

## **DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**

Société anonyme

Au capital de 6 864 000 Euros

Siège social : 18, rue Marbeuf

75008 Paris

R.C.S. Paris 552 051 302

(ci-après « **DLP** »)

## **FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES**

Société par actions simplifiée

Au capital de 150 000 Euros

Siège social : 7, place des Ternes

75017 Paris

R.C.S. Paris 432 858 637

(ci-après « **FJA** »)

## **FUSION PAR ABSORPTION DE FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES PAR DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**

**Annexe au rapport du Conseil d'administration de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS à l'Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009 et au rapport du Président de la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES à l'Assemblée générale extraordinaire du 30 décembre 2009**

L'avis de publicité du traité de fusion a été publié au Bulletin des annonces légales obligatoires du 30 novembre 2009

L'avis de réunion de l'Assemblée générale de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS a été publié au Bulletin des annonces légales obligatoires du 25 novembre 2009



### Enregistrement par l'Autorité des marchés financiers

En application de son Règlement général, notamment de l'article 212-34, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur le présent document le numéro d'enregistrement 09-094 en date du 24 décembre 2009. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le numéro d'enregistrement a été attribué, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié « *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il atteste que l'information contenue dans ce document correspond aux exigences réglementaires en vue de l'admission ultérieure sur le marché Nyse d'Euronext Paris des titres DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS qui, sous réserve de l'accord de l'Assemblée générale des actionnaires de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS et de l'Assemblée générale des actionnaires de FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES, seront émis en rémunération des apports.

Le présent document est disponible gratuitement au siège de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS (18, rue Marbeuf – 75008 Paris) et au siège social de FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES (7, place des Ternes – 75017 Paris), sur le site Internet de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS ([www.duc-lamothe.com](http://www.duc-lamothe.com)) et sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## SOMMAIRE

<b>0.</b>	<b>Chapitre préliminaire : responsables du document d'information .....</b>	<b>18</b>
0.1.	POUR DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS, SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT .....	18
0.1.1.	<i>Responsable du document.....</i>	<i>18</i>
0.1.2.	<i>Attestation des responsables du document d'information .....</i>	<i>18</i>
0.1.3.	<i>Contrôleurs légaux des comptes.....</i>	<i>18</i>
0.2.	POUR FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES, SOCIETE APORTEUSE.....	19
0.2.1.	<i>Responsable du document.....</i>	<i>19</i>
0.2.2.	<i>Attestation des responsables du document d'information .....</i>	<i>19</i>
0.2.3.	<i>Contrôleurs légaux des comptes.....</i>	<i>20</i>
<b>1.</b>	<b>RENSEIGNEMENTS SUR L'operation et ses consequences .....</b>	<b>21</b>
1.1.	ASPECTS ECONOMIQUES DE LA FUSION .....	21
1.1.1.	<i>Liens préexistants entre les sociétés en cause .....</i>	<i>21</i>
1.1.2.	<i>Motifs et buts de l'opération.....</i>	<i>21</i>
1.2.	ASPECTS JURIDIQUES DE LA FUSION.....	28
1.2.1.	<i>L'opération elle-même .....</i>	<i>28</i>
1.2.2.	<i>Contrôle de l'opération .....</i>	<i>30</i>
1.2.3.	<i>Rémunération des apports .....</i>	<i>31</i>
1.3.	COMPTABILISATION DES APPORTS.....	32
1.3.1.	<i>Désignation et valeur des actifs apportés et des éléments de passif pris en charge – indication de la valeur nette d'apport.....</i>	<i>32</i>
1.3.2.	<i>Si la valeur d'apport diffère de la valeur comptable : tableau de passage.....</i>	<i>34</i>
1.3.3.	<i>Nom de l'expert si la détermination des valeurs d'apport a donné lieu à expertise .....</i>	<i>35</i>
1.3.4.	<i>Détail du calcul de la prime de fusion et le cas échéant le boni ou mali de fusion .....</i>	<i>35</i>
1.4.	REMUNERATION DES APPORTS .....	37
1.4.1.	<i>Description des critères non retenus pour comparer les sociétés concernées par l'opération et justification de leur choix. ....</i>	<i>38</i>
1.4.2.	<i>Description des critères retenus pour comparer les sociétés concernées par l'opération et justification de leur choix. ....</i>	<i>39</i>
1.5.	CONSEQUENCE POUR LA SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS .....	44
1.5.1.	<i>Conséquence pour la société bénéficiaire des apports .....</i>	<i>44</i>
1.5.2.	<i>Conséquence pour la société apporteuse et ses actionnaires .....</i>	<i>48</i>

<b>2.</b>	<b>Presentation du beneficiaire des apports.....</b>	<b>49</b>
2.1.	DOCUMENT DE REFERENCE.....	49
2.1.1.	<i>Contrôleurs légaux des comptes.....</i>	49
2.1.2.	<i>Informations Financières sélectionnées (voir section 2.1.19.).....</i>	50
2.1.3.	<i>Facteurs de risques.....</i>	50
2.1.4.	<i>Informations concernant l'émetteur.....</i>	51
2.1.5.	<i>Aperçu des activités.....</i>	53
2.1.6.	<i>Organigramme.....</i>	54
2.1.7.	<i>Propriété immobilières, usines et équipements.....</i>	54
2.1.8.	<i>Examen de la situation financière et du résultat.....</i>	54
2.1.9.	<i>Trésorerie et capitaux.....</i>	55
2.1.10.	<i>Recherche et développement, brevets et licence.....</i>	56
2.1.11.	<i>Informations sur les tendances.....</i>	56
2.1.12.	<i>Prévisions ou estimations du bénéfice.....</i>	56
2.1.13.	<i>Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale.....</i>	56
2.1.14.	<i>Rémunérations et avantages.....</i>	59
2.1.15.	<i>Fonctionnement des organes d'administration et de direction.....</i>	59
2.1.16.	<i>Salariés.....</i>	73
2.1.17.	<i>Principaux actionnaires.....</i>	73
2.1.18.	<i>Opérations avec des apparentés.....</i>	73
2.1.19.	<i>Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur.....</i>	78
2.1.20.	<i>Contrats importants.....</i>	113
2.1.21.	<i>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts.....</i>	113
2.1.22.	<i>Documents accessibles au public.....</i>	113
2.1.23.	<i>Informations sur les participations.....</i>	114
2.2.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	114
2.2.1.	<i>Facteurs de risques liés à l'opération.....</i>	114
2.2.2.	<i>Déclaration sur le Fonds de Roulement Net.....</i>	117
2.2.3.	<i>Capitaux Propres et Endettement.....</i>	118
2.2.4.	<i>Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission.....</i>	118
2.2.5.	<i>Dépenses liées à l'émission.....</i>	119
2.2.6.	<i>Dilution.....</i>	119
2.2.7.	<i>Informations complémentaires (relatives aux conseillers, rapports des commissaires aux comptes et des experts indépendants).....</i>	119
2.2.8.	<i>Evénements récents.....</i>	120
<b>3.</b>	<b>informations financières pro forma non auditées sur le nouveau groupe DLP &amp; FJA au 30/06/2009 établies selon le référentiel IFRS.....</b>	<b>121</b>

3.1.	NOTE METHODOLOGIQUE RELATIVE AUX INFORMATIONS FINANCIERES PROFORMA ETABLIS DANS LE CADRE DU RAPPROCHEMENT DES SOCIETES FONCIERES DES JEROMIS ASSOCIES ET DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS .....	121
3.1.1.	<i>Méthodes de consolidation du « Nouveau Groupe »</i> .....	121
3.1.2.	<i>Règles d'établissement des comptes pro forma</i> .....	121
3.2.	INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA ETABLIS DANS LE CADRE DU RAPPROCHEMENT DU GROUPE FONCIERE JEROMI ET ASSOCIES ET DE DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS AU 30 JUIN 2009 ETABLIES SELON LE REFERENTIEL IFRS .....	123
3.2.1.	<i>Compte de résultat consolidé pro forma</i> .....	123
3.2.2.	<i>Bilan consolidé pro forma</i> .....	124
3.3.	INFORMATION PROFORMA SELON LE MODELE DE LA JUSTE VALEUR, ETABLIE DANS LE CADRE DU RAPPROCHEMENT DU GROUPE FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES ET DE DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS .....	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
3.4.	RAPPORT SUR LES INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA NON AUDITEES SUR LE NOUVEAU GROUPE DLP & FJA AU 30 JUIN 2009 ETABLIES SELON LE REFERENTIEL IFRS .....	127
<b>4.</b>	<b>Presentation de la societe absorbee</b> .....	<b>129</b>
4.1.	RENSEIGNEMENTS GENERAUX .....	129
4.1.1.	<i>Dénomination, siège social</i> .....	129
4.1.2.	<i>Date de constitution de la société</i> .....	129
4.1.3.	<i>Législation relative à la société absorbée et forme juridique</i> .....	129
4.1.4.	<i>Objet social</i> .....	129
4.1.5.	<i>Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés – Code APE</i> .....	129
4.1.6.	<i>Direction</i> .....	129
4.1.7.	<i>Commissaires aux comptes</i> .....	130
4.1.8.	<i>Conventions particulières</i> .....	130
4.1.9.	<i>Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société</i> .....	131
4.2.	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL .....	131
4.2.1.	<i>Montant du capital souscrit, nombre et catégories d'instruments financiers qui le constituent avec mention de leurs principales caractéristiques</i> .....	131
4.2.2.	<i>Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital</i> .....	131
4.2.3.	<i>Répartition du capital et des droits de vote</i> .....	131
4.3.	DESCRIPTION DES PRINCIPALES ACTIVITES DE LA SOCIETE ABSORBEE ET DE SON GROUPE AVEC MENTION DES PRINCIPALES CATEGORIES DE PRODUITS ET/OU DE SERVICES RENDUS .....	132
4.3.1.	<i>Description des activités du groupe FJA</i> .....	133
4.3.2.	<i>Répartition du chiffre d'affaires par type d'activité sur les trois derniers exercices clos</i> .....	137
4.3.3.	<i>Evolution des effectifs moyens au cours des trois derniers exercices</i> .....	137
4.3.4.	<i>Données caractéristiques sur l'activité des filiales</i> .....	138
4.3.5.	<i>Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société</i> .....	139
4.4.	RENSEIGNEMENTS FINANCIERS .....	141

4.4.1.	<i>Etats financiers combinés pour les exercices clos les 31 décembre 2006, 2007 et 2008</i> .....	141
4.4.2.	<i>Comptes sociaux de la société FJA sur 3 ans et rapports généraux et spéciaux des commissaires aux comptes 160</i>	
4.4.3.	<i>Extraits significatifs des annexes nécessaires à l'appréciation correcte des données extraites du compte de résultats et bilan</i> .....	190
4.4.4.	<i>Tableau des filiales et participations</i> .....	190
4.4.5.	<i>Comptes intermédiaires du semestre écoulé lorsque la demande est présentée plus de 3 mois après la fin du premier semestre</i> .....	191
4.5.	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE DE LA SOCIETE.....	197
	<i>PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION, COMPARABILITE DES COMPTES, FAITS CARACTERISTIQUES</i> .....	203
	1. <i>Base d'établissement des comptes</i> .....	203
	2. <i>Monnaie fonctionnelle et de présentation</i> .....	203
	3. <i>Recours à des estimations et aux jugements</i> .....	203
	4. <i>Prêts et créances</i> .....	204
	5. <i>Impôts sur les résultats</i> .....	204
	6. <i>Résultat net par action et résultat dilué par action</i> .....	204
<b>1.</b>	<b>COMPTES PRO FORMA</b> .....	<b>210</b>
<b>2.</b>	<b>REGLES ET METHODES COMPTABLES</b> .....	<b>210</b>
	2.1 <i>NORMES EN VIGUEUR</i> .....	210
	2.2 <i>JUGEMENT ET ESTIMATIONS SIGNIFICATIFS</i> .....	210
	2.3 <i>RESUME DES PRINCIPALES METHODES COMPTABLES</i> .....	210
<b>3.</b>	<b>REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET ACQUISITION D'INTERETS MINORITAIRES</b> .....	<b>214</b>
	<i>VARIATIONS DE PERIMETRE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2009</i> .....	214
<b>4.</b>	<b>PRODUITS ET CHARGES</b> .....	<b>215</b>
	4.1 <i>CHARGES D'AMORTISSEMENT ET DE PROVISIONS</i> .....	215
	4.2 <i>PRODUITS FINANCIERS ET CHARGES FINANCIERES</i> .....	215
<b>5.</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b> .....	<b>216</b>
<b>6.</b>	<b>EMPRUNTS ET ENDETTEMENT FINANCIER</b> .....	<b>217</b>
	6.1 <i>VENTILATION PAR NATURE</i> .....	217
<b>7.</b>	<b>ENGAGEMENTS</b> .....	<b>218</b>
	7.1 <i>GARANTIES</i> .....	218
<b>8.</b>	<b>PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE</b> .....	<b>218</b>

## RESUME DU DOCUMENT

(2.800 mots)

### Avertissement au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au présent document. Toute décision d'investir dans les instruments financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus.

Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.

### 1. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

- Dénomination sociale, activités et nationalité de la société

La société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS est une société française qui n'a plus aucune activité depuis 1996.

- Présentation des principaux agrégats comptables

K€	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2009
Produits d'exploitation	-	-	-
Charges d'exploitation	(85)	(40)	(28)
Résultat d'exploitation	(85)	(40)	(28)
Résultat Net	(51)	(41)	18

o Tableau synthétique des capitaux propres et de l'endettement

K€	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2009	30/10/2009
Capitaux propres	(90)	(131)	(113)	21 000
Endettement financier net	-	-	-	-21 000
<i>Dont endettement financier brut</i>	-	-	-	-
<i>Dont trésorerie</i>	-	-	-	21 000

o Résumés des enjeux inhérents aux principaux facteurs de risque

La société DLP n'ayant plus d'activité depuis 1996, elle estime qu'elle n'est exposée à aucun risque significatif quant à son activité.

