ou un intermédiaire, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. »

#### Article Huit – NEGOCIATION

« Les actions sont librement négociables sauf dispositions légales ou réglementaires contraires. »

#### Article Neuf - DROITS ATTRIBUES AUX ACTIONS

« Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes. »

« Toutes les actions qui composent ou composeront le capital social seront toujours assimilées en ce qui concerne les charges fiscales. En conséquence, tous impôts et taxes qui, pour quelque cause que ce soit, pourraient à raison du remboursement du capital de ces actions, devenir exigibles pour certaines d'entre elles seulement, soit au cours de l'existence de la société, soit à la liquidation, seront répartis entre toutes les actions composant le capital lors de ce ou de ces remboursements, de façon que toutes les actions actuelles ou futures confèrent à leurs propriétaires, tout en tenant compte, éventuellement, de l'état de libération et du montant nominal et non amorti des actions et des droits des actions de catégories différentes, les mêmes avantages effectifs, et leur donnant droit à recevoir la même somme nette. »

« Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne donnent aucun droit à leurs propriétaires contre la société, les actionnaires ayant à faire, dans ce cas, leur affaire personnelle du Groupement du nombre d'actions nécessaires. »

En outre, conformément aux dispositions du Code de commerce, chaque actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales, soit personnellement, soit en se faisant représenter par un mandataire.

Chaque actionnaire dispose du droit de voter lors des assemblées générales.

Sous certaines conditions, l'actionnaire peut déposer des projets de résolution.

Chaque actionnaire dispose également du droit de se faire communiquer, à l'occasion de la réunion d'une assemblée ou en dehors de toute réunion, différents documents sur la gestion des affaires sociales et sur la vie sociale en général.

Enfin, chaque actionnaire dispose du droit aux dividendes et du droit d'aliéner ses actions.

#### Article Dix - LIBERATION DES ACTIONS DE NUMERAIRE

« Les sommes restant à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par le Conseil d'Administration. Les quotités appelées et la date à laquelle les sommes correspondantes doivent être versées sont portées à la connaissance des actionnaires, soit par une insertion faite quinze jours francs au moins à l'avance dans un journal habilité à recevoir les annonces légales, dans le département du siège social, soit par lettre recommandée adressée à chacun des actionnaires dans le même délai. »

« L'actionnaire qui n'effectue pas, à leur échéance, les versements exigibles sur les actions dont il est titulaire est, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, redevable à la société d'un intérêt de retard calculé jour après jour, à partir de la date d'exigibilité, au taux légal en matière commerciale majoré de trois points sans préjudice des mesures d'exécution forcée prévues par la loi. »

#### Article Onze - FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

L'article 11 des statuts est actuellement rédigé comme suit :

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à franchir à la hausse ou à la baisse les seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 33,33 %, 50 %, 66,66 %, 90 % ou 95 % du capital ou des droits de vote doit informer la société émettrice et l'AMF du nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède. »

« La déclaration doit être faite dans le délai légal à compter du jour du franchissement du seuil de participation. »

« A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les conditions prévues par la loi. »

#### Article Douze – IDENTIFICATION DES DETENEURS DE TITRES

« En vue de l'identification des détenteurs des titres, il est prévu que la société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, s'il s'agit d'une personne physique, le nom, la nationalité, l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, l'année de constitution, et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés et ce conformément aux dispositions de l'article L 228-2 du Code de Commerce. »

« Les renseignements sont recueillis par le dépositaire central susmentionné auprès des établissements teneurs de comptes qui lui sont affiliés, lesquels les lui communiquent dans les dix jours ouvrables qui suivent sa demande. Dans les cinq jours ouvrables qui en suivent la réception, ces renseignements sont portés par le dépositaire central susmentionné à la connaissance de la société. Ils peuvent, à la demande de cette dernière, être limités aux personnes détenant un nombre de titres qu'elle fixe. »

« Lorsque le délai prévu à la première phrase du deuxième alinéa n'est pas respecté, ou lorsque les renseignements fournis par l'établissement teneur de compte sont incomplets ou erronés, le dépositaire central peut demander l'exécution de l'obligation de communication, sous astreinte, au Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés. »

#### **4.2.4. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE**

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

###### Jean-Luc PETITHUGUENIN

Jean-Luc Petithuguenin, âgé de 56 ans, est diplômé de l'ESSEC. Il est le président des sociétés Paprec Group et Groupe Hélios, et gérant de FONCIERE PH GREEN. De 1979 à 1985, il a exercé les fonctions de contrôleur de gestion puis de directeur financier du Groupe Kiffer et Hamaide (production de peintures). De 1985 à 1990, il a exercé les fonctions de directeur général de la Sar, spécialiste du marquage routier (secteur TP). De 1990 à 1997, il a exercé les fonctions de chargé de mission au sein du Groupe Générale des Eaux puis directeur général de la branche recyclage et de directeur général de la branche nettoyage industriel au sein du Groupe Générale des Eaux. Depuis 1994, il est président directeur général de Paprec. Entre 1996 et 2009, il a été président de Foncière des Jéromis Associés - FJA. Il est aujourd'hui Président du conseil d'administration de la Société issue de la fusion-absorption de FJA avec la Société en 2009.

###### FONCIERE PH GREEN

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

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

La société exerce une activité de holding.

## BM INVEST

BM INVEST est une société par actions simplifiée au capital de 271.479 euros dont le siège est situé 85, rue D'Ombreval – 95330 DOMONT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise sous le numéro 389 706 912.

BM INVEST est détenue à plus de 99% par la société SOLENNI dont la majorité du capital est détenue par Monsieur Claude SOLARZ et sa famille.

La société exerce une activité de holding.

### 4.2.4.2. Evolution de la répartition du capital de la Société depuis le 31 décembre 2010

| Actionnariat           | Au 31 déc. 2010  |                                | Au 31 déc. 2011  |                                | Au 31 décembre 2012 |                                | Au 31 décembre 2013 |                                |
|------------------------|------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------------|
|                        | Nombre d'actions | % de capital et droits de vote | Nombre d'actions | % de capital et droits de vote | Nombre d'actions    | % de capital et droits de vote | Nombre d'actions    | % de capital et droits de vote |
| Jean-Luc Petithuguenin |                  |                                |                  |                                |                     |                                |                     |                                |
| PH Finance             |                  |                                |                  |                                |                     |                                |                     |                                |
| BM Invest              | 220.000          | 45,39%                         | 111.679          | 23,04%                         | 111.679             | 23,04%                         | 111.679             | 23,04 %                        |
| Foncière PH Green      | 220.000          | 45,39%                         | 328.359          | 67,75%                         | 328.359             | 67,75%                         | 328.359             | 67,75 %                        |
| Public                 | 44.657           | 9,22%                          | 44.619           | 9,21%                          | 44.619              | 9,21%                          | 44.619              | 9,21%                          |
|                        | <b>484.657</b>   | <b>100</b>                     | <b>484.657</b>   | <b>100</b>                     | <b>484.657</b>      | <b>100</b>                     | <b>484.657</b>      | <b>100</b>                     |

### **4.2.5. DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES**

Chaque action donne droit à une voix aux assemblées générales.

A la date d'enregistrement du présent document, il n'existe pas de droits de vote double.

#### **4.2.6. TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL**

Néant.

#### **4.2.7. ACTIONS NON REPRESENTATIVES DU CAPITAL**

Néant.

#### **4.2.8. DECLARATIONS DE FRANCHISSEMENTS DE SEUILS ET D'INTENTION**

Néant.

#### **4.2.9. NANTISSEMENT**

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

#### **4.2.10. OPERATION PORTANT SUR LE CAPITAL**

Néant.

#### **4.2.11. INFORMATION SPECIFIQUE AU CONTROLE DE LA SOCIETE**

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

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

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

Par ailleurs, il est précisé que les sociétés Foncière PH Green et BM Invest n'agissent pas de concert.

#### **4.2.12. ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE**

Il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle de la Société.

#### **4.2.13. PACTES D'ACTIONNAIRES**

A la connaissance de la Société aucun pacte d'actionnaires portant sur les actions composant le capital de la Société n'est actuellement en vigueur.

#### **4.2.14. INFORMATIONS SUR LES ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UN IMPACT EN CAS D'OFFRE AU PUBLIC**

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

Il est rappelé que Monsieur Jean-Luc Petithuguenin détenait 1 part sociale dans les filiales de la Société listées ci-dessous :

- SAS JEROMI DE LA NEUVE-LYRE,
- SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINES,
- SCI JEROMI DE CHARTRES,
- SCI JEROMI DE LA JUSTICE DE MALESHERBES,
- SCI JEROMI DE TOULOUSE,
- SCI JEROMI LES AVIGNON,
- SCI JEROMI DE L'AUTOROUTE,
- SCI JEROMI 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 AU BOIS,
- SCI JEROMI DE MAZIERES 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
- SCI COURNEUVE PASCAL (dénommée SCI JEROMI DE LA COURNEUVE jusqu'au 21 mars 2012).

Comme autorisé lors du conseil d'administration du 22 novembre 2012, toutes les parts détenues par Monsieur Jean –Luc Petithuguenin dans ces SCI ont été cédées à La SCI JEROMI et la part détenue dans la SCI JEROMI a été cédée à la société FONCIERE PH GREEN.

Il n'existe pas d'autres éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L. 225-100-3 du Code de commerce).

### **4.3. INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE**

#### **4.3.1. ORGANES DE GESTION ET DE DIRECTION**

##### *4.3.1.1. Direction générale*

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 dissocier les fonctions de Directeur général de la Société, qui étaient auparavant exercées par le Président du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration de la Société du 28 novembre 2013 qui a nommé Monsieur Jean-Christophe Elie en qualité de Directeur général, en remplacement de Monsieur Baudouin de Raismes, démissionnaire, a confirmé les modalités d'exercice de la direction générale, à savoir la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Direction générale.

Monsieur Jean-Christophe ELIE est âgé de 48 ans. Il est diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce ESLSCA. Après une expérience en qualité d'auditeur interne chez COFRETH (Groupe SUEZ-LYONNAISE DES EAUX) de 1988 à 1991 et une expérience de contrôleur de gestion au sein du pôle recyclage chez SOULIER (Groupe CGEA – GENERALE DES EAUX) de 1991 à 1996, il intègre le Groupe PAPREC en 1997 en tant que contrôleur de gestion. Il en devient directeur de 2003 à 2008. A cette date, il est promu directeur délégué et membre du Comex. En 2010, il est nommé administrateur de PAPREC GROUP.

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<br>30 décembre 2009 | Assemblée générale statuant sur<br>les comptes de l'exercice clos le 31<br>décembre 2015 |
| M. Claude SOLARZ                                     | Assemblée générale mixte du<br>30 décembre 2009 | Assemblée générale statuant sur<br>les comptes de l'exercice clos le 31<br>décembre 2015 |
| M. Baudouin de RAISMES                               | Assemblée générale mixte du<br>30 décembre 2009 | Assemblée générale statuant sur<br>les comptes de l'exercice clos le 31<br>décembre 2015 |
| M. Gilles GRAMAT                                     | Assemblée générale mixte du<br>30 décembre 2009 | Assemblée générale statuant sur<br>les comptes de l'exercice clos le 31<br>décembre 2015 |
| M. Dominique MAGUIN                                  | Assemblée générale mixte du<br>30 décembre 2009 | Assemblée générale statuant sur<br>les comptes de l'exercice clos le 31<br>décembre 2015 |
| PH FINANCE, représentée par Mme<br>Maryse CHINCHILLA | Assemblée générale mixte du<br>31 mars 2010     | Assemblée générale statuant sur<br>les comptes de l'exercice clos le 31<br>décembre 2015 |
| Jean-Christophe ELIE                                 | Assemblée générale mixte du<br>13 juin 2013     | Assemblée générale statuant sur<br>les comptes de l'exercice clos le 31<br>décembre 2018 |

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

Le Conseil d'administration de la Société est composé d'administrateurs de chaque sexe puisqu'il comporte six hommes et une femme.

Conformément aux nouvelles dispositions prévues par la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration, la Société veillera à se conformer dans les meilleurs délais aux dispositions de cette loi qui préconisent d'atteindre une proportion de femmes au

sein du Conseil d'administration au moins égale à 20% à l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1er janvier 2014, et une proportion de 40% à l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1er janvier 2017.

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

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

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

Le taux de présence des membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2013 a été de 96%.

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

|                        | <b>Mandats en cours</b>   | <b>Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés</b>   |
|------------------------|---|--|
| Jean-Luc Petithuguenin | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président Directeur Général et membre du Conseil d'Administration de la SA PAPREC HOLDING</li> <li>• Directeur Général de la SAS FRANCE PLASTIQUES RECYCLAGE</li> <li>• Président de la SAS PAPREC GROUP</li> <li>• Membre du Conseil de Surveillance de la SAS PAPREC GROUP</li> <li>• Membre du Conseil de surveillance de BPI France Financement</li> <li>• Président et membre du Conseil d'Administration de la SAS JLPP INVEST,</li> <li>• Président de la SAS PH FINANCE</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président Directeur Général et membre du Conseil d'Administration de la SA DELAIRE RECYCLAGE</li> <li>• Président de la SAS PAPREC ENTREPRENEURS</li> <li>• Président de la SAS SOPAC ENVIRONNEMENT</li> <li>• Président de la SAS PAPREC TECHNIQUE</li> <li>• Président de la SAS PAPREC VALORISATION</li> <li>• Président de la SAS FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES</li> <li>• Président de la SAS POLYBENNE</li> </ul> |

|  | Mandats en cours   | Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés   |
|--|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président de la SAS GROUPE HELIOS</li> <li>• Président et membre du Conseil d'administration de la SAS 2 H INVEST,</li> <li>• Président de la SAS PH &amp; ASSOCIES</li> <li>• Membre du comité stratégique de la SAS MAESTRIA SIGNALISATION</li> <li>• Président de la SAS SIVERTIS</li> <li>• Président de la SA OTC</li> <li>• Président de la SA PAPREC MEDITERRANEE 13</li> <li>• Président de la SA PAPREC BOURGOGNE</li> <li>• Administrateur des Etablissements Echalièr</li> <li>• Président de la SAS TERRA 95</li> <li>• Gérant de la SARL MSH</li> <li>• Gérant de la SARL TERRALIA</li> <li>• Gérant de la SARL SERVICES ET VALORISATION</li> <li>• Gérant de la SARL TRANSPORT ET RECYCLAGE</li> <li>• Gérant de la SARL PAPREC DEPOLLUTION</li> <li>• Gérant de la SARL MARTY LES SOURCES</li> <li>• Gérant de la SARL CHEZE ENVIRONNEMENT</li> <li>• Gérant de NCI SERVICES ET MANAGEMENT</li> <li>• Gérant de la SARL COMPOST ENERGIES</li> <li>• Gérant de la SARL MARQUAGES RHONES ALPES</li> <li>• Gérant de la SARL OMN Services</li> <li>• Gérant de la SC JLPP ENTREPRENEURS</li> <li>• Gérant de la SC MALOUEN BROTHERS &amp; FATHERS</li> <li>• Gérant de la SCI DES TERNES</li> <li>• Gérant de la SCI DES AMIS d'AMELIE</li> <li>• Gérant de la SCI DES PETITS LOUPS</li> <li>• Gérant de la SCI DES CIMES DE MALOU</li> <li>• Gérant de la SCI DU DOMAINE DE KERJAFFRE ET DU GOLFE</li> <li>• Gérant de la SCI DE RASPAIL</li> <li>• Gérant de la SCI RECYCLAGE DE RENNES</li> <li>• Gérant de la SCI IMMOBILIERE PAPREC</li> <li>• Gérant de la SCI JBBE</li> <li>• Gérant de la SCI ECHALIER</li> <li>• Gérant de la SCI PETITE CHAMPAGNE</li> <li>• Membre du conseil d'administration de la SA FINANCIERE INTERNATIONALE DE DEVELOPPEMENT « FININDEV »</li> <li>• Gérant de la SC FONCIERE PH GREEN</li> <li>• Gérant de la SCI PHAETON</li> <li>• Gérant de la SCI PARTENAIRES DU PAYS D'ADOUR</li> <li>• Gérant de DELTA SIGNALISATION</li> <li>• Administrateur de la SAS ISE</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <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> <li>• Président Directeur Général et membre du Conseil d'Administration de la SA PAPREC France</li> <li>• Président de la SAS PAPREC ILE DE FRANCE,</li> <li>• Président de la SAS PAPREC RESEAU</li> <li>• Président de la SAS PAPREC TRIVALORISATION</li> <li>• Président de la SAS RECYDIS</li> <li>• Président de la SAS D3E</li> <li>• Président de la SAS PAPREC GRAND- OUEST</li> <li>• Président de la SAS PAPREC DISTRIBUTION</li> <li>• Président de la SAS PREVOST ENVIRONNEMENT</li> <li>• Président de la SAS PAPREC NORD</li> <li>• Président de la SAS PAPREC SUD-OUEST</li> <li>• Président de la SAS PAPREC SUD-OUEST ATLANTIQUE</li> <li>• Président de Paprec Environnement Ile de France</li> <li>• Président de Chèze</li> <li>• Président de NCI Environnement</li> <li>• Président de BSE</li> <li>• Président de GROS ENVIRONNEMENT</li> <li>• Président de NCI PAYSAGES</li> <li>• Président de CDI</li> <li>• Président de la SAS SOPHED</li> <li>• Président de la SAS TRANSPORTS SANTIARD PERE ET FILS</li> <li>• Président de la SAS SARIEC</li> <li>• Président de la SAS LA CORBEILLE BLEUE RHONES ALPES</li> <li>• Président de la SAS ECOVAL</li> <li>• Président de la SAS AES</li> <li>• Gérant de la SCI DES PAPIERS DE CUSTINES</li> <li>• Gérant de la SCI DES MARQUES DE GUICHEN,</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI D'ACQUIGNY</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE CHARTRES</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE CHARTRES 2</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE CHASSIEU</li> <li>• Gérant de la SCI DE CORBEIL</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DES GALERES</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE LA JUSTICE DE MALESHERBES,</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE L'AUTOROUTE</li> </ul> |

|  | Mandats en cours | Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés   |
|--|------------------|---|
|  |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE LA VICTOIRE</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE NANTES,</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE SAINT MARD</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE SARCELLES</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE SEICHES</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE TOULOUSE</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE TREMENTINES</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE TOURS</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE VARCES</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE VERDUN</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE VILLENEUVE LE ROI</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DEUX COLOMBIER</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI LES AVIGNON</li> <li>• Gérant de la SCI DE MAZIERES EN MAUGES,</li> <li>• Gérant de la SCI RECYCLAGE DE LAVAL</li> <li>• Gérant de la SCI RECYCLAGE DE SAINT BRIEUC</li> <li>• Gérant de la SCI RECYCLAGE DE SAINT HERBLAIN</li> <li>• Président de la SAS JEROMI DE LA NEUVE LYRE</li> <li>• Gérant de la SCI PARTENAIRES DE DIEULOUARD</li> <li>• Gérant de la SCI PARTENAIRES D'ELVEN</li> <li>• Gérant de la SCI PARTENAIRES DE LYON</li> <li>• Gérant de la SCI RECYCLAGE D'AVIGNON</li> <li>• Gérant de la SCI RECYCLAGE DE QUIMPER</li> <li>• Gérant de la SCI FONCIERE DE LA COURNEUVE</li> <li>• Gérant de la SCI RECYCLAGE DE TOULOUSE</li> <li>• Gérant de la SCI RECYCLAGE DE PONT-SAINTE-MAXENCE</li> <li>• Gérant de la SCI PARTENAIRES DU CASTOR DE NANTES</li> <li>• Gérant de la SCI FONCIERE DU MANOIR QUEVAL</li> <li>• Gérant de la SCI FONCIERE DE LA RICHE</li> <li>• Gérant de la SCI FONCIERE VEGA</li> <li>• Gérant de la SCI PARTENAIRES DE QUESNOY</li> <li>• Gérant de la SCI RECYCLAGE DE RENNES</li> <li>• Gérant de la SCI MARSEILLE RECYCLAGE</li> <li>• Gérant de la SCI PARTENAIRES DU PAYS D'ADOUR</li> <li>• Gérant de la SCI PARTENAIRES DE CHAUVIGNY</li> <li>• Gérant de la SCI PARTENAIRES DE LA ROCHELLE</li> <li>• Gérant de la SCI PARTENAIRES DE LAND ROHAN</li> <li>• Gérant de la SCI COURNEUVE RASPAIL (anciennement SCI JEROMI DE LA COURNEUVE)</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE STAINS</li> <li>• Gérant de la SCI LES AMIS DU FAUBOURG</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>• Gérant de la SCI LES DEUX AMIS DE XAINTRAILLES</li> <li>• Gérant de la SCI LES TROIS AMIS DE XAINTRAILLES</li> <li>• Gérant de la SCI PARTENAIRES DE LA LONDE</li> <li>• Membre du conseil d'administration de la SA VALDEC</li> <li>• Membre du Conseil de Surveillance de Oseo Financement</li> <li>• Président de la SAS FONCIERE DE PARTICIPATION</li> <li>• Président de la SAS TRI 72</li> <li>• Gérant de la SCI JEROMI DE CHARTRES 2</li> <li>• Gérant de la SCI PARTENAIRES DE LA RUE LANCEREAUX</li> <li>• Gérant de la SCI MARSEILLE RECYCLAGE</li> <li>• Gérant de la SCI LES DEUX AMIS DE XAINTRAILLES</li> <li>• Gérant de la SCI LES TROIS AMIS DE XAINTRAILLES</li> <li>• Gérant de la SVI DU PARTENAIRE DU VAL D'OISE</li> <li>• Gérant de la SCI DU PARTENAIRE DE L'ESSONNE</li> </ul> |
| Claude Solarz       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président de la SAS BM Invest (SAS)</li> <li>• Président de la SAS Solenni</li> <li>• Président de Parc Opéra (SAS)</li> <li>• Gérant de la SCI Sorma,</li> <li>• Administrateur de La Ferme d'Appremont (SA)</li> <li>• Gérant de la SARL Les Iris</li> <li>• Administrateur de la Compagnie Européenne des Medias Nouvelles</li> <li>• Président de la SAS Paprec Entrepreneurs</li> <li>• Administrateur de la SA Paprec Holding</li> <li>• Représentant permanent de BM Invest au conseil de surveillance de la SAS Paprec Group</li> <li>• Représentant permanent de BM Invest au conseil d'administration de la SA Paprec France</li> <li>• Gérant de la SCI HERNANI</li> <li>• Administrateur de LP PROMOTION SAS</li> <li>• Administrateur de MCE5</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président directeur général de SK Finance (SAS)</li> <li>• Administrateur de BENEFIK&amp;CO SAS</li> </ul>   |
| Baudouin de Raismes |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Membre du conseil de surveillance de Paprec Group du 17 juillet 2007 au 20 novembre 2009</li> <li>• 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>   |
| Gilles Gramat       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président du Conseil de Surveillance de Pragma Capital SA</li> <li>• Gérant de Pragma Participations SARL</li> <li>• Membre du conseil de surveillance de Le Goût du Naturel SA</li> </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</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>Président du Conseil d'Administration de JAMG Holding SAS</li> <li>Membre du Conseil de Surveillance de Groupe Retif Développement SAS</li> <li>Administrateur de Jaccar Holdings</li> </ul>        | Croissanterie <ul style="list-style-type: none"> <li>Membre du Conseil de Surveillance de DTS Développement</li> <li>Administrateur de Oberthur Technologies SA</li> <li>Administrateur de Groupe France Agricole</li> <li>Vice-président du Conseil de Surveillance de JAMG Management SAS</li> <li>Administrateur de FCOF</li> <li>Président du Comité de surveillance de Tallin</li> </ul> |
| Dominique Maguin                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Président de Compagnie des Matières Premières depuis le 2 janvier 2008 pour une durée indéterminée</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Président de la SAS Véolia Propreté France Recycling de 1997 à 2007</li> <li>Président de la SAS European Paper Recycling de 1997 à 2007</li> </ul>  |
| PH Finance, représentée par Maryse Chinchilla | <u>Mandat de PH Finance</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Administrateur de 2H Invest</li> <li>Président de Paprec France</li> <li>Président de la SAS FONCIERE DE PARTICIPATION</li> <li>Gérant de la SCI DES ETOILES</li> </ul> |   |
| Jean-Christophe Elie                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Membre du conseil de surveillance de la SAS Paprec Group</li> <li>Gérant de la SCI Atelier de Villeneuve le Roi</li> </ul>  |   |

#### 4.3.1.2.2. *Biographie / présentation des administrateurs de la Société*

##### Jean-Luc PETITHUGUENIN

Une biographie simplifiée de Jean-Luc PETITHUGUENIN est exposée à la section 4.2.4 du présent document de référence.

Adresse professionnelle : 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

##### Claude SOLARZ

Claude Solarz est âgé de 68 ans. En 1962, Claude Solarz entre au capital de la société CDI et participe au développement de cette société qui deviendra un des leaders en France dans le domaine de la récupération des vieux papiers. En 1991, alors que la société CDI est cédée au Groupe Smurfit, leader mondial de l'emballage, Claude Solarz continue de gérer la société CDI dont il devient le président. En 1998, Claude Solarz quitte le Groupe Smurfit. En 2000, Claude Solarz commence à exercer des fonctions au sein de Paprec France dont il devient actionnaire aux côtés de Jean-Luc Petithuguenin.

Adresse professionnelle : 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

### Baudouin de RAISMES

Monsieur Baudouin de RAISMES, âgé de 67 ans, est diplômé de l'EDC (Section Gestion Financière). 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 cotée à l'époque sur le Second Marché et a participé à son introduction en bourse en octobre 1983. De 1991 à 1993, il a été en outre Président-Directeur-Général des Parfums Gres. De 1996 à 1997, il a été Directeur Administratif et Financier de Eurosit-Techsit, filiale du groupe Louvre. De 1998 à 2000, il a exercé des fonctions de consultant DAF, notamment pour Vergnet SA, Dred SA et Fanton. De 2000 à 2006, il a occupé les fonctions de Directeur Administratif et Financier de Groupe Helios et a notamment organisé sa structure administrative, comptable et financière pour faire face à la croissance de la société. De janvier 2006 à février 2014, il a été directeur salarié de PH Finance, puis de PH & Associés. Parallèlement, il a été membre du Conseil de Surveillance de la société Paprec Group du 17 juillet 2007 au 20 novembre 2008.