Il n'existe pas de risque connu, à la date d'enregistrement du présent document, concernant la cession de la créance au profit de la société COVAM HOLDING (telle que cette cession de créance est précisée au paragraphe 2.1.5.1 ci-après).

Les facteurs de risques liés à l'opération de fusion sont présentés en détail au paragraphe 2.2.1 ci-après.

Les risques liés à l'insolvabilité des locataires sont assez importants dans la mesure où la quasi-totalité des biens immobiliers sont actuellement donnés en location aux sociétés du groupe PAPREC.

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

Actuellement, la société FJA est peu exposée aux risques environnementaux dans la mesure où les locataires des biens immobiliers détenus par les filiales de la société FJA 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 ce dernier de prendre en charge la dépollution du site. Dès lors, les actifs immobiliers des filiales de la société FJA peuvent être aisément loués à d'autres clients.

S'agissant des risques financiers, il convient de préciser que la société FJA et ses filiales ne sont soumises à aucun covenant.

Compte tenu d'un endettement actuel à taux fixe uniquement, l'exposition au risque de taux est inexistante.

S'agissant du risque de liquidité, la société FJA et ses filiales empruntent les sommes nécessaires à l'acquisition des actifs immobiliers.

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

Par ailleurs, la société FJA dispose actuellement d'un découvert autorisé de 200.000 euros et est en train de mettre en place une facilité plus importante auprès de ses trois banquiers principaux.

- Evolution récente de la situation financière et perspective

Le 14 octobre 2009, la société DLP a cédé la créance qu'elle détenait sur la société Immtel. Cette créance, entièrement dépréciée dans les comptes sociaux au 30 juin 2009, a été cédée pour une valeur de 21 millions d'euros à la société luxembourgeoise Covam Holding. Elle constituait le seul actif de la Société.

La cession de cette créance a permis de porter les capitaux propres de DLP à un montant de 21 millions d'euros au 30 octobre 2009 et DLP détient pour seul actif 21 millions d'euros de trésorerie au 30 octobre 2009.

A l'issue de la fusion, il est envisagé de procéder à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers qui seraient donnés en location à d'autres entités que les sociétés du groupe PAPREC.

- Déclaration sur le fonds de roulement

DLP atteste que, de son point de vue :

- Le Fonds de Roulement Net de DLP est suffisant au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date de réalisation de l'opération de fusion,
- Le Fonds de Roulement Net du futur ensemble est suffisant au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date de réalisation de l'opération de fusion.

- o Capitaux propres et endettement à moins de 90 jours

La situation ci-après a été établie au 31 octobre 2009 selon la recommandation CESR de février 2005 § 107 et suivants :

**En 000€**

1/	DLP	FJA	DLP/FJA
Total des dettes courantes .....		4 911	4 911
- Faisant l'objet de garantie et nantissements			
Total des dettes non courantes ( hors partie courante des dettes long termes) ...		31 656...	31 656
- Faisant l'objet de garanties		27 601	27 601
<b>Sans</b> garantie		4 055	4 055
Capitaux propres part du groupe :			
a..... Capital social.....		...	150
b..... Réserve légale.....			15
c..... Autres réserves.....	...	...	4 218
Total .....			4 383

2. Les émetteurs fournissent des informations sur l'endettement net à court comme à moyen et long termes :

A. Trésorerie.....	21 000	1 288	22 288
B. Equivalents de trésorerie (détail).....			
C. Titres de placement.....			
<b>D. Liquidités (A) + (B)+(C).....</b>	21 000...	1 288	22 288
<b>E. Créances financières à court terme.....</b>			
F. Dettes bancaires à court terme.....		21 000...	21 000
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes.....		4 911	4 911
H. Autres dettes financières à court terme.....			
<b>I. Dettes financières courantes à court terme (F)+(G)+(H)</b>		25 911	25 911
<b>J. Endettement financier net à court terme (I)-(E)-(D)...</b>	-21 000.....	24 623	3 623
K ; Emprunts bancaires à plus d'un an.....		27 601	27 601
L. Obligations émises.....			
M. Autres emprunts à plus d'un an.....		4 055	4 055
<b>N. Endettement financier net à moyen et long termes (K)+(L)+(M)...</b>		31 656	31 656
<b>O. Endettement financier net (J)+(N).....</b>		56 279...	35 279

## 2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

<b>Société absorbante</b>	<p><b>DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS</b>, société anonyme au capital de 6.864.000 euros divisé en 352.000 actions, d'une valeur nominale de 19,50 Euros chacune et entièrement libérées. La société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS est cotée à la Bourse de PARIS, Nyse - Compartiment C d'EURONEXT PARIS sous le code ISIN FR 0000039638.</p> <p>Son siège social est situé 18, rue Marbeuf – 75018 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 051 302.</p> <p>Jusqu'en 1995, DLP a développé une activité de gestion de participations, essentiellement centrée sur l'immobilier.</p> <p>Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1996, elle n'exerce plus aucune activité et s'est engagée dans plusieurs projets de réorientation de ses activités sans qu'aucun d'entre-eux n'ait toutefois abouti jusqu'à ce jour.</p>
<b>Société absorbée</b>	<p><b>FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES</b>, est une société par actions simplifiée au capital de 150.000 euros divisé en 10.000 actions, d'une valeur nominale de 15 euros chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.</p> <p>Le siège de la société est situé 7, Place des Ternes – 75017 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 432 858 637.</p> <p>La société FJA a pour unique activité la gestion de son portefeuille de participations, composé de vingt six SCI et une SAS au 30/09/2009 qui sont elle-même propriétaires de différents actifs immobiliers en France.</p> <p>La quasi-totalité des actifs immobiliers de FJA, détenus au travers de ses participations, sont loués aux filiales de la société Paprec Group, société par actions simplifiée au capital de 102.563.800 euros, ayant son siège social 3-5, rue Pascal – 93120 La Courneuve, immatriculée sous le numéro 489 455 360 RCS Bobigny.</p> <p>Paprec Group est la société holding de tête du groupe Paprec, leader indépendant français du recyclage de déchets.</p> <p>Les actifs immobiliers de la société FJA, détenus au travers de ses participations, 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) et déchets issus de la collecte sélective, et d'autre part, des bureaux, entrepôts, bâtiments à usage de stockage et tri-sélection, ateliers et parkings.</p>

<b>Liens en capital</b>	A l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par la société FJA sur les actions de la société DLP (l'« <b>OPAS</b> »), la société FJA détient 307.343 actions représentant 87,31% du capital et des droits de vote de la société DLP.
<b>Objectif de la fusion</b>	<p>La société FJA envisage de constituer une foncière avec une forte prédominance « verte » comprenant principalement des actifs immobiliers dits « classés » au sens de la réglementation environnementale ou des actifs liés au développement durable.</p> <p>Cette fusion permettrait d'apporter à DLP la totalité des actifs de FJA, composés essentiellement de titres de sociétés elles-mêmes propriétaires, pour l'essentiel, d'une part, d'usines de recyclage de déchets papier, carton, plastique, bois, papiers de bureaux, déchets industriels banaux (DIB), déchets électriques et électroniques (D3E) et déchets issus de la collecte sélective, et d'autre part, de bureaux, entrepôts, bâtiments à usage de stockage et tri-sélection, ateliers et parkings.</p>
<b>L'opération de fusion</b>	<p><u>Parité d'échange</u> : Compte tenu de la parité de fusion retenue de quarante quatre (44) actions DLP pour une (1) action FJA, DLP augmentera son capital d'un montant nominal de 8.580.000 euros par création de 440.000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 19,50 euros chacune à attribuer aux associés de FJA, portant ainsi le capital social de DLP de 6.864.000 euros à 15.444.000 euros.</p> <p>La prime de fusion sur laquelle porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux de DLP s'élèvera à 22.171.482 euros, correspondant à la différence entre le montant de l'actif net corrigé apporté par FJA au titre de la fusion (soit 30.751.482 euros) et le montant de l'augmentation de capital de DLP (soit 8.580.000 euros) rémunérant les apports.</p> <p>Les 440.000 actions émises porteront jouissance au 30 décembre 2009.</p>
<b>Valeur des apports</b>	L'actif apporté étant évalué à 41.954.774 euros et le passif pris en charge à 11.203.292 euros, il résulte que l'actif net apporté par la société FJA s'établit à un montant de 30.751.482 euros.
<b>Nombre d'actions DLP à émettre</b>	440.000 actions de 19,50 euros chacune
<b>Montant de l'augmentation de capital</b>	8.580.000 euros
<b>Prime de fusion</b>	22.171.482 euros
<b>Date de cotation</b>	L'admission aux négociations sur le Compartiment C d'Euronext Paris des actions nouvelles sera demandée dans les meilleurs délais suivant la réalisation de l'apport.

<b>Marché</b>	Nyse d'Euronext, compartiment C
<b>Réduction de capital par annulation d'actions</b>	<p>La société FJA détenant 307.343 actions de la société DLP, cette dernière détiendra ses propres actions à due concurrence à la suite de l'apport-fusion.</p> <p>Afin de régulariser cette situation, la société DLP procédera à l'annulation de l'intégralité de ces titres par réduction corrélative de son capital pour un montant égal à la valeur nominale de ses propres actions qui lui ont été apportées par la société FJA.</p> <p>La différence entre la valeur d'apport de ses propres actions apportées et leur valeur nominale viendra s'imputer sur le poste comptable « prime de fusion ».</p>
<b>Date de réalisation de la fusion</b>	Les Assemblées Générales Extraordinaires de FJA et de DLP sont appelées à approuver la fusion en date du 30 décembre 2009.
<b>Date d'effet de la fusion</b>	Rétroactivité au 1 <sup>er</sup> octobre 2009
<b>Commissaire à la fusion</b>	Par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Créteil en date du 9 novembre 2009, Monsieur Jacques Potdevin a été désigné en qualité de Commissaire à la fusion dans le cadre de l'opération de fusion entre les sociétés FJA et DJP.
<b>Extrait des rapports du commissaire à la fusion</b>	<p>Rapport du commissaire à la fusion sur la rémunération des apports, en date du 30 novembre 2009 :</p> <p><i>« En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que le rapport d'échange de 1 (une) action FJA pour 44 (quarante quatre) actions DLP est équitable »</i></p> <p>Rapport du commissaire à la fusion sur la valeur des apports, en date du 8 décembre 2009 :</p> <p><i>« En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports, s'élevant à 30 751 482 €, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante majoré de la prime d'émission »</i></p>
<b>Capital social post-fusion et post-réduction de capital</b>	A l'issue de l'opération, le capital social de DLP sera de 9.450.811,50 euros, divisé en 484.657 actions de 19,50 euros de nominal.

### 3. DONNEES FINANCIERES CLE CONCERNANT FJA ET DLP

#### Synthèse des états financiers combinés pour les exercices clos les 31 décembre 2006, 2007 et 2008 de la Société Foncière des Jérômis Associés (voir section 4.4.1.)

### Compte de résultat consolidé

	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	30/06/2009
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>6 631</b>	<b>7 179</b>	<b>7 899</b>	<b>4 366</b>
Charges externes	(2 046)	(1 492)	(2 163)	(656)
Charge d'amortissement et de provisions	(2 204)	(2 572)	(2 661)	(1 404)
Autres produits et charges opérationnels	(32)	53	(108)	(12)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 349</b>	<b>3 168</b>	<b>2 967</b>	<b>2 294</b>
Coût de l'endettement financier net	(1 386)	(1 612)	(1 869)	(988)
Autres produits et charges financières	(282)	(149)	(20)	(12)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>681</b>	<b>1 407</b>	<b>1 078</b>	<b>1 294</b>
Charge d'impôt sur le résultat	(237)	(464)	(390)	(428)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>444</b>	<b>943</b>	<b>688</b>	<b>866</b>

### Bilan consolidé

	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	30/06/2009
<b>Actifs non courants</b>	<b>43 708</b>	<b>44 215</b>	<b>49 192</b>	<b>49 666</b>
Immobilisations corporelles	43 583	44 090	49 066	49 536
Autres actifs financiers	125	125	126	130
<b>Actif courants</b>	<b>1 185</b>	<b>1 366</b>	<b>1 554</b>	<b>1 776</b>
Clients et autres débiteurs	824	1 225	1 385	1 626
Trésorerie et équivalents	361	141	169	150
<b>Total Actif</b>	<b>44 893</b>	<b>45 581</b>	<b>50 746</b>	<b>51 442</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>1 818</b>	<b>2 753</b>	<b>3 430</b>	<b>4 285</b>
<i>Dont Intérêts minoritaires</i>	<i>165</i>	<i>180</i>	<i>194</i>	<i>206</i>
<b>Passifs non courants</b>	<b>28 819</b>	<b>28 643</b>	<b>31 249</b>	<b>30 592</b>
Dettes financières non courantes	27 455	27 144	29 725	29 083
Passifs d'impôts différés	1 364	1 499	1 524	1 509
<b>Passifs courants</b>	<b>14 256</b>	<b>14 185</b>	<b>16 067</b>	<b>16 565</b>
Provisions pour risques et charges	1	17	17	17
Dettes financières courantes	6 893	8 000	8 925	9 434
Fournisseurs et autres créditeurs	7 362	6 168	7 125	7 114
<b>Total Passif</b>	<b>44 893</b>	<b>45 581</b>	<b>50 746</b>	<b>51 442</b>

### Données financières de la Société Duc Lamothe Participations (voir section 2.1.19.)

#### Compte de résultat

K€	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2009	30/10/2009(*)
<b>Produits d'exploitation</b>	-	-	-	-
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>(85)</b>	<b>(40)</b>	<b>(28)</b>	<b>(2)</b>
Autres achats et charges externes	(84)	(39)	(27)	(2)
Impôts et taxes	(0)	(0)	(1)	

<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(85)</b>	<b>(40)</b>	<b>(28)</b>	<b>(2)</b>
Produits financiers	981	976	1 127	29 860
Charges financières	(942)	(975)	(1 081)	(8 745)
Charges exceptionnelles				
Impôts	(4)	(2)	-	-
<b>Résultat Net</b>	<b>(51)</b>	<b>(41)</b>	<b>18</b>	<b>21 113</b>

## **Bilan**

K€	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2009	30/10/2009(*)
Trésorerie	-	-	-	21 000
<b>Total Actif</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21 000</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>(90)</b>	<b>(131)</b>	<b>(113)</b>	<b>21 000</b>
Capital social	6 864	6 864	6 864	6 864
Primes d'émission	12 756	12 756	12 756	12 756
Réserves	1 321	1 321	1 321	1 321
Report à nouveau	(20 981)	(21 031)	(21 072)	(21 054)
Résultat de l'exercice	(51)	(41)	18	21 113
<b>Passif non courant et courant</b>	<b>90</b>	<b>131</b>	<b>113</b>	<b>-</b>
Dettes fourn. et comptes rattachés	50	86	50	-
Dettes fiscales et sociales	1	2	2	-
Autres dettes	39	43	61	-
<b>Total passif</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21 000</b>

(\*) Situation comptable intermédiaire établie à la date de cession de 306.618 actions DLP par la société IMMTEL à la société FJA et postérieurement à la cession de la créance à la société COVAM HOLDING.