Adresse professionnelle : 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

### Gilles GRAMAT

Gilles Gramat est âgé de 62 ans. Diplômé de l'Ecole Nationale de Télécommunications, Gilles Gramat a commencé sa carrière aux Avions Marcel Dassault, avant d'intégrer le Crédit National, puis la société de capital-investissement Sofinnova, dont il est devenu Directeur Général Adjoint. En 1987, il fonde Unidev, absorbée par UI en 1993. Directeur Général d'UI de 1993 à 2001, puis Président Directeur Général d'UI, il devient Directeur Central des Investissements et des Participations Internationales de Crédit Agricole SA.

Il est associé fondateur et Président du Conseil de Surveillance de Pragma Capital.

Adresse professionnelle : 13, avenue Hoche – 75008 PARIS

### Dominique MAGUIN

Dominique Maguin est âgé de 59 ans. Après des études de Droit à l'Université de Montpellier, Dominique Maguin a commencé sa carrière en qualité de Directeur d'agences pour la société Soulier SA (filiale de La Rochette SA) de 1975 à 1986, puis Directeur Général de FCR SA de 1986 à 1990 ainsi que Président Fondateur et Directeur Général de Delta Recyclage SA. De 1990 à 1994, il occupe les fonctions de Directeur commercial de Soulier SA, puis de 1994 à 1997 celles de Directeur général de Soulier Négoce International avant de devenir le Président et Directeur Général de Veolia Propreté France Recycling (Ex Soulier Onyx filiale de Veolia Environnement), fonctions qu'il occupera de 1997 à 2007.

Dominique Maguin est également Président du Bureau International du Recyclage (BIR) depuis 2007 et Président d'Honneur de la Fédération de la Récupération du Recyclage et de la Valorisation (FEDEREC).

Depuis 2007, il est actionnaire fondateur majoritaire et Dirigeant de la société Luxembourgeoise International Recycling Group qui détient une filiale en France (La Compagnie des Matières Premières) et une filiale en Suisse (Gemica).

Adresse professionnelle : 39, rue de Courcelles – 75008 PARIS

### PH FINANCE

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

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

La société exerce une activité de holding.

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

### Maryse CHINCHILLA

Maryse Chinchilla est âgée de 53 ans. Diplômée d'un DESS Finance d'Entreprise de l'université de Paris Dauphine et d'un Diplôme d'Etudes Comptables et Financières (DECF), Maryse Chinchilla a commencé sa carrière en qualité de contrôleur de gestion chez C.I.S Soldecor de 1987 à 1989, puis chez Groupe Intersport de 1989 à 1996, avant d'intégrer en 1996 la société VPS en qualité de Responsable Administrative et Financière, puis Directrice Administrative et Financière et Directrice des Ressources Humaines. En 2005, elle devient Directrice Administrative et Financière du Groupe Helios.

Depuis 2008, elle est Directeur délégué à la direction générale comptable au sein du Groupe Paprec.

Adresse professionnelle : 7, rue Pascal – 93120 LA COURNEUVE

### Jean-Christophe ELIE

Une biographie simplifiée de Jean-Christophe ELIE est exposée à la section 4.3.1.1 du présent document de référence.

Adresse professionnelle : 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

#### 4.3.1.2.3. *Fonctionnement du conseil d'administration*

- Présentation des dispositions des statuts relatives au fonctionnement du conseil d'administration

Certaines dispositions statutaires présentées ci-après ont été complétées par les dispositions du droit commun applicables dans le silence des statuts.

##### 1 - Conseil d'administration - Composition (article 13)

1° - La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de douze membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion, nommés au cours de la vie sociale par l'Assemblée Générale Ordinaire.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

Toutefois, le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de quatre-vingt-dix-neuf ans ne pourra être supérieur au tiers des administrateurs en fonction.

2° - Une personne morale peut être nommée administrateur. Lors de sa nomination ou de sa cooptation, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités, civile et pénale, que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Le mandat du représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale administrateur et doit être confirmé à chaque renouvellement.

En cas de révocation par la personne morale de son représentant permanent, de décès ou de démission, elle est tenue de notifier cet événement sans délai à la Société ainsi que l'identité du nouveau représentant permanent.

3° - Les administrateurs personnes physiques ne peuvent appartenir au total à plus de cinq Conseils d'Administration ou Conseils de Surveillance de Sociétés Anonymes ayant leur siège en France métropolitaine, sauf les exceptions prévues par la loi.

Un salarié de la Société peut être nommé administrateur si son contrat de travail est antérieur de deux années au moins à sa nomination et correspond à un emploi effectif. Toutefois, le nombre des administrateurs liés à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

## 2 - Bureau du Conseil (article 14)

Le conseil nomme parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique. Il fixe la durée de ses fonctions qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est toujours rééligible.

Le conseil détermine sa rémunération et peut le révoquer à tout moment.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de quatre-vingt dix-neuf ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil désigne en outre un Secrétaire qui peut être choisi en dehors des administrateurs et des actionnaires. Il est remplacé par simple décision du Conseil.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil peut déléguer un administrateur dans les fonctions de Président.

En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

## 3- Délibération du Conseil (article 15)

1° Le Conseil, sur convocation de son Président ou de l'administrateur délégué dans les fonctions de Président, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Des administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Le Directeur Général, lorsqu'il n'exerce pas la présidence du Conseil d'Administration, peut demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. La convocation peut être verbale et sans délai si tous les administrateurs y consentent.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations. Les réunions sont présidées par le Président ou l'Administrateur délégué dans les fonctions de Président et à défaut, par un administrateur choisi par le Conseil au début de la séance.

Un administrateur peut être représenté par un autre administrateur à une séance du Conseil, mais chaque administrateur ne peut représenter qu'un seul de ses collègues.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés; chaque administrateur disposant d'une voix par lui-même et de la voix de son mandant. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les administrateurs, ainsi que toute personne appelée à assister à une séance du Conseil, sont tenus à discrétion à l'égard des informations confidentielles et données comme telles par le Président.

Il est possible de prévoir, dans le règlement intérieur du Conseil d'Administration, que les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du Groupe.

2° - Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur. Ces procès-verbaux sont signés par le Président de séance et par un administrateur. En cas d'empêchement du Président de séance, ils sont signés par deux administrateurs au moins. Ils font état de la présence ou de l'absence des personnes convoquées à la réunion en vertu d'une disposition légale et de la présence des personnes ayant assisté à la réunion.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le président du Conseil d'Administration ou le Directeur Général.

Il est suffisamment justifié du nombre des administrateurs en exercice et de leur présence ou de leur représentation, par la production d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal.

#### 4 - Actions d'Administrateurs

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

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

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

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

#### 6 - Vacances - Cooptations - Ratifications

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil peut entre deux Assemblées Générales procéder à des nominations à titre provisoire en vue de compléter son effectif, dans le délai de trois mois du jour où se produit la vacance. Ces nominations sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée Générale Ordinaire.

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

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

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

## 7 - Pouvoirs du Conseil (article 16)

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

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

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

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

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

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

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

## 8 - Rémunération des membres du Conseil

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

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

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

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

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

Voir les contrats de prestation de services avec PH FINANCE et avec BM INVEST dont les principales caractéristiques sont présentées ci-après sous le paragraphe 4.3.6.1.

- Informations sur les comités d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur

La Société n'a pas créé de comité d'audit et souhaite bénéficier de l'exemption prévue à l'article L. 823-20 4° du Code de commerce dès lors qu'elle envisage de confier les missions du comité d'audit au Conseil d'administration de la Société.

#### 4.3.1.3. Censeurs

Le conseil d'administration du 17 juin 2010 a nommé Monsieur Karim SOLARZ en qualité de censeur pour une durée de 3 ans conformément aux statuts. La nomination de Monsieur Karim Solarz pour un nouveau mandat de 3 ans sera prévue à l'ordre du jour du conseil d'administration de la Société qui se tiendra à l'issue de la prochaine assemblée générale de la Société.

- Extraits des statuts relatifs aux censeurs

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

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

« Le ou les censeurs sont nommés pour une durée qui ne peut excéder trois années, leur mandat prenant fin à

l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mission de censeur. Tout censeur sortant sera rééligible. »

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

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

#### **4.3.2. DECLARATION CONCERNANT LES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET LA DIRECTION GENERALE**

A la date d'enregistrement du présent document de référence, il n'existe aucun lien familial entre les mandataires sociaux et les dirigeants de la Société.

A la connaissance de la Société, au cours des cinq dernières années :

- aucun mandataire social de la Société n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- aucun mandataire social de la Société n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- aucun mandataire social de la Société n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires, (y compris des organismes professionnels désignés) ; et
- aucun mandataire social de la Société n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

#### **4.3.3. CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE**

Il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun élément susceptible de générer des conflits d'intérêts entre les devoirs à l'égard de la Société des membres du conseil d'administration et des dirigeants et leurs intérêts privés et d'autres devoirs, à l'exception des contrats suivants :

- contrat de prestation de services conclu avec PH Finance ;
- contrat de prêt conclu avec BM Invest, puis cédé à PH Finance ;
- contrat de prestation de services conclu avec BM Invest ;
- convention de trésorerie conclu avec PH Finance et Foncière PH Green ;

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

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

- le contrat de prestations de services conclu avec PH Finance a été autorisé préalablement à sa conclusion par le conseil d'administration de la Société du 16 février 2010 à l'unanimité, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi,
- le contrat de prêt conclu initialement entre BM Invest et la société FJA avait été autorisé par l'assemblée générale de la société FJA lors de sa conclusion, conformément à la procédure d'autorisation des conventions réglementées applicable aux sociétés par actions simplifiées, étant précisé que ce contrat a été renégocié et qu'un nouveau contrat a été signé entre BM Invest et la Société après avoir été autorisé par le conseil d'administration de la Société du 17 juin 2010. Le Conseil d'administration du 7 janvier 2011 a autorisé une nouvelle modification du prêt pour prévoir un remboursement du prêt in fine à l'expiration d'une durée de 10 ans au lieu d'un remboursement linéarisé du prêt en 5 échéances annuelles tel que prévu par le contrat du 17 juin 2010. Le 30 mars 2011, la société BM Invest a cédé à la société PH Finance ses droits et obligations au titre du contrat de prêt ;
- une première convention de trésorerie conclue entre les sociétés appartenant au groupe PH Finance le 1<sup>er</sup> décembre 2010 avait été autorisée préalablement à sa conclusion par le conseil d'administration de la Société du 17 juin 2010 à l'unanimité, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi. Cette convention de trésorerie a été résiliée pour la Société par un avenant en date du 28 mars 2012. Une nouvelle convention de trésorerie a été conclue à l'issue de la signature de cet avenant entre les sociétés PH Finance, Foncière PH Green et la Société le 28 mars 2012. L'avenant à la première convention de trésorerie et la nouvelle convention de trésorerie ont été autorisés préalablement à signature par le conseil d'administration de la Société réuni le même jour, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi ;
- le contrat de prestations de services conclu avec BM Invest a été autorisé préalablement à sa conclusion par le conseil d'administration de la Société du 28 mars 2012 à l'unanimité, Monsieur Claude Solarz n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi.

En outre, bien que Monsieur Jean-Christophe Elie, directeur général et administrateur de la Société, soit également salarié à hauteur de 20% de la société Paprec Group et administrateur de cette société, et que Monsieur Jean-Luc Petithuguenin, Président du conseil d'administration et associé détenant le contrôle de la

société Foncière PH Green qui est elle-même actionnaire de la Société, soit Président de la société Paprec Group et Président Directeur Général de Paprec Holding, 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 les sociétés concernées (la Société, Paprec Holding et Paprec Group) sont dirigées par un conseil d'administration, en ce qui concerne la Société et la société Paprec Holding, ou un conseil de surveillance, en ce qui concerne la société Paprec Group, qui comprennent chacun un ou plusieurs administrateurs indépendants, et que dans ces sociétés, les conventions réglementées doivent faire l'objet d'une autorisation préalable votée par ses organes de direction, à laquelle Messieurs Jean-Luc Petithuguenin et Jean-Christophe Elie ne peuvent prendre part.

#### **4.3.4. DECLARATION DE CONFORMITE DE L'EMETTEUR**

La Société déclare que le fonctionnement de son conseil d'administration est conforme à la législation et à la réglementation en vigueur.

##### *4.3.4.1. Rapport du Président du Conseil d'Administration sur le contrôle interne*

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, nous vous rendons compte aux termes du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil d'administration,
- la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil,
- des procédures de contrôle interne mises en place par la Société,
- des éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général.

#### **1 - CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

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

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

Certaines recommandations du Code MiddleNext ne sont pas encore appliquées par la Société. Il s'agit des recommandations suivantes :

- mise en place de comités ;
- mise en place d'une évaluation du conseil d'administration.