## **4. DILUTION ET REPARTITION DU CAPITAL**

### **Répartition du capital préalable à la fusion**

<b>Actionnaires</b>	<b>Actions</b>	<b>%</b>
FJA	307 343	87,31%
Flottant	44 657	12,69%%
<b>TOTAL</b>	<b>352 000</b>	<b>100,00%</b>

### **Répartition du capital post-fusion et réduction du capital**

<b>Actionnaires</b>	<b>Actions</b>	<b>%</b>
Jean-Luc PETITHUGUENIN	209 000	43,12%
PH FINANCE	11 000	2,27%
BM INVEST	220 000	45,39%
Flottant	44 657	9,21%

<b>TOTAL</b>	<b>484 657</b>	<b>100,00%</b>
--------------	----------------	----------------

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

Elle est contrôlée à 99,9% par Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN et exerce une activité de holding.

La société BM INVEST est une société par actions simplifiée au capital de 271.479 euros dont le siège est situé 3, rue du Parc - 93150 Le Blanc Mesnil, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 389 706 912.

Elle est contrôlée à 89,3% par Monsieur Claude SOLARZ et exerce une activité de holding.

Il convient de préciser que Monsieur Jean-Luc Petithuguenin et Monsieur Claude Solarz sont actuellement présumés agir de concert à l'égard de la société DLP au sens de l'article L 233-10 II 4° du Code de commerce. Cependant, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin et Monsieur Claude Solarz n'entendent pas agir de concert vis-à-vis de DLP à l'issue de la fusion-absorption de la société FJA par la société DLP. Conformément à l'article L 233-7 VII du Code de commerce, ils procéderont à une déclaration d'intention en ce sens.

Par ailleurs, il n'est pas envisagé qu'un pacte d'actionnaires soit signé entre Monsieur Jean-Luc Petithuguenin et Monsieur Claude Solarz.

Une demande de dérogation à l'obligation de déposer une offre publique d'achat a été déposée auprès de l'Autorité des marchés financiers sur le fondement de l'article 234-9,3e du Règlement Général de l'AMF, au motif que l'opération de fusion sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de FJA et de DLP.

**Impact de l'opération sur le capital social (voir section 1.5.1.)**

	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Capital social en Keuros</b>
<b>Au 30/10/2009</b>	352 000	6 864
<b>Total après fusion</b>	484 657	9 451

**5. MODALITES PRATIQUES**

**Calendrier indicatif des opérations :**

Signature du projet de fusion : 24 novembre 2009

Dépôt du projet de fusion au greffe du tribunal de commerce : 26 novembre 2009

Rapport du commissaire à la fusion sur la rémunération des apports : 30 novembre 2009

Publication au BALO de l'avis de réunion de DLP : 30 novembre 2009

Rapport du commissaire à la fusion sur la valeur des apports : 8 décembre 2009

Publication au BALO de l'avis de convocation de DLP : 14 décembre 2009

Réunion des assemblées générales de DLP et FJA : 30 décembre 2009

**Mise à disposition du présent document :**

Le présent document est mis, sans frais, à la disposition des actionnaires :

- auprès de DLP, au siège de la société ou sur son site Internet ([www.duc-lamothe.com](http://www.duc-lamothe.com)) ;
- auprès de FJA, au siège social ;
- et sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## **0. CHAPITRE PRELIMINAIRE : RESPONSABLES DU DOCUMENT D'INFORMATION**

### **0.1. POUR DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS, SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT**

#### **0.1.1. Responsable du document**

Monsieur Baudouin de Raismes, Directeur Général de DLP.

#### **0.1.2. Attestation des responsables du document d'information**

“J’atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations relatives à la société Duc Lamothe Participations contenues dans le présent document sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d’omission de nature à en altérer la portée

J’ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé, conformément à la doctrine et aux normes applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes relatifs à Duc Lamothe Participations donnés dans le présent document, ainsi qu’à la lecture d’ensemble du document. *Cette lettre ne contient pas de réserve ou d’observation.*

Les informations financières historiques présentées dans le présent document ont fait l’objet de rapports des contrôleurs légaux figurant dans le présent document au chapitre 2.

Les informations financières proforma de Duc Lamothe Participations / Foncière des Jéromis Associés au 30 juin 2009 présentées dans le présent document au chapitre 3 ont fait l’objet d’un rapport des contrôleurs légaux *qui ne contient pas de réserve ou observation*”.

Fait à Paris, le 23 décembre 2009.

#### **0.1.3. Contrôleurs légaux des comptes**

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

**Commissaire aux comptes titulaire :**

Identité	Date de nomination	Echéance du mandat
A.R.G. SAREGE FIDETA Mme Annie DUCET POULAIN Carrefour Jean Monnet, CD 200, Immeuble l'Hypérion 60201 COMPIEGNE CEDEX	Assemblée générale ordinaire du 25 juin 2009	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2010

**Commissaire aux comptes suppléant :**

Identité	Date de nomination	Echéance du mandat
M. Cédric PENCOLE Carrefour Jean Monnet, CD 200, Immeuble l'Hypérion 60201 COMPIEGNE CEDEX	Assemblée générale ordinaire du 25 juin 2009	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2010

**0.2. POUR FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES, SOCIETE APORTEUSE**

**0.2.1. Responsable du document**

Monsieur Jean-Luc Petithuguenin, Président.

**0.2.2. Attestation des responsables du document d'information**

“J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations relatives à la société Foncière des Jéromis Associés contenues dans le présent document sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé, conformément à la doctrine et aux normes applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes relatifs à Duc Lamothe Participations donnés dans le présent document, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document. Cette lettre ne contient pas de réserve ou d'observation.

Les informations financières historiques présentées dans le présent document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant dans le présent document au chapitre 4. Le rapport général du commissaire aux comptes relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2006 contient des réserves. Toutefois, un rapport complémentaire du commissaire aux comptes relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2006 a été établi et ne contient aucune réserve.

Les informations financières proforma de Duc Lamothe Participations / Foncière des Jérômis Associés au 30 juin 2009 présentées dans le présent document au chapitre 3 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux *qui ne contient pas de réserve ou observation*".

Fait à Paris, le 23 décembre 2009.

### 0.2.3. Contrôleurs légaux des comptes

		Date de première nomination	Expiration
<b>Commissaire aux comptes titulaire</b>	<b>CORCEP</b> (associé responsable : André Frank) 51, Avenue Jean Jaurès 69007 Lyon	Constitution de la société	AG approbation des comptes 31 décembre 2011
<b>Commissaire aux comptes suppléant</b>	<b>Philippe Rispal</b> 360, Avenue Victor Hugo 26000 Valence	Constitution de la société	AG approbation des comptes 31 décembre 2011

# 1. RENSEIGNEMENTS SUR L'OPERATION ET SES CONSEQUENCES

## 1.1. ASPECTS ECONOMIQUES DE LA FUSION

### 1.1.1. Liens préexistants entre les sociétés en cause

#### 1.1.1.1. Liens en capital

A l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société DLP initiée par la société FJA, et préalablement à l'opération et à la date d'enregistrement du présent document :

La société absorbante, Duc Lamothe Participations ne détient aucune participation dans la société absorbée, Foncière des Jéromis Associés.

La société absorbée, Foncière des Jéromis Associés, détient 307.343 actions de la société absorbante, Duc Lamothe Participations, correspondant à 87,31% du capital et des droits de vote de la société absorbante.

L'acquisition de 306.618 actions de la société absorbante auprès de la société Immtel (le « **Bloc d'Actions** ») a été réalisée par la société FJA le 30 octobre 2009 conformément aux dispositions d'un protocole d'accord en date du 14 octobre 2009, sur la base d'un prix d'acquisition s'élevant à 21 millions d'euros, soit 68,49 euros par action Duc Lamothe Participations.

Conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la société FJA s'est engagée irrévocablement à acquérir, pendant une période de 10 jours de négociation, du 24 novembre au 7 décembre 2009, auprès des actionnaires de DLP, toutes actions qui lui seront présentées dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée.

#### 1.1.1.2. Cautions, avals, garanties, administrateurs communs, filiales communes et accords techniques ou commerciaux

Néant.

### 1.1.2. Motifs et buts de l'opération

Le conseil d'administration de la société DLP et le Président de la société FJA ont décidé le principe de cette fusion dans une perspective de réorientation de l'activité sociale de DLP.

Cette fusion permettra d'apporter à DLP la totalité des actifs de FJA, composés essentiellement de titres de sociétés propriétaires de bureaux, entrepôts, bâtiments à usage de stockage et tri-sélection, ateliers et parkings pour une surface

totale s'élevant à 150.000 m<sup>2</sup> couverts.

Il est envisagé de transformer DLP en une foncière en fusionnant DLP avec FJA au plus tard le 31 décembre 2009 afin de constituer une foncière avec une forte prédominance « verte » comprenant principalement des actifs immobiliers dits « classés » au sens de la réglementation environnementale ou des actifs liés au développement durable. Les organes dirigeants des sociétés devant fusionner ont en effet la conviction forte que, dans le cadre des préoccupations environnementales actuelles, ce type d'actifs disposant d'une forte valeur ajoutée par rapport aux actifs immobiliers classiques est susceptible d'intéresser les investisseurs. La société DLP a l'intention d'obtenir la qualification « ISR » (Investissement Socialement Responsable) afin de permettre aux investisseurs « ISR » de souscrire ou d'acquérir des actions de la société DLP.

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

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

Enfin, les associés de FJA envisagent de céder des blocs de titres à de nouveaux actionnaires en vue de renforcer le flottant de la société DLP.

Par ailleurs, la fusion de DLP avec FJA permettra de sortir la société FJA du périmètre de consolidation de la société Paprec Group.

Une note du groupe Paprec en date du 22 décembre 2009 reproduite ci-après précise les raisons de cette déconsolidation :

« Objet : Déconsolidation du groupe FJA dans les comptes consolidés de Paprec au 31 décembre 2009

Depuis le passage aux normes IFRS, le Groupe Paprec a consolidé dans ses comptes 2006, 2007 et 2008 le sous-groupe FJA.

Fin 2008, l'entrée des nouveaux actionnaires dans le capital de Paprec (Groupe Arnault, Groupe Rothschild et Quilvest) a conduit à la perte par JLPP Invest de la majorité du capital (tout en conservant la majorité des droits de vote) et à la mise en place d'une nouvelle gouvernance. L'ensemble des actionnaires de Paprec a souhaité que soit recherchée une solution permettant la déconsolidation du sous-groupe FJA, pour que les comptes consolidés de Paprec donnent une image plus fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat du Groupe lui-même et par là-même de leurs propres intérêts dans ce dernier.

En complément, la modification de l'actionariat intervenue fin 2008 d'une part et d'autre part la cotation de FJA permet

cette déconsolidation. En effet, les conditions nous semblent réunies pour permettre au 31 décembre 2009 la déconsolidation du sous-groupe FJA au regard des critères énoncés par :

- SIC 12 « Consolidation – entités ad hoc » et
- IAS 17 « Contrats de location ».

Cette analyse a été partagée et confirmée par les commissaires aux comptes de Paprec dans leur note en date du 15 décembre 2009.

## 1. Rappel des critères ayant conduit à la consolidation de FJA en tant qu'entité ad hoc

Le Groupe Paprec a consolidé le sous-groupe FJA en tant qu'entité ad hoc, selon les critères retenus par SIC 12, à partir de l'exercice 2006 et ce jusqu'en 2008. Cette approche n'a jamais été partagée par la direction de Paprec qui a toujours remis en cause le bienfondé économique de cette approche.