La Société n'a pas créé de comité d'audit et souhaite bénéficier de l'exemption prévue à l'article L823-20 4° du Code de commerce dès lors qu'elle envisageait de confier les missions du comité d'audit au Conseil d'administration de la Société. Il est désormais envisagé de constituer un comité d'audit au cours de l'année 2014 qui sera notamment chargé (i) d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière, (ii) du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes et (iii) de l'indépendance des commissaires aux comptes.

Le Conseil d'administration du 21 juin 2012 a approuvé la mise en place d'un règlement intérieur du Conseil d'administration comprenant notamment des dispositions relatives à la déontologie des membres du conseil d'administration.

Le règlement intérieur de la Société est disponible sur le site Internet de la Société.

Les autres recommandations 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 2013, sont intervenues les modifications suivantes concernant les membres du Conseil d'administration :

L'Assemblée générale mixte des actionnaires du 13 juin 2013 a nommé Monsieur Jean-Christophe ELIE en qualité d'administrateur pour une période de six années, qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2019 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2013, le Conseil d'administration est composé de sept membres, à savoir :

| <b>Nom</b>  | <b>Date de nomination ou cooptation</b> | <b>Expiration du mandat en</b> |
|---|---|--------------------------------|
| M. Jean-Luc PETITHUGUENIN (Président)             | 30/12/2009                              | 2016                           |
| M. Jean-Christophe ELIE (Directeur Général)       | 13/06/2013                              | 2019                           |
| M. Baudouin de RAISMES                            | 30/12/2009                              | 2016                           |
| M. Claude SOLARZ                                  | 30/12/2009                              | 2016                           |
| M. Gilles GRAMAT                                  | 30/12/2009                              | 2016                           |
| M. Dominique MAGUIN                               | 30/12/2009                              | 2016                           |
| PH FINANCE, représentée par Mme Maryse CHINCHILLA | 16/02/2010                              | 2016                           |

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

La Société a pris connaissance des dispositions prévues par la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration. Le Conseil d'administration de la Société est composé de six hommes et une femme, soit une proportion de femmes devenue inférieure à 20% des membres du Conseil d'administration. La Société veillera à se conformer dans les meilleurs délais aux dispositions de cette loi qui préconisent d'atteindre une proportion de femmes au sein du Conseil d'administration (i) au moins égale à 20% à

l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et (ii) au moins égale à 40% à l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1<sup>er</sup> janvier 2017. A cet égard, le Conseil d'administration va faire ses meilleurs efforts pour proposer à l'assemblée générale de la Société la nomination d'une femme en qualité de nouvel administrateur de la Société.

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, H, 5.

## **1.2. Règlement intérieur du Conseil d'administration**

Un règlement intérieur, disponible pour consultation au siège social de la Société, a été adopté le 21 juin 2012 afin de préciser, notamment, le rôle et la composition du Conseil, les principes de conduite et les obligations des membres du Conseil d'administration de la Société. Chaque membre du Conseil d'administration s'engage

à participer activement aux travaux du conseil. Il informe le Conseil des situations de conflit d'intérêt auxquelles il pourrait se trouver confronté. En outre, le règlement intérieur rappelle la réglementation relative à la diffusion et à l'utilisation d'informations privilégiées en vigueur et précise que ses membres doivent s'abstenir d'effectuer des opérations sur les titres de la Société lorsqu'ils disposent d'informations privilégiées. Chaque membre du Conseil d'administration est tenu de déclarer à la Société et à l'AMF les opérations sur les titres de la Société qu'il effectue directement ou indirectement.

### **1.3. Nomination et durée des mandats**

Les administrateurs sont nommés, renouvelés dans leur fonction ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire de la Société. La durée de leurs mandats, conformément à l'article 13 des statuts, est de 6 années.

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, 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 36.000 euros, soit 18.000 euros par administrateur indépendant.

Le montant de ces jetons de présence a été arrêté par l'assemblée générale ordinaire de la Société du 13 juin 2013 et attribué aux administrateurs indépendants par le Conseil d'administration du 13 juin 2013 réuni à l'issue de l'assemblée générale mixte 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 2013.

### **1.5. Fréquence des réunions**

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

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2013, le Conseil d'administration s'est réuni quatre fois, le 27 mars, le 13 juin, 6 septembre et 28 novembre 2013.

Le nombre de réunion du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2013 est conforme à la recommandation du Code MiddleNext qui prévoit un minimum de quatre réunions annuelles.

L'ordre du jour des réunions du Conseil d'administration au cours de cet exercice figure ci-après au paragraphe 1.9.

Le taux de présence des membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2013 a été de 96%.

#### **1.6. Convocations des administrateurs**

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

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

#### **1.7. Information des administrateurs**

Tous les documents et informations nécessaires à la mission des administrateurs leur ont été communiqués en même temps que la convocation ou remis au début de chaque réunion du Conseil d'administration.

#### **1.8. Tenue des réunions**

Les réunions du Conseil d'administration se déroulent au siège social ou en tout autre lieu indiqué sur la convocation, conformément à l'article 15 des statuts.

#### **1.9. Décisions adoptées**

Au cours de l'exercice écoulé, les sujets suivants ont été traités par le Conseil d'administration :

#### **Réunion du 27 mars 2013 :**

- Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012,
- Examen et arrêté des comptes consolidés,
- Proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
- Proposition de fixation des jetons de présence,
- Point sur les conventions libres et réglementées conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012,
- Point sur le document de référence,
- Point sur les délégations de compétence et autorisations au conseil d'administration,
- Convocation de l'Assemblée Générale,
- Arrêté des rapports du conseil d'administration et du projet de résolutions,
- Questions diverses.

#### **Réunion du 13 juin 2013 :**

- Modalités de paiement des dividendes,
- Répartition des jetons de présence,
- Renouvellement de l'autorisation générale des cautions, avals et garanties,
- Questions diverses.

#### **Réunion du 6 septembre 2013 :**

- Examen et arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2013,
- Questions diverses.

#### **Réunion du 28 novembre 2013 :**

- Nomination d'un nouveau Directeur général en remplacement de Monsieur Baudouin de RAISMES, démissionnaire,
- Autorisation de conventions réglementées,
- Transfert de siège,
- Pouvoirs pour les formalités,
- Questions diverses.

### **1.10. Procès-verbaux des réunions**

Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués sans délai à tous les administrateurs. Ils sont approuvés au début de la séance du conseil suivant.

### **1.11. Censeurs**

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

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

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

### **2.1. Cadre conceptuel**

#### Référentiel

La Société s'appuie sur le cadre de référence de l'AMF du 14 juin 2010 relatif aux dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne, sur la recommandation AMF n°2010-15 du 7 décembre 2010 relative au rapport complémentaire de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites se référant au Code MiddleNext, et sur la recommandation AMF n°2011-17 et le Rapport annuel 2011 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants.

#### Objectifs

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

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

### **2.2. Périmètre du contrôle interne**

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

### **2.3. Organisation du contrôle interne**

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 le 30 décembre 2009, 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 depuis 2011 de différentes prestations de gestion administrative, juridique, comptable et financière de la part de PH Finance.

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

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

Ensemble, ils ont en charge la mise en place du système de contrôle interne. Ils organisent et coordonnent les opérations de contrôle adaptées et nécessaires aux objectifs ci-dessus décrits.

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

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

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

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

#### **2.5. Gestion des risques**

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

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

### **3 - POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL**

Nous vous précisons qu'aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs de M. Jean-Christophe ELIE, 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 12 mars 2014

Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN

Président du Conseil d'administration

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**

**ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE**

**COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL**

**D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE LA FONCIERE VERTE**

--oOo--

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

--oOo--

*Aux actionnaires,*

*En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société LA FONCIERE VERTE 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 du Conseil d'administration 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 2013.*

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

*Il nous appartient :*

- *de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les*

*procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et*

- *d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.*

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

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

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

*Ces diligences consistent notamment à :*

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

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

## ***Autres informations***

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

*Paris, le 29 avril 2014*

*Les Commissaires aux comptes*

*GRANT THORNTON*  
*Membre français de*  
*Grant Thornton International*

*JPA*

*Laurent BOUBY    Jacques POTDEVIN    Pascal ROBERT*

### **4.3.4.3. Autres informations**

La Société n'a pas créé de comité d'audit et souhaite bénéficier de l'exemption prévue à l'article L823-20 4° du Code de commerce dès lors qu'elle envisageait de confier les missions du comité d'audit au Conseil d'administration de la Société. Il est désormais envisagé de constituer un comité d'audit au cours de l'année 2014 qui sera notamment chargé (i) d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière, (ii) du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes et (iii) de l'indépendance des commissaires aux comptes.

#### 4.3.5. REMUNERATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

L'assemblée générale du 13 juin 2013 a fixé le montant global des jetons de présence alloué au Conseil d'administration à 36.000 euros pour l'année 2013.

Le conseil d'administration du 13 juin 2013, qui s'est réuni à l'issue de cette assemblée générale, a décidé de répartir de manière égalitaire ces jetons de présence aux deux administrateurs indépendants de la Société Messieurs Gilles GRAMAT et Dominique MAGUIN, soit 18.000 euros pour chacun.

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

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

##### 4.3.5.2. Sommes provisionnées par la Société aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages au profit des mandataires sociaux

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

##### 4.3.5.3. Autres informations

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

|   | Exercice clos au<br>31 décembre 2012 | Exercice clos au<br>31 décembre 2013 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Jean-Luc Petithuguenin, Président du Conseil d'administration</b>      |                                      |                                      |
| Rémunérations dues au titre de l'exercice (*)                             | Néant                                | Néant                                |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                | Néant                                | Néant                                |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice | Néant                                | Néant                                |
| <b>Baudouin de Raismes, Directeur Général (jusqu'au 28 novembre 2013)</b> |                                      |                                      |

|  | <b>Exercice clos au<br/>31 décembre 2012</b> | <b>Exercice clos au<br/>31 décembre 2013</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>Jean-Christophe Elie, Directeur Général (à compter du 28 novembre 2013)</b> |  |  |
| Rémunérations dues au titre de l'exercice (*)                                  | Néant  | Néant  |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                     | Néant  | Néant  |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice      | Néant  | Néant  |
|  |  |  |

(\*) par toutes les sociétés de la chaîne de contrôle, en lien avec le mandat exercé dans LA FONCIERE VERTE.

En outre, la société PH Finance, qui est détenue directement et indirectement à 100% par Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN et ses enfants, a perçu 888 508 euros lors de l'exercice clos au 31 décembre 2012 et 935 689 euros HT lors de l'exercice clos au 31 décembre 2013 au titre de la convention de prestations de services et d'assistance à la direction générale conclue avec la Société.

4.3.5.3.2. *Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants social (Tableau n°3, Recommandation AMF du 22 décembre 2008)*

| <b>Mandataires sociaux non dirigeants</b>            | Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2012 | Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2013 |
|--|---|---|
| <b>Claude Solarz</b>                                 |   |   |
| Jetons de présence                                   | Néant   | Néant   |
| Autres rémunérations                                 | Néant   | Néant   |
| <b>Gilles Gramat</b>                                 |   |   |
| Jetons de présence                                   | 12.000 €  | 18.000 €  |
| Autres rémunérations                                 | Néant   | Néant   |
| <b>Dominique Maguin</b>                              |   |   |
| Jetons de présence                                   | 12.000 €  | 18.000 €  |
| Autres rémunérations                                 | Néant   | Néant   |
| <b>PH Finance, représentée par Maryse Chinchilla</b> |   |   |

| <b>Mandataires sociaux non dirigeants</b> | Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2012 | Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2013 |
|---|---|---|
| Jetons de présence                        | Néant   | Néant   |
| Autres rémunérations                      | Néant   | Néant   |
| <b>Marie Barbaret</b>                     |   |   |
| Jetons de présence                        | 12.000 €  | Néant   |
| Autres rémunérations                      | Néant   | Néant   |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>36.000 €</b>   | <b>36.000 €</b>   |

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

| Dirigeants mandataires sociaux   | Contrat de travail |     | Régime supplémentaire de retraite |     | Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions |     | Indemnités relatives à une clause de non concurrence |     |
|--|--------------------|-----|-----------------------------------|-----|---|-----|--|-----|
|  | Oui                | Non | Oui                               | Non | Oui   | Non | Oui  | Non |
| <p><b>Jean-Luc Petithuguenin</b><br/> <b>Président du Conseil d'Administration et Administrateur</b><br/> Date de début de mandat : 31 décembre 2009<br/> Date de fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015</p>   |                    | X   |                                   | X   |   | X   |  | X   |
| <p><b>Jean-Christophe Elie,</b><br/> <b>Directeur Général</b><br/> Date de début de mandat : 28 novembre 2013<br/> Date de fin de mandat : durée indéterminée<br/> <b>Administrateur</b><br/> Date de début de mandat : 13 juin 2013<br/> Date de fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p> |                    | X   |                                   | X   |   | X   |  | X   |

#### 4.3.6. OPERATIONS AVEC DES APPARENTEES

##### 4.3.6.1. Description des opérations

A la date d'enregistrement du présent document, les opérations avec les apparentées sont les suivantes :

- Convention de prestations de services avec la société PH Finance.

Une convention de prestations de services avait été conclue avec la société Foncière des Jéromis Associés le 25 mai 2007.

Suite à la fusion-absorption de la société Foncière des Jéromis Associés, le conseil d'administration de la Société du 16 février 2010 a autorisé un projet de convention de prestations de services à intervenir entre la Société et la société PH Finance.

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

- des prestations de gestion par la société PH Finance des locations immobilières de la Société qui seraient rémunérées par une commission égale à 7,5% du montant des loyers facturés par la Société et ses filiales ;
  - des prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention des financements relatifs à l'acquisition de biens immobiliers par la Société et ses filiales qui seraient rémunérées par une commission égale à 2,5% du montant des financements obtenus par la Société et ses filiales.
- Contrat de prêt conclu entre la société BM Invest et la société Foncière des Jéromis Associés en date du 1<sup>er</sup> janvier 2008 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 janvier 2011 a autorisé une nouvelle modification du prêt pour prévoir un remboursement du prêt in fine à l'expiration d'une durée de 10 ans au lieu d'un remboursement linéarisé du prêt en 5 échéances annuelles tel que prévu par le contrat du 17 juin 2010.

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

- Convention d'assistance à la direction générale conclue le 18 juin 2010 entre la Société et ses filiales, modifiée par un avenant en date du 28 mars 2012.

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

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

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

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

- recommandations et conseils se rapportant aux plans prévisionnels de développement ;
- assistance dans le domaine des ressources humaines ;
- assistance juridique et fiscale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'avenant du 28 mars 2012 a eu pour objet de supprimer les dispositions de cette convention relatives à la mise à disposition de trésorerie entre la Société et ses filiales dans la mesure où la Société et ses filiales ont souhaité conclure une convention spécifique relative à la gestion de la trésorerie (cf. convention de trésorerie visé ci-après).

La signature de cette convention et de son avenant par la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 17 juin 2010 et du 28 mars 2012.

- Convention de trésorerie conclue entre la Société et ses filiales le 28 mars 2012

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

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

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

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

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

La signature de cette convention pour la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 28 mars 2012.

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

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

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

Cette convention de trésorerie a été résiliée à l'égard de la Société par un avenant en date du 28 mars 2012 dont la signature a été autorisée préalablement par le conseil d'administration de la Société du 28 mars 2012.

La signature de cet avenant a été suivie par la signature le 28 mars 2012 d'une nouvelle convention de trésorerie conclue entre la société PH FINANCE, la société FONCIERE PH GREEN et la Société, conformément aux dispositions de l'article L.511-7, 3° du Code monétaire et financier, afin de mettre en place une gestion commune de leur trésorerie permettant à ces sociétés qui ont des besoins de financement à court terme, de bénéficier des excédents de trésorerie de la société PH FINANCE et de ses deux filiales.

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

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

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

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

La signature de cette convention pour la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 28 mars 2012.

- Convention d'assistance à la direction générale conclue le 28 mars 2012 entre la société BM INVEST et la Société

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

- participation à la définition de la stratégie industrielle et commerciale ;
- participation à la définition de la politique générale ;
- aide à la négociation ;
- information concernant la concurrence et les marchés ;
- conseil en rationalisation et en organisation.

En contrepartie des prestations fournies par la société BM INVEST, la Société verse une redevance mensuelle de 1.500 euros HT.

La signature de cette convention pour la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 28 mars 2012.

- Cautions et engagement de la Société dans le cadre des emprunts bancaires souscrits par ses filiales

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

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

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

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

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

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

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

Le conseil d'administration du 2 septembre 2010 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE LA VICTOIRE a souscrit auprès de l'établissement BECK à l'effet de financer des travaux d'aménagement d'un ensemble immobilier à LE BLANC MESNIL.

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

- montant : 1.300.000 €,
- durée : 12 ans,
- taux : fixe de 4,36 % l'an
- garanties : une hypothèque complémentaire en 3ème rang, ainsi que la caution solidaire de la Société.

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

Le conseil d'administration du 9 février 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI doit souscrire auprès de la Banque de l'Economie du Commerce et de la Monétique à l'effet de financer des travaux d'aménagement d'un ensemble immobilier à LA COURNEUVE.

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

- montant : 1.000.000 €,
- durée : 12 ans,
- taux : fixe de 4,05 % l'an,
- garanties : la caution solidaire à hauteur de 1.000.000 € en principal de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS et le nantissement des loyers.

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS a souscrit auprès de l'établissement le Crédit Industriel et Commercial à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS aux conditions suivantes :

- montant : 1.300.000 euros,
- durée : 12 ans - Amortissements trimestriels,
- taux fixe : 4,65 %,
- frais de dossier : 2.000 euros H.T. hors frais de prise de garantie,
- garanties : - hypothèque conventionnelle à hauteur de 1,3 M€,

- caution solidaire de la Société,
- délégation de loyers.

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI D'ACQUIGNY

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI D'ACQUIGNY a souscrit auprès de l'établissement le Crédit Industriel et Commercial à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI D'ACQUIGNY, aux conditions suivantes :

- montant : 700.000 euros,
- durée : 12 ans - Amortissements trimestriels,
- taux fixe : 4,65 %,
- frais de dossier : 2.000 euros H.T. hors frais de prise de garantie,
- garanties : - hypothèque conventionnelle à hauteur de 1,3 M€,
  - caution solidaire de la Société,
  - délégation de loyers.

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

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE SEICHES a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

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

- montant : 1.100.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts,
- taux fixe : 4,95 %,
- commission de montage : 0,40 %,
- garanties : - caution solidaire de la Société,
  - délégation de loyers.
- clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0.

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINE

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINE a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINE aux conditions suivantes :

- montant : 500.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts,
- taux fixe : 4,95 %
- commission de montage : 0,40 %
- garanties : - caution solidaire de la Société,
  - délégation de loyers,
- clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0,

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

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE TREMENTINES a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

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

- montant : 600.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts
- taux fixe : 4,95 %,
- commission de montage : 0,40 %,
- garanties : caution solidaire de la Société,
- délégation de loyers,
- Clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0.

- Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE SAINT MARD

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE SAINT MARD a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE SAINT MARD, aux conditions suivantes :

- montant : 300.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts,
- taux fixe : 4,95 %,
- commission de montage : 0,40 %,
- garanties : - caution solidaire de la Société,
  - délégation de loyers,
- clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0.

- Autorisation générale de cautions, avals et garanties

Dans un souci de simplification et de rapidité d'exécution, le conseil d'administration du 20 mai 2011 a, en application des dispositions de l'article R. 225-28 du Code de commerce, autorisé le Directeur Général à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société sans que cela ne fasse l'objet d'une autorisation spéciale du Conseil dans la mesure où les dispositions suivantes seront respectées.

Ces cautions, avals ou garanties pourront être données en faveur :

- d'établissements bancaires et financiers afin de garantir les engagements des filiales de la Société ;
- dans la mesure où le montant cumulé de ces cautions, avals ou garanties est inférieur, pour la durée de la présente autorisation, à 10.000.000 euros.

Cette autorisation a été donnée pour une durée d'un an quelle que soit la durée des engagements cautionnés, avalisés ou garantis.

N'entreront pas dans le calcul de cet encours cumulé les cautions, avals ou garanties qui ont fait l'objet d'autorisations spéciales en Conseil d'Administration.

- Nantissement des parts sociales de la SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE et de la SCI JEROMI DE VILLENEUVE

Le conseil d'administration du 23 juin 2011 a autorisé la Société à nantir au profit de la SOCIETE GENERALE les parts sociales des SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE et JEROMI DE VILLENEUVE dont elle détient la propriété en garantie d'un emprunt à souscrire aux conditions suivantes :

- montant : 2.200.000 euros,
- durée : 120 mois,
- taux fixe : 4,80 %,
- garanties : - nantissement des parts sociales des SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE et JEROMI DE VILLENEUVE,

- clause de non aliénation des actifs de ces SCI,
  - clause de remboursement anticipé en cas de cession des parts de l'une ou l'autre de ces SCI.
- Nantissement des parts sociales de la SCI JEROMI DE TOULOUSE

Le conseil d'administration du 23 juin 2011 a autorisé la Société a nantir au profit de la BANQUE POPULAIRE les parts sociales de la SCI JEROMI DE TOULOUSE dont elle détient la propriété en garantie d'un emprunt à souscrire aux conditions suivantes :

- montant : 380.000 euros,
- durée : 5 ans,
- taux fixe : 4,10 %,
- garantie : - nantissement des parts sociales de la SCI JEROMI DE TOULOUSE.

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

#### 4.3.6.2. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

##### *4.3.6.2.1. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2013*

*Aux actionnaires,*

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

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

*Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.*

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

## **1 - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé**

*En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration :*

**Votre Conseil d'administration du 28 mars 2012** a autorisé une convention de trésorerie à conclure entre La Foncière Verte et ses filiales. Cette convention a été conclue pour une durée déterminée jusqu'au 31 décembre 2012 et a fait l'objet d'un renouvellement tacite à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 pour une durée d'un an. Le renouvellement tacite a été autorisé par le Conseil d'administration du 22 novembre 2012 et du 28 novembre 2013.

*La société La Foncière Verte reçoit mandat de la part de chacune des filiales :*

- *d'affecter les disponibilités des filiales qui disposeraient d'une trésorerie excédentaire, à la couverture des besoins de financement à court terme des filiales qui serait déficitaires en trésorerie,*
- *de mettre en place les avances correspondantes,*
- *de négocier et conclure tout emprunt bancaire à court terme afin que cette dernière soit en mesure de verser les fonds nécessaires aux besoins des filiales concernées.*

*Toute avance consentie par la société La Foncière Verte aux filiales sera productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles.*

*Toute avance consentie par une filiale à la société La Foncière Verte sera productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles moins 0,5 points.*

***Votre Conseil d'administration du 28 mars 2012*** a autorisé une convention de trésorerie à conclure entre les sociétés PH Finance, PH GREEN et La Foncière Verte. Cette convention a été conclue pour une durée déterminée jusqu'au 31 décembre 2012 et a fait l'objet d'un renouvellement tacite à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 pour une durée d'un an. Le renouvellement tacite a été autorisé par le Conseil d'administration du 22 novembre 2012 et du 28 novembre 2013.

*Le compte courant avec PH GREEN, filiale de PH Finance, est débiteur de 4 585 856,72 € au 31 décembre 2013.*

*Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.*

### ***Conventions et engagements non autorisés préalablement***

*En application des articles L. 225-42 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions et engagements suivants n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil d'administration.*

*Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.*

***Une convention non autorisée*** a été conclue le 5 janvier 2011 entre La Foncière Verte et la SCI Partenaires de la rue Lancereaux qui donne bail à La Foncière Verte les locaux situés 7 rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris. Cette convention a été modifiée le 1<sup>er</sup> septembre 2011.

*Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.*

*Cette convention n'a pas été autorisée par omission.*

*Cette convention a donné lieu à des charges de 167 612 € HT sur l'exercice 2013.*

## **2 - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

*En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :*

***Votre Conseil d'administration du 18 juin 2010*** a autorisé La Foncière Verte à refacturer à l'ensemble de ses filiales toutes prestations de services fournies au bénéfice des filiales.

*La Foncière Verte s'engage à fournir à ses filiales :*

- son assistance à la direction générale des filiales dans le cadre de la stratégie globale du groupe ;*
- des prestations d'assistance dans les domaines administratif, juridique, financier et comptable ;*
- une mission générale de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention des financements pour l'acquisition des biens immobiliers par les filiales.*

*En échange des prestations de La Foncière Verte, les filiales s'engagent :*

- au titre des missions et, à verser à La Foncière Verte une redevance annuelle équivalente aux coûts globaux engagés par La Foncière Verte + 10% ;*
- au titre de la mission, à rémunérer La Foncière Verte à hauteur de 2,5% du montant des financements obtenus.*

Ces prestations ont donné lieu à une facturation de la part de La Foncière Verte de 1 388 341 € HT à ses filiales sur l'exercice 2013.

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.

**Votre conseil d'administration du 28 Mars 2012** a autorisé une convention entre BM Invest et La Foncière Verte.

BM Invest s'engage à fournir assistance et conseil en matière notamment de stratégie industrielle et commerciale, de politique générale, de rationalisation et organisation en échange du paiement par La Foncière Verte d'une redevance mensuelle de 1500 euros.

La facturation annuelle de BM Invest s'est élevée à 18 000 € HT à l'égard de La foncière Verte.

Administrateur concerné: Monsieur Claude SOLARZ, administrateur de La Foncière Verte.

**Votre Conseil d'administration du 16 février 2010** a autorisé une convention entre les Sociétés PH FINANCE et La Foncière Verte ayant pour objet :

- des prestations de gestion par la Société PH FINANCE des locations immobilières de la société rémunérées par une commission égale à 7,5 % du montant des loyers facturés par la société et ses filiales ;
- des prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention des financements relatifs à l'acquisition de biens immobiliers par la société et ses filiales rémunérées par une commission égale à 2,5 % du montant des financements obtenus par la société et ses filiales.