Pour rappel, les annexes aux comptes consolidés 2006, 2007 et 2008 du Groupe Paprec comportaient la mention suivante :

*« Le groupe PAPREC et la société FJA ont des actionnaires communs. Cette dernière société est détentrice de 100% des titres de nombreuses SCI portant, à titre de propriétaire ou à titre de locataire financier, des terrains et constructions loués pour leur quasi-totalité aux sociétés du Groupe PAPREC.*

*Au regard de SIC 12 – entités ad hoc, le groupe constitué de la société FJA et de ses filiales foncières est considéré comme un groupe ad hoc, et à ce titre est consolidé par intégration globale dans les comptes de PAPREC SAS selon les modalités définies par IAS 27 – États financiers consolidés et individuels : les actifs et les passifs du sous-groupe (y compris les contrats de location financière au sens de IAS 17) sont comptabilisés selon les mêmes règles et méthodes que les filiales présentant des liens capitalistiques avec PAPREC FRANCE, mais en contrepartie des intérêts minoritaires à 100%. »*

La consolidation de FJA se justifiait donc au titre des faits suivants :

- Actionnariat commun :  
L'intégralité du capital de FJA était détenue par des actionnaires du groupe Paprec représentant plus de 60 % du capital et des droits de vote de ce dernier. Ceci s'est avéré exact jusqu'au 4 novembre 2008 qui a conclu la restructuration du capital de Paprec Invest (société mère du Groupe Paprec) et qui a vu notamment la part des actionnaires communs à FJA passer sous la barre des 50 % du capital.
- Quasi-totalité des actifs détenus par FJA donnés en location aux sociétés du Groupe Paprec  
C'est au regard de ces deux éléments que le Groupe Paprec a accepté en 2006, 2007 et 2008 de consolider FJA en tant qu'entité ad hoc.

## 2. Non respect des critères de consolidation selon SIC 12

### 2.1. Critères de consolidation d'une entité ad hoc selon SIC 12

Les quatre critères retenus par SIC 12 pour pouvoir intégrer une entité ad hoc sont les suivants :

- a) « en substance, les activités de l'entité ad hoc sont menées pour le compte de l'entité selon ses besoins opérationnels spécifiques de façon à ce que l'entité obtienne des avantages de l'activité de l'entité ad hoc;
- b) en substance, l'entité a les pouvoirs de décision pour obtenir la majorité des avantages des activités de l'entité ad hoc ou, en mettant en place un mécanisme «de pilotage automatique», l'entité a délégué ces pouvoirs de décision;
- c) en substance, l'entité a le droit d'obtenir la majorité des avantages de l'entité ad hoc et par conséquent peut être exposée aux risques liés aux activités de l'entité ad hoc; ou
- d) en substance, l'entité conserve la majorité des risques résiduels ou inhérents à la propriété relatifs à l'entité ad hoc ou à ses actifs afin d'obtenir des avantages de ses activités. »

## 2.2. Appréciation des critères SIC 12

- a) Notion de besoins spécifiques opérationnels :

Le groupe FJA et les SCI qui le composent sont propriétaires des murs et terrains. Ces derniers sont loués aux conditions de marché, sans contraintes ni avantages particuliers pour le Groupe Paprec. Les développements spécifiques liés à l'activité des unités opérationnelles du groupe Paprec sont réalisés et financés par celles-ci. Ils correspondent à l'acquisition de matériel industriel et à la réalisation des travaux d'aménagement nécessaires à leur utilisation (chaîne de tri, presse) qui sont démontables.

De plus, les sites opérationnels Paprec bénéficient d'une autorisation administrative donnée au Groupe Paprec pour exercer ses activités de recyclage de déchets. Si FJA venait à vendre un site à un autre bailleur, l'agence conserverait sa certification, nécessaire à son exploitation.

A l'expiration du bail et si Paprec quitte le site, l'autorisation d'exploiter devient caduque. Paprec a la charge de la dépollution et FJA peut louer le site à tout autre preneur exerçant une activité qui peut être différente de celle de Paprec.

- b) Notion de contrôle des décisions :

Paprec n'a aucun lien capitalistique avec FJA (voir annexe).

Suite à l'OPAS de FJA sur DLP et à la fusion annoncée des deux entités, l'actionnariat de FJA sera diversifié et ce constat sera renforcé par la réalisation des futurs augmentations de capital (voir infra). En référence à la Déclaration d'intention de FJA auprès de l'AMF, dans le cadre de l'OPA sur DLP, l'objectif à court terme du rapprochement est de constituer une « Foncière verte » dont l'activité aura pour vocation de se diversifier tel qu'indiqué ci-dessous :

*« L'Initiateur [FJA] envisage de constituer une foncière avec une forte prédominance « verte » comprenant principalement des actifs immobiliers dits « classés » au sens de la réglementation environnementale ou des actifs liés au développement durable.*

*[...]*

*En outre, l'Initiateur souhaite que la société DLP acquière à moyen terme de nouveaux actifs immobiliers comparables à hauteur d'environ 10.000.000 euros qui seront donnés en location à d'autres entités que les sociétés du groupe Paprec. »*

Il apparaît ainsi clairement que les actionnaires de FJA s'engagent à s'assurer que FJA soit autonome dans sa gestion.

La fusion annoncée entre DLP et FJA se traduira par l'entrée de nouveaux administrateurs sans lien avec le groupe Paprec. Par ailleurs, M. de Raismes, salarié de PH Finance (actionnaire de FJA et Paprec) et gérant de FJA a démissionné de son mandat d'administrateur de Paprec.

Enfin, FJA déclare sa volonté de « *maintien de l'admission des actions DLP sur un marché réglementé* ».

c) Notion d'obtention de la majorité des avantages et exposition aux risques liés aux activités de FJA par Paprec  
Paprec ne bénéficie pas de la majorité des avantages liés à l'activité de FJA pour les raisons suivantes :

- Les baux sont conclus aux conditions de marché, selon les standards 3/6/9 n'incluant aucune contrainte particulière pour Paprec qui peut se désengager à l'échéance du bail ;
- Dans l'optique d'investissements futurs par DLP de biens donnés en location à d'autres sociétés, il est exclu que des conditions avantageuses particulières soient accordées aux sociétés du groupe Paprec.

d) Notion de conservation de la majorité des risques résiduels ou inhérents à la propriété relatifs à l'entité ad hoc ou à ses actifs afin d'obtenir des avantages de ses activités

En aucun cas le groupe Paprec n'a consenti de garantie auprès des financeurs de FJA pour l'acquisition des biens de cette dernière. Les garanties accordées aux financeurs, par FJA, portent sur les biens eux-mêmes.

### 3. Non respect des critères de consolidation selon IAS 17

#### 3.1. Critères de consolidation selon IAS 17

*« Qu'un contrat de location soit un contrat de location-financement ou un contrat de location simple dépend de la réalité de la transaction plutôt que de la forme du contrat (1). Des exemples de situations qui, individuellement ou conjointement, devraient en principe conduire à classer un contrat de location en tant que contrat de location financement sont les suivants:*

- a) *le contrat de location transfère la propriété de l'actif au preneur au terme de la durée du contrat de location;*
- b) *le contrat de location donne au preneur l'option d'acheter l'actif à un prix qui devrait être suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option peut être levée pour que, dès le commencement du contrat de location, on ait la certitude raisonnable que l'option sera levée;*
- c) *la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif, même s'il n'y a pas transfert de propriété;*
- d) *au commencement du contrat de location, la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué; et*
- e) *les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures.*

*Les indicateurs de situations qui, individuellement ou conjointement, pourraient également conduire à classer un contrat en tant que contrat de location-financement sont les suivants:*

- a) *si le preneur peut résilier le contrat de location, les pertes subies par le bailleur relatives à la résiliation sont à la*

*charge du preneur;*

*b) les profits ou les pertes résultant de la variation de la juste valeur de la valeur résiduelle sont à la charge du preneur (par exemple, sous la forme d'une diminution de loyer égale à la majeure partie du produit de cession à la fin du contrat de location); et*

*c) le preneur a la faculté de poursuivre la location pour une deuxième période moyennant un loyer sensiblement inférieur au prix du marché. »*

### 3.2. Appréciation des critères IAS 17

Le Groupe Paprec a conclu des baux aux conditions de marchés sans aucun avantage pour Paprec lors de la conclusion des baux ni au moment des renouvellements de baux. De plus, le groupe Paprec ne dispose d'aucune option d'achat (favorable ou non) à l'issue des contrats de baux.

Aucun des critères énumérés ne permet de qualifier les contrats de location en contrats de location financière.

S'il est incontestable que l'activité de Paprec est spécifique et qu'elle nécessite des autorisations d'exploitation, les locaux et terrains utilisés ne sont, par contre, pas spécifiques à l'activité exercée et peuvent, en cas de rupture de bail, être utilisés à d'autres fins.

Enfin, si le Groupe s'est engagé sur une période de neuf ans, afin de s'assurer de la jouissance, pour une durée suffisante, de sites pour lesquels il a obtenu des autorisations administratives spécifiques nécessaires à son activité et y a installé un outil industriel (chaines de tri), il a la faculté de quitter les lieux au bout de cette période.

## 4. Réduction des intérêts communs des sociétés et de leurs actionnaires

### 4.1. Dilution de l'actionnariat commun entre FJA et Paprec

Depuis l'entrée au capital de Paprec des nouveaux actionnaires cités en préambule et suite à l'OPAS de FJA sur Duc Lamothe Participation (avec une fusion annoncée), l'intérêt des actionnaires ne saurait être confondu.

Les compositions du capital de FJA et de Groupe Paprec, depuis novembre 2008, ne sont plus comparables. Les actionnaires de FJA (avant l'OPAS suivie de fusion) n'ont plus la majorité du capital de Paprec.

En outre, l'activité de gestion immobilière de FJA ne correspond aucunement à la nature de l'investissement des nouveaux actionnaires de Paprec qui n'en percevront aucun bénéfice et ne pourront aucunement en influencer la gestion. Bien au contraire, les nouveaux actionnaires ont souhaité que soient trouvées les solutions permettant de déconsolider FJA.

Enfin, les actionnaires historiques de DLP, futurs actionnaires de FJA dans l'optique de la fusion annoncée, n'ont aucun intérêt commun avec le groupe Paprec.

### 4.2. Réduction de l'importance relative de Paprec pour FJA

A l'issue de l'OPAS sur DLP, FJA investira 10 millions d'euros environ dans l'acquisition d'autres biens immobiliers « classés », mais à destination d'autres locataires que le groupe Paprec. C'est pour cette raison que des autorisations pour procéder à des augmentations de capital sont soumises au vote des actionnaires de DLP/FJA fusionnées convoqués en assemblée générale le 30 décembre 2009. De plus, les comptes consolidés au 31 décembre 2009 de FJA incluront des

actifs et des dettes en provenance de DLP, sans rapport avec le Groupe Paprec.

## 5. Conclusion

Au regard des critères énoncés par les normes SIC 12 et IAS 17 traitant respectivement de la consolidation des entités ad hoc et des contrats de location, et compte tenu des évolutions capitalistiques, organisationnelles et stratégiques du groupe FJA, réalisées ou prévues, il nous apparaît que ce dernier ne remplit plus les conditions nécessaires à son intégration dans les comptes consolidés du groupe Paprec au 31 décembre 2009.

En conséquence, en accord avec ses commissaires aux comptes, le Groupe Paprec n'a pas l'intention de consolider FJA au 31 décembre 2009. Le changement de périmètre de présentation des comptes fera l'objet d'une mention spécifique en annexe aux comptes consolidés de Paprec au 31 décembre 2009. »

### Modalités de l'Opération de fusion absorption de FJA par DLP :

Les parties ont souhaité faire absorber la société FJA, société non cotée, par la société DLP, société cotée, afin que la nouvelle entité résultant de la fusion absorption de FJA par DLP continue à être une société cotée.

Il est rappelé que l'acquisition du Bloc d'Actions a été réalisée le 30 octobre 2009 conformément aux dispositions d'un protocole d'accord en date du 14 octobre 2009, sur la base d'un prix d'acquisition s'élevant à 21 millions d'euros, soit 68,49 euros par action Duc Lamothe Participations.

Aux termes du projet de fusion en date du 24 novembre 2009, la société FJA fera apport-fusion à la société DLP de la totalité de son actif moyennant la prise en charge de son passif ; l'actif apporté s'élèverait à 30.751.482 €. Il serait rémunéré par une augmentation de capital de la société DLP de 8.580.000 euros pour le porter à 15.444.000 euros, par création de 440.000 actions nouvelles. Le capital serait ensuite réduit d'une somme de 5.993.188,50 euros et ramené à 9.450.811,50 euros suite à l'annulation de 307.343 actions propres apportées à la société DLP dans le cadre de ladite fusion.

A l'issue de l'opération de fusion absorption de FJA par DLP, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin, Président de FJA, et Monsieur Claude Solarz, vont franchir chacune en ce qui le concerne le seuil du tiers du capital et des droits de vote de DLP les plaçant dans l'obligation formelle au vu de l'article 234-2 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers de déposer une offre publique obligatoire sur le solde des actions DLP.

Il convient de préciser que Monsieur Jean-Luc Petithuguenin et Monsieur Claude Solarz sont actuellement présumés agir de concert à l'égard de la société DLP au sens de l'article L 233-10 II 4° du Code de commerce. Cependant, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin et Monsieur Claude Solarz n'entendent pas agir de concert vis-à-vis de DLP à l'issue de la fusion-absorption de la société FJA par la société DLP. Conformément à l'article L 233-7 VII du Code de commerce, ils procéderont à une déclaration d'intention en ce sens.

Par ailleurs, il n'est pas envisagé qu'un pacte d'actionnaires soit signé entre Monsieur Jean-Luc Petithuguenin et Monsieur Claude Solarz.

Une demande de dérogation à l'obligation de déposer une offre publique d'achat sera déposée auprès de l'Autorité des marchés financiers sur le fondement de l'article 234-9,3e du Règlement Général de l'AMF, au motif que l'opération de

fusion sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de FJA et de DLP.

#### 1.1.2.1. Intérêts de l'opération pour la société bénéficiaire des apports et ses actionnaires

L'opération devrait être créatrice de valeur pour les actionnaires de Duc Lamothe Participations. En effet, avant la fusion, ceux-ci sont actionnaires d'une société qui ne détient aucun actif opérationnel et qui n'exerce aucune activité. La fusion leur permettra de devenir actionnaires d'une société détenant un portefeuille d'actif immobilier évalué à 75,4 millions d'euros.

Il est précisé que le personnel nécessaire à la réalisation des activités de la société FJA est mis à la disposition des sociétés du groupe FJA par la société PH Finance dans le cadre de la convention d'assistance à la direction générale en date du 25 mai 2007 (cf. paragraphe 4.1.8 ci-avant) et dans le cadre d'une convention conclue avec la société Foncière des Participations. Ces conventions continueront à produire leurs effets à l'issue de la fusion au bénéfice de la société DLP.

#### 1.1.2.2. Intérêts de l'opération pour la société apporteuse et si celle-ci est cotée pour ses actionnaires

A l'issue de la fusion, les titres de DLP resteront cotés sur le marché Nyse d'Euronext Paris S.A. La fusion absorption de la société FJA par DLP permettra de loger les actifs de FJA dans une société cotée.

De plus, les associés de la société FJA deviendront directement actionnaires d'une société cotée sur le marché Nyse C Euronext Paris. Ils pourront ainsi bénéficier d'une liquidité plus importante.

A l'issue de l'opération de fusion, le flottant du nouvel ensemble sera de 9,21%.

## **1.2. ASPECTS JURIDIQUES DE LA FUSION**

### **1.2.1. L'opération elle-même**

#### 1.2.1.1. Date du projet de fusion

Le traité de fusion a été signé le 24 novembre 2009.

#### 1.2.1.2. Date d'arrêté des comptes utilisés pour la détermination des valeurs d'apport

Les conditions de la fusion ont été établies sur la base d'une situation comptable intermédiaire arrêtée au 30 septembre 2009 pour la société FJA et sur la base des comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2009 pour la société DLP.

Les comptes sociaux de la société DLP ont été certifiés par les Commissaires aux comptes de la société et seront approuvés lors de l'assemblée générale des actionnaires convoquée le 30 décembre 2009.

Les derniers comptes annuels de la société FJA se rapportant à un exercice dont la clôture (le 31 décembre 2008) est antérieure de plus de 6 mois à la date du présent projet de fusion, la situation comptable intermédiaire de la société FJA arrêtée au 30 septembre 2009 a été établie conformément à l'article R. 236-3 du Code de commerce.

#### 1.2.1.3. Date de rétroactivité de l'opération

La fusion prendra effet, d'un point de vue juridique, comptable et fiscal rétroactivement, au 1<sup>er</sup> octobre 2009.

#### 1.2.1.4. Date de réunion du conseil d'administration ayant approuvé l'opération

Le Conseil d'Administration de la société DLP, réuni le 30 octobre 2009 et le 20 novembre 2009 a décidé de réaliser la présente opération de fusion des sociétés FJA et DLP qui sera réalisée par absorption de la première par la seconde.

La société FJA étant une société par actions simplifiée, le Président de cette société a tous pouvoirs pour réaliser la présente opération de fusion.

La fusion envisagée sera réalisée dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de Commerce.

#### 1.2.1.5. Date de dépôt du projet d'apport ou de fusion au tribunal de commerce

Le Traité de fusion a été déposé au Tribunal de Commerce de Paris le 26 novembre 2009.

#### 1.2.1.6. Régime fiscal de l'opération

En matière d'impôts sur les sociétés, la fusion est placée sous le régime de faveur prévu à l'article 210-A du CGI, aux termes duquel la société absorbée n'est notamment pas imposée sur les plus-values réalisées lors de la fusion, sous réserve notamment que la société absorbante prenne certains engagements. En application de ces dispositions, DLP, société absorbante, a pris dans l'acte de fusion les engagements prévus notamment à l'article 210-A-3 du CGI.

En matière de droits d'enregistrement, la fusion, intervenant entre des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, relève des dispositions de l'article 816 du CGI. Par conséquent, elle donnera lieu au paiement du seul droit fixe de 500 euros.

#### 1.2.1.7. Dissolution de la société absorbée

La société FJA sera dissoute par anticipation et de plein droit, par le seul fait et à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, par son approbation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société DLP.

#### 1.2.1.8. Conditions suspensives

Le projet de fusion, la réalisation de la fusion et la dissolution de la société Absorbée ne seront définitifs qu'à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives ci-après :

- approbation des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2009 par l'assemblée générale ordinaire de la société DLP ;
- approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société FJA du projet de fusion ;
- approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la société DLP de la fusion et de l'augmentation de capital, conséquence de la fusion ;
- obtention d'une dérogation de l'Autorité des Marchés Financiers à l'obligation de déposer une offre publique obligatoire voire, le cas échéant, de déposer une offre publique de retrait.

Si l'ensemble de ces conditions n'était pas réalisé le 31 décembre 2009 au plus tard, le projet de fusion serait considéré de plein droit, sauf accord contraire des sociétés FJA et DLP, comme caduc, sans qu'il y ait lieu à indemnités de part ni d'autre.

## **1.2.2. Contrôle de l'opération**

### *1.2.2.1. Dates des assemblées générales appelées à approuver l'opération*

La fusion sera soumise à l'approbation (i) de l'Assemblée générale extraordinaire des associés de FJA convoquée pour le 30 décembre 2009 et (ii) de l'Assemblée générale mixte des actionnaires de DLP, convoquée à cette même date.

### *1.2.2.2. Commissaires à la fusion*

Statuant sur requête conjointe de FJA et de DLP, le Président du Tribunal de commerce de Paris a, par ordonnance en date du 9 novembre 2009, désigné en qualité de Commissaire à la fusion Monsieur Jacques Potdevin, demeurant 7, rue Galilée, 75016 Paris.

Les rapports du Commissaire à la fusion, en date du 30 novembre 2009 et du 8 décembre 2009, ont été mis à la disposition des associés de FJA et des actionnaires de DLP, au siège social respectif des sociétés dans les délais légaux et sont reproduits en **Annexes 1.2.2.2 et 1.2.2.2 bis** au présent document.

Le rapport des Commissaires à la fusion sur la valeur des apports (Annexe 1.2.2.2 bis au présent document) sera déposé dans les délais légaux au Greffe du Tribunal de commerce de Paris.

### *1.2.2.3. Experts désignés par le tribunal le cas échéant*

Néant

### *1.2.2.4. Mission spéciale confiée par l'AMF aux commissaires aux comptes*

Néant

#### 1.2.2.5. Mission spéciale confiée à un expert indépendant

Néant

### **1.2.3. Rémunération des apports**

La fusion entraînera une augmentation de capital de DLP de 8.580.000 euros par émission de 440.000 actions nouvelles DLP. Les nouvelles actions seront attribuées aux anciens associés de FJA, avec une parité d'une (1) action FJA pour quarante quatre (44) actions DLP.

#### 1.2.3.1. Augmentation de capital

- *Valeur nominale des actions DLP créées*

En rémunération des apports effectués dans le cadre de la fusion, des actions DLP de 19,50 euros de valeur nominale chacune seront émises par DLP.

- *Nombre net d'actions DLP créées*

Compte tenu de la parité de fusion retenue de quarante quatre (44) actions DLP pour une (1) action FJA, DLP augmentera son capital d'un montant nominal de 8.580.000 euros par création de 440.000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 19,50 euros chacune à attribuer aux associés de FJA, portant ainsi le capital social de DLP de 6.864.000 euros à 15.444.000 euros.

La prime de fusion sur laquelle porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux de DLP s'élèvera à 22.171.482 euros, correspondant à la différence entre le montant de l'actif net corrigé apporté par FJA au titre de la fusion (soit 30.751.482 euros) et le montant de l'augmentation de capital de DLP (soit 8.580.000 euros) rémunérant les apports.

Les 440.000 actions nouvelles seront entièrement assimilées aux actions déjà existantes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, chaque action nouvelle donnant droit à une voix lors des assemblées générales. Elles seront négociables à la date d'admission à la cote.

- *Date de jouissance*

Les 440.000 actions émises porteront jouissance au 30 décembre 2009.

- *Date d'admission à la cote*

L'admission de ces 440.000 actions sur le marché Nyse d'Euronext Paris sera demandée dans les meilleurs délais et devrait intervenir, sous réserve de la réalisation définitive de la fusion, dans les meilleurs délais suivant la réalisation de la fusion, dans les conditions qui seront précisées dans un avis publié par Euronext Paris.

### 1.2.3.2. Réduction de capital

La société FJA détenant au moins 307.343 actions de la société DLP (après OPAS), cette dernière détiendra ses propres titres à due concurrence à la suite de l'apport-fusion.

Afin de régulariser cette situation, la société DLP procédera à l'annulation de l'intégralité de ses propres titres détenus par FJA à l'issue de l'OPAS, par réduction corrélative de son capital pour un montant égal à la valeur nominale de ses propres actions qui lui ont été apportées par la Société Absorbée FJA.

La différence entre la valeur d'apport de ses propres actions apportées et leur valeur nominale viendra s'imputer sur le poste comptable « prime de fusion ».

Un rapport du Commissaire aux comptes de la société DLP faisant connaître son appréciation sur les causes et conditions de la réduction de capital sera mis à disposition des actionnaires de la société DLP dans les délais légaux, préalablement à l'assemblée générale du 30 décembre 2009.

## 1.3. COMPTABILISATION DES APPORTS

### 1.3.1. Désignation et valeur des actifs apportés et des éléments de passif pris en charge – indication de la valeur nette d'apport

La société FJA fait apport à la société DLP, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, de tous les éléments d'actif figurant dans ses comptes arrêtés au 30 septembre 2009.

L'actif et le passif constituant les apports de la société FJA ci-après énumérés comprennent les biens et droits ci-après désignés conformément au bilan de celle-ci à la date du 30 septembre 2009. Ils ont été évalués à leur valeur réelle.

Il est précisé que l'énumération visée ci-dessous n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, la fusion emportant transmission de l'universalité du patrimoine de la société Absorbée, y compris les éléments non expressément désignés aux termes des présentes, dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion.

#### 1.3.1.1. Désignation de l'actif et du passif apporté au 30 septembre 2009

- *Actif*

L'actif apporté par la société FJA comprend les biens, droits et valeurs ci-après désignés et évalués :

Nature	Brut K€	Amort. Et prov. K€	Valeur nette comptable K€	Valeurs d'apport K€
Immobilisations incorporelles				

Frais d'établissement			
Frais de recherche & développement			
Concessions, brevets, licences			
Fonds commercial			
Autres immob. incorporelles			
Avances et acomptes			
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains			
Constructions			
Installations techn., mat., outil			
Autres immob. corporelles			
Immob. corporelles en cours			
Avances & acomptes			
<b>Immobilisations financières</b>	<b>3 197 096</b>	<b>3 197 096</b>	<b>30 734 119</b>
Participations selon mise en équi.			
Autres participations	3 194 446	3 194 446	30 731 469
Créances rattach. à des particip.			
Autres titres immobilisés	150	150	150
Prêts			
Autres immob. Financières	2 500	2 500	2 500
<b>Stocks et en-cours</b>			
Matières premières & approvisionnement			
En cours de production de biens			
En cours production de services			
Produits intermédiaires & finis			
Marchandises			
<b>Avances &amp; acomptes versés/com.</b>			
Avances & acomptes versés/com.			
<b>Créances</b>	<b>9 087 861</b>	<b>9 087 861</b>	<b>9 087 861</b>
Clients et comptes rattachés			
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires			
Autres créances	<b>9 087 861</b>	<b>9 087 861</b>	<b>9 087 861</b>
Quote part SCI à recevoir	2 112 450	2 112 450	2 112 450
Capital souscrit -appelé non versé			
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>
Actions propres			
<b>Disponibilités</b>	<b>19 014</b>	<b>19 014</b>	<b>19 014</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>1 250</b>	<b>1 250</b>	<b>1 250</b>
<b>TOTAL</b>	<b>14 417 751</b>	<b>14 417 751</b>	<b>41 954 774</b>

- *Passif*

La Société Absorbante prendra en charge et acquittera au lieu et place de la Société Absorbée, la totalité du passif de cette dernière dont le montant dans les comptes au 30 septembre 2009 est ci-après indiqué :

Nature	Montant K€
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>704 142</b>
Provisions pour risques	
Provisions pour charges	
Provisions pour impôts	704 142
<b>Dettes</b>	<b>10 499 150</b>
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts & dettes aup. étab. Crédit	3 522 673
Emprunts et dettes financ. Divers	6 534 854
Dettes fourniss. & cptes rattachés	362 585
Dettes fiscales et sociales	46 658
Dettes sur immo. et cptes rattachés	
Autres dettes	32 380
Produits constatés d'avance	
Ecart de conversion passif	
<b>TOTAL</b>	<b>11 203 292</b>

1.3.1.2. Actif net apporté au 30 septembre 2009

L'actif apporté étant évalué à 41.954.774 euros et le passif pris en charge à 11.203.292 euros, il résulte que l'actif net apporté par la société Foncière des Jéromis Associés s'établit à un montant de 30.751.482 euros.

**1.3.2. Si la valeur d'apport diffère de la valeur comptable : tableau de passage**

en K€	VNC	Réévaluation	VR
<b><u>Actif Apporté</u></b>			
Autres Participations	3 194	27 537	30 731
Autres titres immobilisés	150		150
Autres immobilisations financières	2 500		2 500
Autres créances	9 087		9 087
Q/P SCI à recevoir		2 112	2 112
Disponibilités	19		19

Charges constatées d'avance	1	1
-		
-		
<b><u>Passif pris en charge</u></b>		
Provision pour impôt		704
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 523	3 523
Emprunts et dettes financières divers	6 535	6 535
Dettes fournisseurs et comptes rattachées	363	363
Dettes fiscales et sociales	47	47
Autres dettes	32	32

### **1.3.3. Nom de l'expert si la détermination des valeurs d'apport a donné lieu à expertise**

Au cours du mois de novembre 2009, la société de conseil en immobilier CR Richard Ellis a réalisé une évaluation des actifs immobiliers détenus par le groupe FJA, qui figure ci-après en **Annexe 1.3.3**.