Ces prestations ont donné lieu au cours de l'exercice 2013 à une facturation de la part de la Société PH FINANCE de :

- |  |                 |
|--|-----------------|
| - prestations de gestion des locations immobilières .....            | 823 189,21 € HT |
| - prestations de conseil et d'assistance de montages financiers..... | 112 500,00 € HT |

*Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.*

**Un contrat de prêt** a été conclu entre La Foncière Verte et la Société BM INVEST pour un montant de 4 024 567,28 euros. Ce prêt porte intérêts au taux de 5 % l'an. Les charges d'intérêts comptabilisées pour l'exercice s'élèvent à 90 155,72 euros. Votre Conseil d'administration du 17 juin 2010 a autorisé la renégociation de l'échéancier de ce prêt, soit un remboursement linéaire sur cinq ans.

Ce contrat a fait l'objet d'un transfert de la société BM INVEST à la société PH FINANCE par un acte de cession de prêt le 30 mars 2011.

*Paris, le 29 avril 2014*

*Les Commissaires aux comptes*

**GRANT THORNTON**

**J P A**

*Membre français de  
Grant Thornton International*

*Laurent BOUBY*

*Jacques POTDEVIN*

*Pascal ROBERT*

#### *4.3.6.2.2. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2012*

Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2012 figurant au paragraphe 4.3.6.2.1, pages 166 et suivantes, du document de référence relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2012 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 3 juillet 2013 est inclus par référence dans le présent document de référence.

#### *4.3.6.2.3. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2011*

Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2011 figurant au paragraphe 4.3.6.2.1, pages 188 et suivantes, du document de référence relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2011 enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 19 juillet 2012 sous le n°R.12-038 est inclus par référence dans le présent document de référence.

### **4.3.7. ASSEMBLEE GENERALE**

Les dispositions statutaires relatives aux assemblées générales de la Société sont reproduites ci-après :

#### Article Vingt - ASSEMBLEES GENERALES : CONVOCATIONS - BUREAU - PROCES-VERBAUX

« 1 - Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration ou à défaut, par le Commissaire aux Comptes ou par toute personne habilitée à cet effet. »

« Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. »

« Un ou plusieurs actionnaires représentant la quote-part du capital prévue par la loi, peuvent, dans les conditions et délais légaux, requérir l'inscription à l'ordre du jour de points ou projets de résolutions. Ces points ou projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée dans les conditions prévues par la législation applicable. »

« La convocation est effectuée dans les délais légaux et conformément à la législation applicable. »

« Lorsque l'Assemblée n'a pu valablement délibérer à défaut de réunir le quorum requis la deuxième Assemblée et, le cas échéant, la deuxième Assemblée prorogée sont convoquées six jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première Assemblée. »

« 2 - Les avis et/ou lettres de convocation doivent mentionner l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. »

« L'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour. Elle peut, toutefois, en toute circonstance révoquer un ou plusieurs Administrateurs. »

« Un ou plusieurs actionnaires représentant la quote-part du capital prévue par la loi, peuvent, dans les conditions et délais légaux, requérir l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions. »

« 3 - Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire ou en votant par correspondance sur justification de l'inscription de ses actions à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte conformément à la législation applicable, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-13 du Code monétaire et financier. »

« 4 - En cas de vote par correspondance, seuls les formulaires de vote reçus par la société trois jours avant la date de l'Assemblée seront pris en compte. »

« 5 - Tout actionnaire peut également participer aux Assemblées Générales par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication dans les conditions fixées par les lois et règlements et qui seront mentionnés dans l'avis de convocation de l'Assemblée. »

« 6 - Une feuille de présence contenant les indications prévues par la loi est établie lors de chaque Assemblée. »

« 7 - Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou par l'Administrateur le plus ancien présent à l'Assemblée. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. »

« Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux actionnaires présents et acceptants qui disposent par eux-mêmes ou comme mandataires du plus grand nombre de voix. »

« Le bureau ainsi constitué désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires. »

« Les procès-verbaux de délibérations sont dressés et leurs copies ou extraits sont délivrés et certifiés conformément à la loi. »

Article Vingt et Un - ASSEMBLEES GENERALES : QUORUM - VOTE

« Dans les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social et dans les Assemblées spéciales sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, le tout après déduction des actions privées du droit de vote en application des dispositions légales. »

« En cas de vote par correspondance, seuls sont pris en compte pour le calcul du quorum les formulaires reçus par la société dans le délai prévu au paragraphe 4 de l'article précédent. »

Article Vingt-Deux - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

« L'Assemblée Générale Ordinaire est appelée à prendre toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts. Elle doit être réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de chaque exercice, pour statuer sur les comptes de cet exercice. »

« L'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. »

« L'Assemblée Générale Ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance. »

Article Vingt-trois - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

« 1 - L'Assemblée Générale Extraordinaire peut seule modifier les statuts. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sauf dans le cas des opérations résultant des regroupements d'actions régulièrement effectuées. »

« 2 - L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation le quart des actions ayant droit de vote, et, sur deuxième convocation, le cinquième desdites actions. Si ce dernier quorum n'est pas atteint, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. »

« 3 - L'Assemblée Générale Extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix des actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance. »

« Toutefois :

- les augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices et primes d'émission sont décidées aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires; »

« - la transformation de la société en société en nom collectif et en société par actions simplifiée ainsi que le changement de nationalité de la société sont décidés à l'unanimité des actionnaires. »

Article Vingt-quatre - ASSEMBLEES SPECIALES

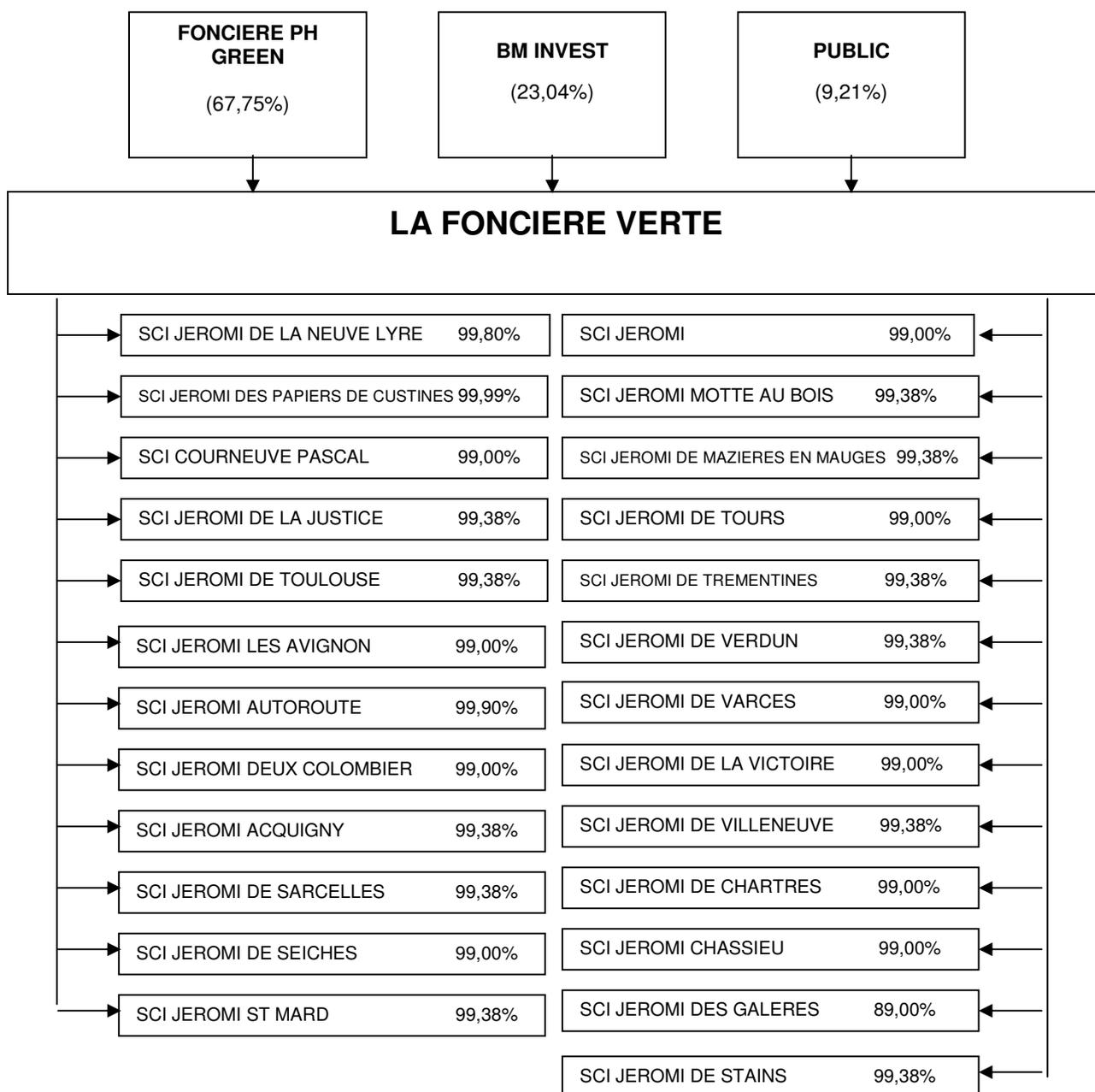
« Les Assemblées Spéciales réunissent les titulaires d'une catégorie d'actions déterminée. La décision d'une Assemblée Générale Extraordinaire de modifier les droits relatifs à une catégorie d'actions, n'est définitive qu'après approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de cette catégorie.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

« Elles ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins sur première convocation le tiers et sur deuxième convocation le cinquième des actions ayant droit de vote et dont il est envisagé de modifier les droits. »

« Elles statuent à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance. »

#### 4.4. AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE ET L'ORGANISATION DU GROUPE

##### 4.4.1. ORGANIGRAMME



Les parts sociales des filiales non détenues par la Société sont détenues par la SCI JEROMI, à l'exception de 10% du capital de la SCI JEROMI DES GALERES détenu par le locataire des biens immobiliers dont cette filiale détient la propriété, à savoir la société PAPREC RESEAU. En outre, la société FONCIERE PH GREEN détient une part sociale de la SCI JEROMI. Par ailleurs, il n'existe aucun pacte d'associés ou accord équivalent pouvant conférer à ces associés minoritaires des droits spécifiques sur les titres dont ils sont propriétaires sur ou la gestion des filiales dont ils sont associés.

#### 4.4.2. INFORMATIONS SUR LES FILIALES

| Filiales                                | Siren     | Forme | Président (SAS)<br>ou gérant (SCI) | Capitaux<br>propres hors<br>capital social | Résultat du<br>dernier<br>exercice<br>clos | Chiffre<br>d'affaires HT<br>du dernier<br>exercice clos | Quote part du<br>capital détenu<br>par la Société<br>(*) |
|---|-----------|-------|------------------------------------|--|--|---|--|
| JEROMI DE LA<br>NEUVE-LYRE              | 403053184 | SCI   | La Foncière Verte                  | 940695                                     | 78 995                                     | 263 326   | 99,80%   |
| JEROMI DES<br>PAPIERS DE<br>CUSTINES    | 414359315 | SCI   | La Foncière Verte                  | 79 091                                     | 79 091                                     | 90 382  | 99,99%   |
| JEROMI DE LA<br>JUSTICE DE<br>MALHERBES | 478851215 | SCI   | La Foncière Verte                  | 71 366                                     | 71 366                                     | 343 631   | 99,38%   |
| JEROMI DE<br>TOULOUSE                   | 440739852 | SCI   | La Foncière Verte                  | 174 128                                    | 174 128                                    | 770 917   | 99,38%   |
| JEROMI LES<br>AVIGNON                   | 401016803 | SCI   | La Foncière Verte                  | 90 071                                     | 90 071                                     | 368 390   | 99,00%   |
| JEROMI DE<br>L'AUTOROUTE                | 439253477 | SCI   | La Foncière Verte                  | 44 950                                     | 44 950                                     | 63 784  | 99,90%   |
| JEROMI DEUX<br>COLOMBIER                | 418706206 | SCI   | La Foncière Verte                  | 288 343                                    | 288 343                                    | 472 190   | 99,00%   |
| JEROMI<br>D'ACQUIGNY                    | 438097339 | SCI   | La Foncière Verte                  | 136 309                                    | 136 309                                    | 524 689   | 99,38%   |
| JEROMI DE<br>SARCELLES                  | 491289500 | SCI   | La Foncière Verte                  | 7 541                                      | 7 541                                      | 400 970   | 99,38%   |
| JEROMI DE<br>SEICHES                    | 428889679 | SCI   | La Foncière Verte                  | 90 115                                     | 90 115                                     | 333 245   | 99,00%   |
| JEROMI DE SAINT<br>MARD                 | 484484357 | SCI   | La Foncière Verte                  | (23 874)                                   | (23 874)                                   | 62 063  | 99,38%   |
| JEROMI                                  | 345037741 | SCI   | La Foncière Verte                  | 340 209                                    | 337 790                                    | 1 588 824   | 99,00%   |
| JEROMI DE LA<br>MOTTE AUX BOIS          | 440739696 | SCI   | La Foncière Verte                  | 284 692                                    | 284 692                                    | 1 192 346   | 99,38%   |
| JEROMI DE<br>MAZIERES EN<br>MAUGES      | 499227866 | SCI   | La Foncière Verte                  | 19 280                                     | 19 280                                     | 97 704  | 99,38%   |
| JEROMI DE TOURS                         | 397622986 | SCI   | La Foncière Verte                  | 786 485                                    | 129 274                                    | 195 144   | 99,00%   |
| JEROMI DE                               | 438813016 | SCI   | La Foncière Verte                  | (77 018)                                   | (77 018)                                   | 205 967   | 99,38%   |