### **1.3.4. Détail du calcul de la prime de fusion et le cas échéant le boni ou mali de fusion**

- *Augmentation du capital*

Il résulte du rapport d'échange, ci-dessus arrêté, que les actionnaires de la Société Absorbée devront recevoir en échange d'1 action de la société Absorbée, 44 actions de la Société Absorbante.

En rémunération de l'apport fusion, la Société Absorbante devra émettre pour rémunérer les actionnaires de la société Absorbée, ensemble propriétaires de 10.000 actions de la société FJA, 440.000 actions de 19,50 euros de nominal et 50,39 euros de prime de fusion (valeur unitaire arrondie), toutes entièrement libérées et réparties entre ces actionnaires.

En conséquence, la société DLP procèdera à une augmentation de son capital social d'un montant de 8.580.000 euros, pour le porter de 6.864.000 euros à 15.444.000 euros, par création de 440.000 actions nouvelles d'un montant de 19,50 euros de nominal et d'environ 50,39 euros de prime chacune, qui seront directement attribuées aux actionnaires de la société Absorbée, sur la base du rapport d'échange ci-dessus.

Les actions nouvelles à créer à titre d'augmentation du capital en rémunération de cet apport seront soumises à compter de la date de réalisation définitive de ladite augmentation de capital, à toutes les dispositions statutaires et seront

entièrement assimilées aux actions anciennes. En conséquence, les actions donneront droit aux distributions de bénéfices ou répartitions de réserves qui pourront être décidées par la société DLP à compter de la date de réalisation définitive de ladite fusion, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées à l'article 11.

- *Prime de fusion*

Montant prévu de la prime de fusion

La prime de fusion est la différence entre la valeur de l'apport et l'augmentation de l'apport.

La prime de fusion globale s'élève en conséquence à 22.171.482 euros, soit 440.000 actions x 50,39 euros (valeur unitaire arrondie).

Affectation de la prime de fusion

Ce montant sera inscrit au passif du bilan, au compte « Prime de fusion » sur lequel porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux de la société DLP.

Il sera proposé à l'assemblée générale de DLP appelée à approuver la fusion d'autoriser le Conseil d'administration à donner à la prime de fusion toute affectation conforme à la réglementation applicable et notamment d'imputer sur celle-ci tout ou partie des frais et droits (honoraires, impôts etc.) occasionnés par la fusion.

Les actions nouvelles seront négociables dès la réalisation définitive de l'augmentation de capital par la société DLP rémunérant l'apport fusion de la société FJA conformément à l'article L. 228-10 du Code de commerce, sous réserve de la réalisation définitive des conditions suspensives visées ci après.

- *Dissolution de la Société Absorbée*

La société FJA sera dissoute par anticipation et de plein droit, par le seul fait et à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, par son approbation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société DLP.

- *Conditions suspensives à l'Opération de fusion envisagée*

Le projet de fusion, la réalisation de la fusion et la dissolution de la société Absorbée ne seront définitifs qu'à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives ci-après :

- approbation des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2009 par l'assemblée générale ordinaire de la société DLP ;
- approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société FJA du projet de fusion ;
- approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la société DLP de la fusion et de l'augmentation de capital, conséquence de la fusion ;
- obtention d'une dérogation de l'Autorité des Marchés Financiers à l'obligation de déposer une offre publique

obligatoire voire, le cas échéant, de déposer une offre publique de retrait.

Si l'ensemble de ces conditions n'était pas réalisé le 31 décembre 2009 au plus tard, le projet de fusion serait considéré de plein droit, sauf accord contraire des sociétés FJA et DLP, comme caduc, sans qu'il y ait lieu à indemnités de part ni d'autre.

## **1.4. REMUNERATION DES APPORTS**

La parité de 1 action FJA pour 44 actions DLP résulte d'une transaction entre les deux Groupes FJA et DLP.

Elle a été confirmée par une évaluation multicritères réalisée par Oddo Corporate Finance.

Les éléments d'appréciation de la parité présentés ci-dessous représentent la synthèse de l'évaluation multicritères réalisée par Oddo Corporate Finance. Cette évaluation a été réalisée le 23 novembre 2009. Elle repose sur des informations fournies par les sociétés FJA et DLP. Ces informations ont été considérées comme exactes et n'ont fait l'objet d'aucun audit de la part de Oddo Corporate Finance.

### **Synthèse des résultats**

L'unique valeur retenue pour DLP correspond à celle qui a été extériorisée lors de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par FJA sur DLP.

L'application des différentes méthodes de valorisation fait ressortir les parités suivantes :

- Approche ANR : 1 action FJA pour 44 actions DLP
- Approche analogique : 1 action FJA pour un nombre d'actions DLP compris entre 40 et 44
- Approche par le rendement : 1 action FJA pour un nombre d'actions DLP compris entre 41 et 53

<b>Valorisation retenue pour DLP (offre publique d'achat simplifiée) (€)</b>			<b>24 108 480</b>
<b>Valorisation retenue pour DLP en euro par action (€)</b>			<b>68,49</b>
<b>METHODE ANR</b>			
Valeur des capitaux propres de FJA (€)			30 193 000
Valeur de l'action FJA (€)			3 019,30
<b>Poids relatif FJA / DLP</b>			<b>125,2%</b>
<b>Parité</b>			<b>44,1</b>
<b>METHODE ANALOGIQUE</b>			
Fourchette de valeurs des capitaux propres de FJA (€)	27 357 765	-	30 001 520
Fourchette de valeurs de l'action FJA (€)	2 735,78	-	3 000,15
<b>Poids relatif FJA / DLP</b>	<b>113,5%</b>		<b>124,4%</b>
<b>Parité : 1 action FJA pour x actions DLP</b>	<b>39,9</b>		<b>43,8</b>
<b>METHODE DU RENDEMENT</b>			
Fourchette de valeurs des capitaux propres de FJA (€)	27 890 176	-	36 551 632
Fourchette de valeurs de l'action FJA (€)	2 789,02	-	3 655,16
<b>Poids relatif FJA / DLP</b>	<b>115,7%</b>		<b>151,6%</b>
<b>Parité : 1 action FJA pour x actions DLP</b>	<b>40,7</b>		<b>53,4</b>

Compte tenu des milieux de fourchette des approches analogique et du rendement (1 action FJA pour 42 actions DLP et 1 action FJA pour 47 actions DLP) encadrant la parité obtenue avec l'ANR (1 action FJA pour 44 actions DLP), la parité de 1 action FJA pour 44 actions DLP retenue par les parties est cohérente avec les résultats de l'analyse multicritère.

#### **1.4.1. Description des critères non retenus pour comparer les sociétés concernées par l'opération et justification de leur choix.**

Compte tenu des spécificités des sociétés FJA et DLP, les méthodes de valorisation suivantes ont été écartées :

- Approche par le cours de bourse
- Approche par l'actualisation des flux de trésorerie
- Approche par l'actualisation des dividendes

##### **1.4.1.1. Approche par le cours de bourse :**

S'agissant de Foncière des Jérômias Associés, sa valorisation ne peut-être approchée par le cours de bourse car le titre de la société n'est pas coté.

S'agissant de Duc Lamothe Participations, les actions de DLP sont cotées sur le compartiment C du marché Nyse d'Euronext. Cependant, compte tenu des caractéristiques suivantes, cette méthode ne peut être retenue pour valoriser DLP :

- Faible flottant du titre DLP (12,89%)
- Faible nombre de titres échangés durant les 5 dernières années (934 titres au total), soit une rotation du

- flottant de 2,06% et une rotation du capital de 0,27% sur la période
- Arrêt des échanges sur le titre depuis le mois de mai 2009

#### 1.4.1.2. Approche par l'actualisation des flux de trésorerie :

La spécificité de l'activité de FJA dont le seul objet est la gestion d'un portefeuille de SCI ne permet pas l'utilisation de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Par ailleurs, aucun business plan de la société ne nous a été communiqué.

L'approche par le rendement a cependant été retenue car elle permet de capter la valorisation par les flux.

La société DLP n'ayant aucune activité opérationnelle depuis plusieurs années, l'approche par l'actualisation des flux de trésorerie ne peut être retenue pour valoriser ses titres.

#### 1.4.1.3. Approche par l'actualisation des dividendes :

Pour les mêmes raisons qui ont conduit à écarter l'approche par l'actualisation des flux de trésorerie, l'approche par l'actualisation des dividendes n'a pas été retenue. Par ailleurs, DLP n'a versé aucun dividende au cours des 3 dernières années.

### **1.4.2. Description des critères retenus pour comparer les sociétés concernées par l'opération et justification de leur choix.**

Pour l'appréciation de la parité et compte tenu de l'existence d'une transaction récente sur le capital de DLP, la valorisation de DLP lors de l'acquisition par FJA le 30/10/2009 du Bloc d'Actions DLP au prix de 68,49 euros par action, soit une valorisation de 24,1 millions d'euros pour 100% des titres, constitue une approche de valorisation cohérente et pertinente.

La parité retenue dans le cadre de la fusion se déduit à partir des méthodologies suivantes de valorisation appliquées à Foncière des Jérômis Associés : méthode patrimoniale, méthode par le rendement et méthode analogique.

#### 1.4.2.1. Approche patrimoniale : L'actif net réévalué

Les approches couramment retenues pour valoriser des entreprises dont les principaux actifs ont une valeur sur un marché indépendamment de leur inclusion dans un processus d'exploitation sont celles dites patrimoniales. Les méthodes de l'actif net comptable (l' « ANC ») et de l'actif net réévalué (l' « ANR ») consistent à valoriser séparément les valeurs attribuables aux actifs et les valeurs attribuables aux passifs exigibles. On obtient par différence l'actif net comptable dans le cadre de la prise en compte d'une valeur comptable des actifs et des passifs de la société ou un actif net réévalué dans

le cadre d'une valeur de marché de ses actifs et de ses passifs exigibles.

Cette méthode est pertinente pour valoriser FJA compte tenu des spécificités de la société, à savoir que FJA a pour seule activité la gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Les méthodes de l'ANC et de l'ANR constituent les méthodes habituelles de valorisation de foncières.

Une approche par l'actif net réévalué sera préférée puisque :

- elle permet notamment de prendre en compte le potentiel de revalorisation de la totalité des actifs des sociétés FJA ;
- elle permet de prendre en compte un résultat intermédiaire de FJA entre le 1er janvier 2009 et le 30 juin 2009

**Valorisation de FJA à partir de l'actif net réévalué :**

L'ANR est calculé à partir des comptes de FJA au 30 juin 2009. A cette date, les actifs de FJA comprennent vingt six SCI et une SAS. La totalité des actifs immobiliers ont été réévalué par CBRE le 30 septembre 2009. Le tableau ci-dessous détaille la valeur des actifs dans chacune des SCI :

<b>Nom de la SCI</b>	<b>Valeur hors droit au 30/09/2009 en K€</b>
Sci Jérôme Chartres II	415
Sci Jérôme Chartres I	1 790
Sci Jérôme De Tours	2 210
Sci Jérôme Les Avignons	1 480
Sci Jérôme De La Justice	604
Sci Jérôme De Toulouse	3 500
Sci Jérôme De Carrieres	-
Sci Jérôme D'acquigny	3 250
Sci Jérôme Moulin De Cage	-
Sci Jérôme De Sarcelles	2 570
Sci Jérôme De Seiches	2 485
Sci Jérôme St Mard	710
Sas La Neuve Lyre	1 540
Sci Jérôme Motte Aux Bois	8 780
Sci Jérôme De Mazieres En Mauge	880
Sci Jérôme De Trementines	2 000
Sci Jérôme De Verdun	2 900
Sci Jérôme De Varcès	2 120
Sci Jérôme De La Victoire	13 600
Sci Jérôme De Villeneuve	1 460
Sci Jérôme Chassieu	3 930
Sci Jérôme Des Galeres	1 530
Sci Jérôme De Stains	1 680
Sci Jérôme Des Papiers De Custines	1 250
Sci Jérôme De Colombier, Jérôme et Autoroute	14 760
<b>TOTAL</b>	<b>75 444</b>

Le tableau ci-dessous détaille le calcul de l'ANR de FJA au 30 juin 2009 sur la base des actifs réévalués par CBRE au 30 septembre.

En K€ - FYE 31/12	2006a	2007e	2008e	juin-09 Valeurs réévaluées
<b>Actifs non courants</b>	<b>43 708,0</b>	<b>44 215,0</b>	<b>49 192,0</b>	<b>96 574,0</b>
Immo. corporelles	43 583,0	44 090,0	49 066,0	75 444,0
Autres actifs financiers (2)	125,0	125,0	126,0	21 130,0
<b>Actifs courants</b>	<b>1 185,0</b>	<b>1 366,0</b>	<b>1 554,0</b>	<b>4 876,0</b>
Clients et autres	824,0	1 225,0	1 385,0	1 626,0
Trésorerie	361	141	169	3 250
<b>Total actif</b>	<b>44 893</b>	<b>45 581</b>	<b>50 746</b>	<b>101 450</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>28 819,0</b>	<b>28 643,0</b>	<b>31 249,0</b>	<b>54 692,0</b>
Dettes financières (2)	27 455,0	27 144,0	29 725,0	53 183,0
Passifs d'impôts différés	1 364,0	1 499,0	1 524,0	1 509,0
<b>Passifs courants</b>	<b>14 256,0</b>	<b>14 185,0</b>	<b>16 067,0</b>	<b>16 565,0</b>
Provisions pour R&C	1,0	17,0	17,0	17
Dettes financières	6 893,0	8 000,0	8 925,0	9 434
Fournisseurs	7 362,0	6 168,0	7 125,0	7 114
Autres passifs				
<b>Total passif exigible</b>	<b>43 075</b>	<b>42 828</b>	<b>47 316</b>	<b>71 257</b>
<b>ANR FJA au 30/06/2009</b>				<b>30 193,0</b>
Nombre d'actions FJA				10 000
<b>ANR FJA au 30/06/2009 en euro par action</b>				<b>3 019,3</b>

Le bilan au 30/06/2009 a été retraité de l'acquisition de 306.618 actions DLP : (i) des titres DLP pour 21M€ et de la dette d'acquisition pour le même montant et (ii) de la trésorerie de 3,1M€ issue du prêt de financement pour l'OPAS.

Ces retraitements sont sans impacts sur l'ANR de FJA.

L'actif net réévalué de FJA au 30 juin 2009 sur la base de la réévaluation des actifs au 30/09/2009 ressort à 30,2 millions d'euros. L'approche patrimoniale valorise ainsi l'action FJA à 3.019,30 euros.

#### 1.4.2.2. Approche analogique :

A partir d'un échantillon de foncières « logistiques » cotées, une moyenne des primes/ décotes des capitalisations boursières par rapport à leur ANR a été établie.

L'application de cette moyenne des primes/décotes à l'ANR de FJA permet ainsi d'approcher sa valeur.

Par ailleurs, l'application du ratio P/cash-flow moyen de cet échantillon aux cash-flows opérationnels de FJA permet de calculer une valeur induite de la société.

L'échantillon est composé des sociétés suivantes : Foncière Européenne logistique, Argan et Foncière Atland.

Le tableau ci-dessous détaille les caractéristiques opérationnelles et financières de ces foncières.

Echantillon	Type d'actifs	Valorisation du patrimoine hors droit* au 30/06/2009 en M€	Dette Nette au 30/06/2009 en M€	LTV au 30/06/2009	ANR hors droit au 30/06/2009 en M€	Capitalisation boursière au 18/11/2009 en M€	Prime/ (Décote) sur l'ANR	P/Cash-flow 2008
Foncière Européenne Logistique	Logistique, entrepôts, messagerie, activités et	1 155,0	717,0	62,5%	368,0	394,5	7,2%	4,3x
Argan	Logistique, entrepôts	358,4	230,3	63,1%	122,8	105,2	(14,3%)	4,7x
Foncière Atland	Logistiques, actifs d'entreprises	107,6	93,3	84,5%	18,1	19,0	5,2%	ns
<b>Moyenne</b>				<b>70,0%</b>			<b>(0,6%)</b>	<b>4,5x</b>

Le tableau ci-dessous détaille les valorisations induites de FJA.

	Dette Nette au 30/06/2009 en M€	LTV au 30/06/2009	ANR hors droit au 30/06/2009 en M€
<b>Données FJA</b>	63,6	65,8%	30,2
<b>ANR FJA post application de la décote</b>			<b>30,0</b>
<b>ANR FJA induit par la moyenne des P/Cash-Flow</b>			<b>27,4</b>

L'approche analogique aboutit à un ANR de FJA compris entre 27,4 millions d'euros et 30,0 millions d'euros, soit entre 2 735,18 euros et 3 000,15 euros par action FJA.

#### 1.4.2.3. Approche par le rendement :

Cette méthode permet d'approcher la valorisation de FJA à partir des loyers nets que la société perçoit et du taux de rendement théorique retenu par le cabinet CBRE lors de la réévaluation des actifs de FJA, soit 9,2%.

Afin de calculer le loyer net, les retraitements suivants sont réalisés :

- Taxe foncière et taxe de bureaux : 975K€ au 31/12/2008
- Honoraires de gestion : 300K€ au 31/12/2008
- Frais d'entretien : 407K€ au 31/12/2008

Par ailleurs, il est pris comme hypothèse une augmentation des loyers de 1,5%.

Sur cette base, la valeur du patrimoine de FJA ressort à 80,4 millions d'euros. Le tableau ci-dessous détaille ce calcul ainsi que celui de l'ANR induit :

Loyer brut FJA au 31/12/2008 en K€	7 899
Retraitement pour le calcul du loyer net	(1 682)
Loyer net FJA au 31/12/2008 en K€	6 217
Taux de rendement théorique	9,2%
Hypothèse d'augmentation des loyers	1,5%
Valeur du patrimoine	80 427
ANR induit	35 176
Nombre d'actions FJA	10 000
<b>ANR en euros par action</b>	<b>3 517,59</b>

Des sensibilités de l'ANR à différents taux de rendement et d'augmentation des loyers ont été réalisées ci-dessous :

Sensibilité de l'ANR en Keuros :

		Taux de rendement théorique			
		9,0%	9,2%	9,4%	9,6%
Augmentation des loyers	0,5%	27 890	26 209	24 603	23 068
	1,0%	32 462	30 566	28 761	27 040
	1,5%	37 642	35 489	33 445	31 502
	2,0%	43 563	41 096	38 763	36 552

Sensibilité de l'ANR en euro par action :

		Taux de rendement théorique			
		9,0%	9,2%	9,4%	9,6%
Augmentation des loyers	0,5%	2 789,02	2 620,88	2 460,29	2 306,77
	1,0%	3 246,15	3 056,61	2 876,09	2 703,97
	1,5%	3 764,23	3 548,93	3 344,52	3 150,21
	2,0%	4 356,33	4 109,62	3 876,25	3 655,16

L'approche par le rendement aboutit à un ANR de FJA compris entre 27,9 millions d'euros et 36,5M€, soit entre 2 789,02 euros et 3 655,16 euros par action.

## 1.5. CONSEQUENCE POUR LA SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS

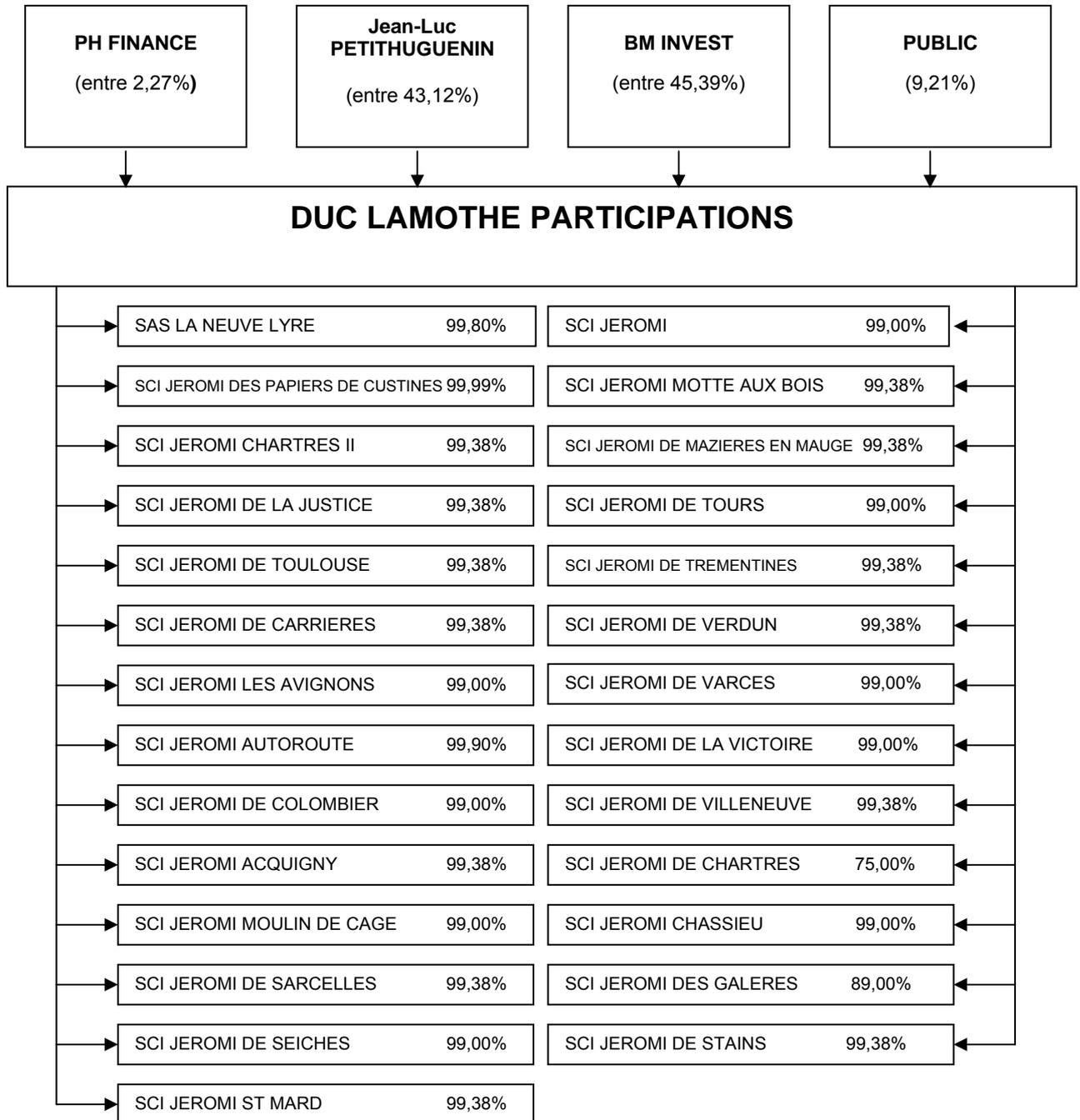
### 1.5.1. Conséquence pour la société bénéficiaire des apports

#### 1.5.1.1. Tableau faisant ressortir l'impact de l'opération sur les capitaux propres de la société Duc Lamothe Participations

	Nombre d'actions	Capital social en Keuros	Primes d'émission/fusion	Réserves	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Capitaux propres
Au 30/10/2009	352 000	6 864	12 756	1 321	(21 054)	21 113	21 000
Augmentation de capital liée à l'apport de Foncière des Jérémis Associés	440 000	8 580	22 171	-	-	-	30 751
Réduction de capital liée à l'annulation des titres détenus par FJA	(307 343)	(5 993)	(15 057)	-	-	-	(21 050)
Total après fusion	484 657	9 451	19 871	1 321	(21 054)	21 113	30 702

1.5.1.2. Organigramme après opération avec indication des pourcentages en capital et en droits de vote

La répartition définitive du capital social de DLP post fusion ne sera connue qu'à l'issue de l'OPAS actuellement en cours.



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

Elle est contrôlée à 99,9% par Monsieur Jean-Luc PETIHUGUENIN et exerce une activité de holding.

La société BM INVEST est une société par actions simplifiée au capital de 271.479 euros dont le siège est situé 3, rue du Parc - 93150 Le Blanc Mesnil, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 389 706 912.

Elle est contrôlée à 89,3% par Monsieur Claude SOLARZ et exerce une activité de holding.

Il convient de préciser que Monsieur Jean-Luc Petithuguenin et Monsieur Claude Solarz sont actuellement présumés agir de concert à l'égard de la société DLP au sens de l'article L 233-10 II 4° du Code de commerce. Cependant, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin et Monsieur Claude Solarz n'entendent pas agir de concert vis-à-vis de DLP à l'issue de la fusion-absorption de la société FJA par la société DLP. Conformément à l'article L 233-7 VII du Code de commerce, ils procéderont à une déclaration d'intention en ce sens.

Par ailleurs, il n'est pas envisagé qu'un pacte d'actionnaires soit signé entre Monsieur Jean-Luc Petithuguenin et Monsieur Claude Solarz.

Une demande de dérogation à l'obligation de déposer une offre publique d'achat a été déposée auprès de l'Autorité des marchés financiers sur le fondement de l'article 234-9,3e du Règlement Général de l'AMF, au motif que l'opération de fusion sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de FJA et de DLP.

#### 1.5.1.3. Changement envisagé dans la composition des organes d'administration et de direction

Messieurs Jean-Luc Petithuguenin, Sébastien Petithuguenin, Claude Solarz, Baudouin de Raismes, Gilles Gramat et Dominique Maguin seront proposés en qualité d'administrateurs. Monsieur Jean-Luc Petithuguenin sera proposé pour remplacer Monsieur Sasson Aboiron, en tant que Président du Conseil d'administration.

#### 1.5.1.4. Evolution de la capitalisation boursière

La cotation du titre DLP étant suspendue depuis le 3 novembre 2009, date de la communication au marché de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par FJA et visant les titres DLP, il n'est pas possible de visualiser l'évolution de la capitalisation boursière de DLP après cette annonce.

#### 1.5.1.5. Mise en évidence de l'incidence sur le calcul du bénéfice net par action sur la base du

dernier exercice clos, pour chacune des sociétés concernées par l'opération et pour l'entité fusionnée.

	<b>Duc Lamothe Participations 30/06/2009</b>	<b>Foncière des Jérômis Associés 31/12/2008</b>	<b>Après l'opération*</b>
Résultat net en Keuros	18	688	21 662
Nombre d'actions (en milliers) net de l'autocontrôle	352 000	10 000	484 657
Bénéfice par action en euro	0,05	68,80	44,70

\* Données pro forma au 30 juin 2009 figurant au chapitre 3 ci-après et incluant la cession de la créance de DLP pour 21 millions d'euros

1.5.1.6. Orientations nouvelles envisagées.

La quasi-totalité des actifs immobiliers détenus par FJA sont loués à la société Paprec Group. Post fusion, il est prévu de louer à des tiers les nouveaux actifs acquis dans le cadre de la stratégie de développement. Cette stratégie prévoit l'acquisition à moyen terme d'actifs immobiliers comparables et/ ou complémentaires à ceux du portefeuille existant pour un montant de 10 millions d'euros environ.

1.5.1.7. Principales autres modifications statutaires envisagées

A l'occasion de la fusion de Foncière des Jérômis Associés et de Duc Lamothe Participations, il sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Duc Lamothe Participations, outre les modifications statutaires directement liées à la fusion, plusieurs aménagements portant notamment sur :

- La modification de l'objet social de la société DLP dans les termes suivants :

*« La société 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. »*

- Le transfert de son siège social au 39, rue de Courcelles – 75008 PARIS ;

- La modification de ses dates d'ouverture et de clôture de son exercice social afin de fixer les dates respectives

d'ouverture et de clôture de l'exercice social aux 1er janvier et 31 décembre et de réduire de six mois l'exercice en cours qui aura ainsi exceptionnellement une durée de six (6) mois, soit du 1er juillet 2009 au 31 décembre 2009.