| Filiales                          | Siren     | Forme | Président (SAS)<br>ou gérant (SCI) | Capitaux<br>propres hors<br>capital social | Résultat du<br>dernier<br>exercice<br>clos | Chiffre<br>d'affaires HT<br>du dernier<br>exercice clos | Quote part du<br>capital détenu<br>par la Société<br>(*) |
|-----------------------------------|-----------|-------|------------------------------------|--|--|---|--|
| TREMENTINES                       |           |       |                                    |  |  |   |  |
| JEROMI DE<br>VERDUN               | 439046418 | SCI   | La Foncière Verte                  | 147 033                                    | 147 033                                    | 169 682   | 99,38%   |
| JEROMI DE<br>VARCES               | 434578894 | SCI   | La Foncière Verte                  | 187 437                                    | 187 437                                    | 382 795   | 99,00%   |
| JEROMI DE LA<br>VICTOIRE          | 422888297 | SCI   | La Foncière Verte                  | 286 102                                    | 286 102                                    | 2 513 003   | 99,00%   |
| JEROMI DE<br>VILLENEUVE LE<br>ROI | 447684317 | SCI   | La Foncière Verte                  | 86 322                                     | 86 322                                     | 215 023   | 99,38%   |
| JEROMI DE<br>CHARTRES             | 379690787 | SCI   | La Foncière Verte                  | 263 684                                    | 23 431                                     | 207 342   | 99%  |
| JEROMI DE<br>CHASSIEU             | 433728243 | SCI   | La Foncière Verte                  | 236 032                                    | 236 032                                    | 733 219   | 99,00%   |
| JEROMI DES<br>GALERES             | 401404223 | SCI   | La Foncière Verte                  | 55 953                                     | 83 940                                     | 281 723   | 89,00%   |
| JEROMI DE STAINS                  | 504728320 | SCI   | La Foncière Verte                  | (289 533)                                  | (289 533)                                  | 66 459  | 99,38%   |
| COURNEUVE<br>PASCAL               | 537769739 | SCI   | La Foncière Verte                  | (190 966)                                  | (190 966)                                  | 485 554   | 99,00%   |

(\*) Les parts sociales des filiales non détenues par la Société sont détenues par la SCI JEROMI, à l'exception de 10% du capital de la SCI JEROMI DES GALERES détenu par le locataire des biens immobiliers dont cette filiale détient la propriété, à savoir la société PAPREC RESEAU.

Les filiales ont pour activité la détention d'actifs immobiliers dont la description détaillée figure au paragraphe 1.2.1.1 du présent document de référence.

#### 4.4.3. CONTRATS IMPORTANTS

##### 4.4.3.1. Contrat de prestations de services PH FINANCE

Voir le paragraphe 4.3.6.1 du présent document de référence.

#### 4.4.3.2. Contrat de prêt BM INVEST / PH FINANCE

Voir le paragraphe 4.3.6.1 du présent document de référence.

#### 4.4.3.3. Contrat d'assistance à la direction générale entre la Société et ses filiales

Voir le paragraphe 4.3.6.1 du présent document de référence.

#### 4.4.3.4. Convention de trésorerie

Voir le paragraphe 4.3.6.1 du présent document de référence.

### 4.4.4. **DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS OU LICENCE, DE CONTRATS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX OU FINANCIERS OU DE NOUVEAUX PROCEDES DE FABRICATION**

La Société ne possède aucun brevet et considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

Il existe une dépendance de la société à l'égard des sociétés du Groupe PAPREC qui sont les principaux locataires des actifs immobiliers détenus par la Société et ses filiales. Les risques afférents à cette dépendance sont précisés ci-avant au paragraphe 2.1 II C.

### 4.4.5. **SALARIES**

La Société n'emploie aucun salarié.

### 4.4.6. **DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL**

Liste des informations publiées ou rendues publiques par la Société durant les douze derniers mois :

| Entités                                 | Date de publication ou de dépôt | Nature des documents ou informations   |
|---|---------------------------------|--|
| Greffe du Tribunal de Commerce de Paris | 28 novembre 2013                | Extrait de procès-verbal du conseil d'administration relatif au transfert de siège social et aux modifications statutaires |
| Greffe du Tribunal de Commerce de Paris | 28 novembre 2013                | Extrait de procès-verbal du conseil d'administration relatif au changement de Directeur Général                            |

| <b>Entités</b>                          | <b>Date de publication ou de dépôt</b> | <b>Nature des documents ou informations</b>   |
|---|--|---|
| Greffe du Tribunal de Commerce de Paris | 28 novembre 2013                       | Statuts mis à jour  |
| Greffe du Tribunal de Commerce de Paris | 13 juin 2013                           | Procès-verbal d'assemblée générale mixte relative à la nomination d'un nouvel administrateur  |
| Greffe du Tribunal de Commerce de Paris | 3 juillet 2013                         | Dépôt des comptes et de la décision d'affectation du résultat   |
| Journal d'annonces légales              | 31 décembre 2013                       | Changement de Directeur Général et transfert du siège social<br><i>Les Affiches Parisiennes du 31 décembre 2013</i>   |
| Journal d'annonces légales              | 04 juillet 2013                        | Nomination d'un nouvel administrateur<br><i>Les Petites Affiches du 04 juillet 2013</i>   |
| Journal d'annonces légales              | 28 juin 2013                           | Information sur les droits de vote existants<br><i>Les Petites Affiches du 28 juin 2013</i>   |
| Journal d'annonces légales              | 29 mai 2013                            | Avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 13 juin 2013.<br><i>Les Petites Affiches du 29 mai 2013</i>  |
| BALO                                    | 16 mai 2014                            | Avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 26 juin 2014.<br><i>Bulletin n°61</i>  |
| BALO                                    | 24 juillet 2013                        | Publication relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2012 et à l'attestation des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés<br><i>Bulletin n°88</i> |

| <b>Entités</b>                        | <b>Date de publication ou de dépôt</b> | <b>Nature des documents ou informations</b>  |
|---------------------------------------|--|--|
| BALO                                  | 29 mai 2013                            | Avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 13 juin 2013.<br><i>Bulletin n°53</i>                           |
| AMF                                   | 03 juillet 2013                        | Document de référence<br><i>Dépôt AMF D.13-0695</i>  |
| Site Internet de la Société           | 14 mai 2014                            | Communiqué relatif au chiffre d'affaires consolidé du 1 <sup>ème</sup> trimestre 2014                                |
| Site Internet de la Société           | 29 avril 2014                          | Communiqué relatif à la mise à disposition du rapport financier annuel au 31 décembre 2013                           |
| Site Internet de la Société           | 31 mars 2014                           | Communiqué relatif aux résultats annuels 2013  |
| Site Internet de la Société           | 12 février 2014                        | Communiqué relatif au chiffres d'affaires consolidé 2013   |
| Site Internet de la Société           | 30 octobre 2013                        | Communiqué relatif au chiffre d'affaires consolidé au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2013                                |
| Site Internet de la Société           | 29 juillet 2013                        | Communiqué relatif au chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> semestre 2013  |
| Site Internet de la Société           | 4 juillet 2013                         | Communiqué relatif à la mise à disposition du document de référence 2012   |
| Site Internet de la Société           | 12 juin 2013                           | Règlement intérieur du Conseil d'administration  |
| Site Internet de la Société           | 23 mai 2013                            | Documentation préparatoire à l'assemblée générale mixte du 13 juin 2013  |
| Site Internet de la Société           | 23 mai 2013                            | Communiqué relatif à la mise à disposition des documents préparatoires de l'assemblée générale mixte du 13 juin 2013 |
| Diffuseur agréé<br>Wire BUSINESS WIRE | 14 mai 2014                            | Communiqué relatif au chiffre d'affaires consolidé du 1 <sup>ème</sup> trimestre 2014                                |

| <b>Entités</b>                        | <b>Date de publication ou de dépôt</b> | <b>Nature des documents ou informations</b>  |
|---------------------------------------|--|--|
| Diffuseur agréé<br>Wire BUSINESS WIRE | 29 avril 2014                          | Communiqué relatif à la mise à disposition du rapport financier annuel au 31 décembre 2013 |
| Diffuseur agréé<br>Wire BUSINESS WIRE | 31 mars 2014                           | Communiqué relatif aux résultats annuels 2013  |
| Diffuseur agréé<br>Wire BUSINESS WIRE | 12 février 2014                        | Communiqué relatif au chiffres d'affaires consolidé 2013                                   |
| Diffuseur agréé<br>Wire BUSINESS WIRE | 30 octobre 2013                        | Communiqué relatif au chiffre d'affaires consolidé au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2013      |
| Diffuseur agréé<br>Wire LES ECHOS     | 9 septembre 2013                       | Communiqué relatif aux résultats semestriels 2013  |
| Diffuseur agréé<br>Wire LES ECHOS     | 29 juillet 2013                        | Communiqué relatif au chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> semestre 2013                  |
| Diffuseur agréé<br>Wire LES ECHOS     | 4 juillet 2013                         | Communiqué relatif à la mise à disposition du document de référence 2012                   |
| Diffuseur agréé<br>Wire LES ECHOS     | 12 juin 2013                           | Règlement intérieur du Conseil d'administration  |
| Diffuseur agréé<br>Wire LES ECHOS     | 23 mai 2013                            | Documentation préparatoire à l'assemblée générale mixte du 13 juin 2013                    |
| Site Internet de la Société           | 14 mai 2014                            | Communiqué relatif au chiffre d'affaires consolidé du 1 <sup>ème</sup> trimestre 2014      |

#### **4.4.7. INFORMATIONS PROVENANT DES TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS**

Le portefeuille d'actifs de la Société est évalué chaque année par un expert indépendant.

L'évaluation du portefeuille d'actifs de la Société a été actualisée au 31 décembre 2013 par un expert indépendant, la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES.

Le rapport d'expertise condensé qui a été émis par la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES figure en Annexe 1 du présent document de référence.

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

La société JONES LANG LASALLE EXPERTISES a déterminé les valeurs locatives et les valeurs vénales des biens immobiliers, dans le cadre d'une poursuite de l'activité actuelle en vertu de baux commerciaux existants.

Les méthodes retenues par la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES pour l'estimation des immeubles sont les suivantes :

- **méthode par capitalisation de revenus** en tenant compte du revenu brut annuel et de la valeur locative de marché nette : elle permet d'obtenir une valeur vénale « droits compris » et à déduire les droits d'enregistrement afin d'obtenir une valeur vénale « hors droits »,
- **méthode par comparaison** qui permet d'estimer la valeur de l'actif à partir des prix au m<sup>2</sup> constatés sur le marché lors de cessions de biens similaires,
- **méthode du bilan promoteur** utilisée pour quelques actifs composés essentiellement de terrain à bâtir : cette méthode consiste, à partir du prix de vente prévisionnel d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (cout de la construction, frais financiers, honoraires, marge, ...) pour parvenir en final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

Conformément à la recommandation AMF du 8 février 2010, il est précisé les définitions suivantes :

- **Valeur vénale acte en mains (ou droits compris) ou valeur vénale brute :**

Somme totale que doit déboursier l'acquéreur pour l'achat du bien immobilier (à l'exception des frais de commercialisation, le cas échéant). C'est donc la valeur vénale qui comprend les droits de mutation ainsi que les frais et honoraires du notaire.

- **Valeur locative :**

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens donnés et dans une région donnée.

- **Taux de rendement effectif net :**

C'est le rapport entre les revenus nets et la valeur vénale acte en mains après déduction des coûts non récurrents (travaux, commercialisation de locaux vides, etc.), le taux de rendement brut étant le rapport entre les revenus bruts et la valeur vénale actes en mains, après déduction des coûts non récurrents.

Le patrimoine de la Foncière Verte est constitué exclusivement de locaux d'activité et industriels. Pour cette classe d'actifs, les taux de rendements retenus s'échelonnent entre 9 % et 9,75% en Ile de France et entre 9,5% et 10,75% en Province suivant les actifs.

Pour ses travaux d'expertise, la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES a facturé 58 K€ pour les travaux effectués en en 2013.

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

La Société déclare que, pendant toute la durée de validité du présent document, les documents suivants peuvent être librement consultés par le public :

- les statuts de la Société,
- les documents sociaux devant être mis à la disposition des actionnaires,
- les informations financières historiques de la Société pour les trois exercices précédents, à savoir pour les exercices clos le 31 décembre 2012, 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2010.
- l'information réglementée au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Ces documents pourront être consultés au siège de la Société et sur le site Internet de la Société ([www.lafonciereverte.com](http://www.lafonciereverte.com)).