1.5.1.8. Objectifs à court et moyen terme concernant l'activité et d'éventuelles restructurations, les résultats et la politique de distribution de dividendes.

Il est dans l'intention de mettre en œuvre une politique de distribution de dividendes conforme à la capacité de distribution de la société DLP et à ses besoins de financements. Dans un premier temps, la société DLP envisage cependant de privilégier le réinvestissement de ses éventuels bénéfices futurs.

Par ailleurs, aucune restructuration particulière n'est envisagée.

## **1.5.2. Conséquence pour la société apporteuse et ses actionnaires**

La société apporteuse doit disparaître post fusion. Ses associés deviendront actionnaires d'une société comprenant d'importants actifs immobiliers.

La section 1.5.1. donne l'évolution des capitaux propres de la société bénéficiaire des apports.

## 2. PRESENTATION DU BENEFICIAIRE DES APPORTS

### 2.1. DOCUMENT DE REFERENCE

Aucun document de référence relatif au bénéficiaire des apports n'ayant été déposé à l'Autorité des Marchés Financiers, les informations prévues par l'annexe I du règlement (CE) n°809/2004 du 29 avril 2004 figurent ci-après :

#### 2.1.1. Contrôleurs légaux des comptes

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

Les contrôleurs légaux des comptes sont les commissaires aux comptes titulaire et suppléant indiqués ci-dessous :

#### Commissaire aux comptes titulaire :

Identité	Date de nomination	Echéance du mandat
A.R.G. SAREGE FIDETA Mme Annie DUCET POULAIN Carrefour Jean Monnet, CD 200, Immeuble l'Hypérion 60201 COMPIEGNE CEDEX	Assemblée générale ordinaire du 25 juin 2009	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2010

#### Commissaire aux comptes suppléant :

Identité	Date de nomination	Echéance du mandat
M. Cédric PENCOLE Carrefour Jean Monnet, CD 200, Immeuble l'Hypérion 60201 COMPIEGNE CEDEX	Assemblée générale ordinaire du 25 juin 2009	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2010

Dans la mesure où la société DLP établira des comptes consolidés à l'issue de la fusion, il est envisagé de nommer des co-commissaires aux comptes au début de l'année 2010.

## 2.1.2. Informations Financières sélectionnées (voir section 2.1.19.)

Compte de résultats

	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2009	30/10/2009
<b>Produits d'exploitation</b>	-	-	-	-
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>(85)</b>	<b>(40)</b>	<b>(28)</b>	<b>(2)</b>
Autres achats et charges externes	(84)	(39)	(27)	(2)
Impôts et taxes	(0)	(0)	(1)	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(85)</b>	<b>(40)</b>	<b>(28)</b>	<b>(2)</b>
Produits financiers	981	976	1 127	29 860
Charges financières	(942)	(975)	(1 081)	(8 745)
Charges exceptionnelles				
Impôts	(4)	(2)	-	-
<b>Résultat Net</b>	<b>(51)</b>	<b>(41)</b>	<b>18</b>	<b>21 113</b>

Bilan

	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2009	30/10/2009
Trésorerie	-	-	-	21 000
<b>Total Actif</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21 000</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>(90)</b>	<b>(131)</b>	<b>(113)</b>	<b>21 000</b>
Capital social	6 864	6 864	6 864	6 864
Primes d'émission	12 756	12 756	12 756	12 756
Réserves	1 321	1 321	1 321	1 321
Report à nouveau	(20 981)	(21 031)	(21 072)	(21 054)
Résultat de l'exercice	(51)	(41)	18	21 113
<b>Passif non courant et courant</b>	<b>90</b>	<b>131</b>	<b>113</b>	<b>-</b>
Dettes fourn. et comptes rattachés	50	86	50	-
Dettes fiscales et sociales	1	2	2	-
Autres dettes	39	43	61	-
<b>Total passif</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21 000</b>

Les comptes des exercices clos au 30 juin 2007, 2008 et 2009 ont fait l'objet d'un rapport du commissaire aux comptes dans le cadre de l'approbation des comptes par l'assemblée générale ordinaire de la société DLP.

Les comptes au 30 octobre 2009 ont été établis postérieurement à la cession de la créance à la société COVAM HOLDING et au jour de la cession du bloc de contrôle à la société ont fait l'objet d'un rapport d'examen limité du commissaire aux comptes.

## 2.1.3. Facteurs de risques

Les facteurs de risques décrits dans la présente section sont, à la date d'enregistrement du présent document, ceux dont la société DLP estime que leur réalisation pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la société, son activité, sa

situation financière, ses résultats ou son développement. La liste des risques présentée dans la présente section n'est pas exhaustive, et d'autres risques, actuellement non identifiés ou considérés comme non significatifs par la société DLP, pourraient également avoir un effet défavorable significatif sur la société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement, s'ils venaient à se réaliser.

#### *2.1.3.1. Risques relatifs à l'activité de la société DLP*

La société DLP n'ayant plus d'activité depuis 1996, elle estime qu'elle n'est exposée à aucun risque significatif quant à son activité.

Il n'existe pas de risque connu, à la date d'enregistrement du présent document, concernant la cession de la créance au profit de la société COVAM HOLDING (telle que cette cession de créance est précisée au paragraphe 2.1.5.1 ci-après).

Le risque de non recouvrabilité de cette créance qui pouvait exister préalablement à la cession de la créance susvisée a disparu en raison de cette cession.

#### *2.1.3.2. Risques financiers*

##### *2.1.3.2.1. Risque de change*

Néant.

##### *2.1.3.2.2. Risque de taux*

Néant.

##### *2.1.3.2.3. Risque de liquidité*

Néant.

##### *2.1.3.2.4. Risque sur actions*

Néant.

#### *2.1.3.3. Risques juridiques*

Au cours des douze mois précédents la date d'enregistrement du présent document, la société DLP n'a eu connaissance d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou arbitrale qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société DLP.

### **2.1.4. Informations concernant l'émetteur**

#### *2.1.4.1. Histoire et évolution de la société*

##### *2.1.4.1.1. Raison sociale et nom commercial de l'émetteur*

La dénomination sociale de la société est : « SOCIETE DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS S.A. ».

La nouvelle dénomination sociale de la société sera arrêtée par l'assemblée générale mixte de DLP convoquée pour le 30 décembre 2009.

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

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

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

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

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

Le siège social de la société DLP est 18, rue Marbeuf, 75008 Paris.

L'assemblée générale mixte de DLP convoquée pour le 30 décembre 2009 est appelée à approuver la modification du siège social dans les termes suivants :

L'article 4 des statuts de la Société serait rédigé comme suit :

**« Article Quatre –SIEGE**

*Le siège social est 38, rue de Courcelles -75 008 PARIS.*

*[...]»*

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

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

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

DLP est une Société Anonyme à Conseil d'administration régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par ses statuts.

#### *2.1.4.1.5. Evènements importants dans le développement des activités de l'émetteur.*

Néant.

#### *2.1.4.2. Investissements*

##### *2.1.4.2.1. Principaux investissements réalisés par l'émetteur lors des derniers exercices*

Aucun investissement n'a été effectué lors des trois derniers exercices jusqu'à la date d'enregistrement du présent document.

##### *2.1.4.2.2. Principaux investissements de l'émetteur en cours.*

Aucun investissement de la société DLP n'est en cours.

##### *2.1.4.2.3. Renseignements concernant les principaux investissements à réaliser à l'avenir.*

A l'issue de la fusion par absorption de la société FJA, il est envisagé que la société DLP acquiert, à moyen terme, de nouveaux actifs immobiliers comparables à ceux détenus actuellement par la société FJA, à hauteur d'environ 10.000.000 euros.

## **2.1.5. Aperçu des activités**

#### *2.1.5.1. Principales activités*

La société DLP n'exerce plus aucune activité depuis 1996.

Le 14 octobre 2009, la société DLP a cédé la créance qu'elle détenait sur la société Immtel. Cette créance, d'une valeur nominale au 30 juin 2009 de 29.859.889,66 euros (dont 11.217.551,87 euros d'intérêt courus), entièrement dépréciée dans les comptes sociaux au 30 juin 2009, a été cédée pour une valeur de 21 millions d'euros à la société luxembourgeoise Covam Holding constituait le seul actif de la Société.

La cession de cette créance a permis de porter les capitaux propres de DLP à un montant de 21 millions d'euros au 30 octobre 2009 et DLP détient pour seul actif 21 millions d'euros de trésorerie au 30 octobre 2009.

La cession de cette créance a fait l'objet d'une communication écrite du commissaire aux comptes de la société DLP qui figure ci-après en **Annexe 2.1.5.1**.

#### 2.1.5.2. Principaux marchés

Néant

### 2.1.6. Organigramme

La société DLP ne détient aucune filiale ni participation.

### 2.1.7. Propriété immobilières, usines et équipements

Néant.

### 2.1.8. Examen de la situation financière et du résultat

#### 2.1.8.1. Situation financière

	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2009	30/10/2009(*)
Trésorerie	-	-	-	21 000
<b>Total Actif</b>	-	-	-	<b>21 000</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>(90)</b>	<b>(131)</b>	<b>(113)</b>	<b>21 000</b>
Capital social	6 864	6 864	6 864	6 864
Primes d'émission	12 756	12 756	12 756	12 756
Réserves	1 321	1 321	1 321	1 321
Report à nouveau	(20 981)	(21 031)	(21 072)	(21 054)
Résultat de l'exercice	(51)	(41)	18	21 113
<b>Passif non courant et courant</b>	<b>90</b>	<b>131</b>	<b>113</b>	-
Dettes fourn. et comptes rattachés	50	86	50	-
Dettes fiscales et sociales	1	2	2	-
Autres dettes	39	43	61	-
<b>Total passif</b>	-	-	-	<b>21 000</b>

(\*) Situation comptable intermédiaire établie à la date de cession de 306.618 actions DLP par la société IMMTEL à la société FJA et postérieurement à la cession de la créance à la société COVAM HOLDING.

La situation financière de la société Duc Lamothe Participations reflète l'absence d'activité opérationnelle de la société.

Jusqu'au 30 octobre 2009, la société DLP a pour unique actif la créance qu'elle détient sur la société Immtel. Cette créance, qui s'élève à 29,9 millions d'euros au 30 juin 2009, est entièrement provisionnée de telle sorte que sa valeur nette comptable est nulle à cette même date.

Post cession de cette créance pour un montant de 21 millions d'euros au 30 octobre 2009, DLP détient comme seul actif une trésorerie du même montant.

### 2.1.8.2. Résultat d'exploitation

	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2009	30/10/2009
<b>Produits d'exploitation</b>	-	-	-	-
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>(85)</b>	<b>(40)</b>	<b>(28)</b>	<b>(2)</b>
Autres achats et charges externes	(84)	(39)	(27)	(2)
Impôts et taxes	(0)	(0)	(1)	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(85)</b>	<b>(40)</b>	<b>(28)</b>	<b>(2)</b>

La société Duc Lamothe Participations n'exerce plus aucune activité opérationnelle depuis plusieurs années et n'emploie aucun salarié. Dès lors, DLP ne génère aucun chiffre d'affaires et sa structure de coûts se résume à :

- Un loyer concernant la location de bureaux situés à Boulogne Billancourt, rentrant dans le cadre d'une convention réglementée conclue avec la société Immhold
- Les honoraires versés aux commissaires aux comptes

## 2.1.9. Trésorerie et capitaux

### 2.1.9.1. Information sur les capitaux de la société

A la date d'enregistrement du présent document, le capital social de la société DLP d'élève à 6.864.000 euros (divisé en 352.000 actions de 19,50 euros de valeur nominale chacune, entièrement souscrites et libérées).

### 2.1.9.2. Flux de trésorerie

Néant

### 2.1.9.3. Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de la société

Néant

### 2.1.9.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux

Néant

#### 2.1.9.5. Sources de financement

Néant

#### **2.1.10. Recherche et développement, brevets et licence**

Néant

#### **2.1.11. Informations sur les tendances**

Néant

#### **2.1.12. Prévisions ou estimations du bénéfice**

Néant

#### **2.1.13. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale**

##### *2.1.13.1. Membre des organes d'administration, de direction ou de surveillance*

###### *2.1.13.1.1. Composition du Conseil d'administration*

Le 30 octobre 2009, les administrateurs actuels de la Société, Monsieur Clément Vaturi, la société Immtel représentée par Monsieur Pierre Cobac, et Monsieur Sasson Aboiron, également Président du Conseil d'administration de la Société, ont démissionné de toutes leurs fonctions avec effet à compter de la prochaine assemblée générale des actionnaires qui se tiendra avant le 31 décembre 2009, avec notamment pour ordre du jour la nomination des nouveaux administrateurs.

La société Immtel, administrateur, a notifié à DLP la désignation de Monsieur Baudouin de Raismes en qualité de représentant permanent de la société Immtel au sein du Conseil d'administration de la Société, en remplacement de Monsieur Pierre Cobac, avec effet à compter du 30 octobre 2009.

L'assemblée générale mixte de DLP convoquée pour le 30 décembre 2009 constatant la démission de la totalité des membres du conseil d'administration, est appelée à désigner de nouveaux administrateurs.

Le Conseil d'administration sera intégralement renouvelé lors de l'assemblée générale mixte de la société DLP appelée à approuver la fusion de la société FJA par absorption le 30 décembre 2009.

### 2.1.13.1.2. Directeur Général

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

Monsieur Baudouin de Raismes, âgé de 63 ans, est diplômé de l'EDC (Section Gestion Financière). Il a été membre du conseil de surveillance de la société Paprec Group du 17 juillet 2007 au 20 novembre 2009. De 1971 à 1978, il a exercé les fonctions de directeur financier adjoint de la filiale française de la société American Can