Des exemplaires du présent document sont disponibles sans frais au siège social de la Société (39, rue de Courcelles – 75008 Paris), ainsi que sur le site Internet de la Société ([www.lafonciereverte.com](http://www.lafonciereverte.com)) et sur celui de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

**5. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN N°809/2004**

| Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004  | Sections du document de référence | Pages du document de référence |
|---|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>1. PERSONNES RESPONSABLES</b>  |                                   |                                |
| 1.1. Noms et fonctions des personnes responsables   | 2.8.1                             | 145                            |
| 1.2. Attestation des personnes responsables   | 2.8.2                             | 145                            |
| <b>2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>  |                                   |                                |
| 2.1. Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes  | 2.8.3                             | 146                            |
| 2.2. Changement de contrôleurs légaux   | N/A                               | N/A                            |
| <b>3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES</b>  |                                   |                                |
| 3.1. Informations financières historiques sélectionnées   | 1.1                               | 4                              |
| 3.2. Informations financières   | 1.1                               | 4                              |
| <b>4. FACTEURS DE RISQUE</b>  | 2.1-II C                          | 38                             |
| <b>5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>  |                                   |                                |
| 5.1. Histoire et évolution de la société  | 1.2                               | 6                              |
| 5.1.1. Raison sociale et nom commercial de l'émetteur   | 4.1.1                             | 148                            |
| 5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur  | 4.1.2                             | 148                            |
| 5.1.3. Date de constitution et durée de vie de l'émetteur   | 4.1.3                             | 148                            |
| 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                             | 148                            |
| 5.1.5. Evénements importants dans le développement des activités de l'émetteur  | 1.2                               | 6                              |
| 5.2. Investissements  | 1.2.1.2                           | 17                             |
| 5.2.1. Principaux investissements réalisés  | 1.2.1.2.1                         | 17                             |
| 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                         | 19                             |
| <b>6. APERÇU DES ACTIVITÉS</b>  |                                   |                                |
| 6.1. Principales activités  | 1.2.1                             | 9                              |
| 6.1.1. Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités   | 1.2.1                             | 9                              |
| 6.1.2. Nouveaux produits / services   | N/A                               | N/A                            |
| 6.2. Principaux marchés   | 1.2.1                             | 9                              |
| 6.3. Événements exceptionnels   | 1.2.5                             | 21                             |

| <b>Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004</b>  | <b>Sections du document de référence</b> | <b>Pages du document de référence</b> |
|--|--|---------------------------------------|
| 6.4. Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication                                | 4.4.4                                    | 216                                   |
| 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                                    | 213                                   |
| 7.2. Liste des filiales importantes  | 4.4.2                                    | 214                                   |
| <b>8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS</b>   |  |                                       |
| 8.1. Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée   | 1.2.1.1                                  | 9                                     |
| 8.2. Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles.   | 2.1-VI                                   | 52                                    |
| <b>9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>   |  |                                       |
| 9.1. Situation financière  | 2.2 / 2.5                                | 82 / 113                              |
| 9.2. Résultat d'exploitation   | 1.1                                      | 4                                     |
| 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                                      | 21                                    |
| <b>10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>  |  |                                       |
| 10.1. Informations sur les capitaux  | 2.3 / 2.5                                | 74 / 125                              |
| 10.2. Source et montant des flux de trésorerie   | 2.3                                      | 74                                    |
| 10.3. Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement   | 2.3                                      | 74                                    |
| 10.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de la société                      | N/A                                      | N/A                                   |
| 10.5. Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les investissements sur lesquels la direction a pris des engagements fermes et les immobilisations corporelles planifiées | N/A                                      | N/A                                   |
| <b>11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>   | N/A                                      | N/A                                   |
| <b>12. INFORMATION SUR LES TENDANCES</b>   |  |                                       |
| 12.1. Principales tendances depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document de référence   | 2.1-II.A.3                               | 23                                    |

| <b>Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004</b>  | <b>Sections du document de référence</b> | <b>Pages du document de référence</b> |
|--|--|---------------------------------------|
| 12.2. Tendances susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur   | 2.1-II.A.3                               | 23                                    |
| <b>13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>   |  |                                       |
| 13.1. Principales hypothèses   | 1.3                                      | 21                                    |
| 13.2. Rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants  | N/A                                      | N/A                                   |
| 13.3. Base comparable aux informations financières historiques   | N/A                                      | N/A                                   |
| 13.4. Validité des prévisions antérieures  | N/A                                      | N/A                                   |
| <b>14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE</b>   |  |                                       |
| 14.1. Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'administration et à la Direction Générale   | 2.1-II.H, 4.3.1 et 4.3.2                 | 45, 156 à 173                         |
| 14.2. Conflits d'intérêts  | 4.3.3                                    | 173                                   |
| <b>15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b>   |  |                                       |
| 15.1. Montant de la rémunération versée et avantages en nature   | 2.1- II.H et 4.3.5.1                     | 45 et 189                             |
| 15.2. Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages                                   | 4.3.5.2                                  | 189                                   |
| <b>16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>   |  |                                       |
| 16.1. Date d'expiration des mandats actuels  | 4.3.1.2.1                                | 159                                   |
| 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                                | 167                                   |
| 16.3. Informations sur le comité de l'audit et le comité de rémunération de l'émetteur   | 4.3.1.2.3                                | 167                                   |
| 16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine  | 4.3.4                                    | 175                                   |
| <b>17. SALARIÉS</b>  |  |                                       |
| 17.1. Nombre de salariés   | 4.4.5                                    | 20 et 216                             |
| 17.2. Participations et stock options des mandataires sociaux  | N/A                                      | N/A                                   |
| 17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur  | N/A                                      | N/A                                   |

| Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004  | Sections du document de référence | Pages du document de référence |
|---|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>  |                                   |                                |
| 18.1. Actionnaires détenant directement ou indirectement un % du capital social ou des droits de vote devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable                           | 4.2.4                             | 152                            |
| 18.2. Existence de droits de vote différents  | 4.2.5                             | 153                            |
| 18.3. Contrôle de l'émetteur  | 4.2.11                            | 154                            |
| 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                            | 155                            |
| <b>19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS</b>   | 4.3.6                             | 193                            |
| <b>20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR</b>  |                                   |                                |
| 20.1. Informations financières historiques  | 2.5                               | 125                            |
| 20.2. Informations financières pro forma  | 2.7                               | 144                            |
| 20.3. États financiers  | 2.2                               | 74                             |
| 20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles  | 2.6                               | 142                            |
| 20.5. Date des dernières informations financières   | 2.5                               | 125                            |
| 20.6. Informations financières intermédiaires et autres   | N/A                               | N/A                            |
| 20.7. Politique de distribution des dividendes  | 2.1-III                           | 50                             |
| 20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage   | 1.2.5                             | 21                             |
| 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                             | 149                            |
| 21.1.2. Actions non représentatives du capital  | 4.2.7                             | 154                            |
| 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                             | 154                            |
| 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                           | 153                            |
| 21.2. Acte constitutif et statuts   |                                   |                                |

| <b>Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004</b>  | <b>Sections du document de référence</b> | <b>Pages du document de référence</b> |
|--|--|---------------------------------------|
| 21.2.1. Objet social   | 4.1.5                                    | 149                                   |
| 21.2.2. Dispositions statutaires ou autres concernant les organes d'administration et de direction     | 4.3.1.2.3                                | 167                                   |
| 21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions  | 4.2.3                                    | 149                                   |
| 21.2.4. Modification des droits des actionnaires   | 4.3.7                                    | 209                                   |
| 21.2.5. Convocation et admission   | 4.3.7                                    | 209                                   |
| 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                                    | 215                                   |
| <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                                    | 219                                   |
| 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                                      | 221                                   |
| <b>25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>   | 4.4.2                                    | 214                                   |



Foncière Verte

Portefeuille de 24 actifs  
Estimation en valeur vénale

*Rapport condensé Actualisations  
sur pièces*

Date de valeur 31 décembre 2013



## Sommaire

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. Contexte général de la mission</b> .....                | <b>3</b> |
| <b>1.1 Cadre général</b> .....                                | <b>3</b> |
| 1.1.1 Référence au contrat entre l'expert et le mandant ..... | 3        |
| 1.1.3 Conflit d'intérêt .....                                 | 3        |
| <b>1.2 Mission actuelle</b> .....                             | <b>4</b> |
| 1.2.1 Type de mission .....                                   | 4        |
| <b>2. Conditions de réalisation</b> .....                     | <b>6</b> |
| 2.1 Eléments d'étude .....                                    | 6        |
| 2.2 Référentiels .....  | 6        |
| 2.3 Méthodologie retenue .....                                | 6        |
| <b>3. Valeur vénale globale</b> .....                         | <b>7</b> |
| <b>4. Observations</b> .....                                  | <b>7</b> |

## 1. Contexte général de la mission

### 1.1 Cadre général

#### 1.1.1 Référence au contrat entre l'expert et le mandant

Selon la proposition d'intervention en date du 14 décembre 2011, signée par Monsieur De Raismes de la société Foncière Verte, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises d'estimer la valeur vénale en l'état d'un portefeuille de 24 actifs situés en France. Nous avons considéré ces actifs dans le cadre de la comptabilité de votre société, en date du 31/12/2013.

Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

#### 1.1.2 Indépendance et compétence de la société d'expertise

Dans le cadre de cette mission, Jones Lang LaSalle Expertises est intervenu en tant qu'expert indépendant.

La société Jones Lang LaSalle Expertises n'a aucun lien capitalistique avec la société Foncière Verte.

Nous confirmons que Jones Lang LaSalle Expertises dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

Selon les exigences de la RICS nous vous informons que le montant des honoraires perçus de la société Foncière Verte représentait moins de 5% du montant global des honoraires perçus par Jones Lang LaSalle Expertises en France au cours du dernier exercice, soit celui de l'année 2012.

#### 1.1.3 Conflit d'intérêt

Jones Lang LaSalle Expertises n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

#### 1.1.4 Conformité avec la recommandation de l'AMF

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

## 1.2 Mission actuelle

### 1.2.1 Type de mission

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de 24 actifs composant le portefeuille « Foncière Verte ». Pour cette mission, la Foncière Verte nous a demandé de déterminer la valeur vénale sur pièces. Les 24 actifs ont été visités lors des campagnes précédentes, et n'ont pas été revisités pour la campagne du 31/12/2013.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale selon la situation locative des actifs au 31 décembre 2013.

Les actifs du portefeuille sont situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs considérés détenus en pleine propriété par la société Foncière Verte. Les 24 actifs sont à usage de locaux d'activités/industriels ou d'entreposage.

Nous avons considéré les actifs loués selon les baux commerciaux en cours, majoritairement des baux de type 9 ans fermes dont la date d'effet est le 01/01/2013. Il s'agit de baux «net» dont l'ensemble des charges sont récupérés auprès du preneur sauf l'article 606 qui reste à la charge du bailleur.

Nous avons considéré l'ensemble des sites en pleine propriété, en bon état d'entretien. Il ne nous a pas été communiqué de plan pluriannuel de travaux.

### 1.2.2 Valeur déterminée

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- ✓ la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- ✓ la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- ✓ que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- ✓ l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans une négociation.

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage du bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du locataire et du propriétaire,
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considérée,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location,
- la présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats,
- l'absence de facteur de convenance personnelle,
- une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

---

Le terme de valeur locative de marché suppose qu'il n'y ait pas de versement de capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte ou droit d'entrée), parallèlement ou en sus du loyer.

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives ou de toute nature refacturées au preneur.

Il convient de préciser que la pratique des baux en France, en particulier en matière de bureaux, conduit à considérer aujourd'hui comme conditions usuelles le remboursement par le locataire de l'impôt foncier, des assurances d'immeubles et parfois des honoraires de gestion.

## 2. Conditions de réalisation

### 2.1 Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués qui sont supposés sincères et doivent correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

La mission de Jones Lang LaSalle Expertises a consisté à :

- Etudier les informations fournies par notre mandant,
- Collecter les informations pertinentes concernant le marché concerné,
- Fournir un classeur comprenant :
  - le cadre de notre mission,
  - les certificats d'actualisations sur pièces,
  - un tableau récapitulatif des valeurs.

### 2.2 Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- Au plan national :
  - Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
  - La Charte de l'expertise en Evaluation Immobilière,
  - Les principes posés par le Code de déontologie des SIIC.
- Au plan international :
  - Les normes d'expertise européennes de TEGOVA,
  - Ainsi que les standards du *red book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors*,
  - Les dispositions d'IVSC (*International Valuation Standard Council*).

### 2.3 Méthodologie retenue

Nous avons utilisé deux méthodes, la méthode par capitalisation et celle par comparaison.

La valeur retenue correspond à la valeur vénale obtenue par la méthode par capitalisation. La méthode par comparaison permet d'estimer la valeur de l'actif à partir des prix de vente au m<sup>2</sup> constatés sur le marché lors de cessions de biens similaires. Il s'agit d'une méthode de recoupement pour les immeubles loués. Elle est plus probante pour ceux qui sont libres. En effet, la situation locative et notamment le montant du loyer et les échéances de renouvellement créent des différences sensibles de valeurs.

---

### 3. Valeur vénale globale

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif à la date du 31/12/2013.

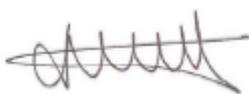
**Valeur vénale : 107.270.000 € Hors droits.**

(Cent sept millions deux cent soixante-dix mille Euros, Hors droits).

### 4. Observations

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Fait à Paris le 20/05/2014



Benjamin Mercy  
Expert  
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises



Michael Morris  
Président  
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises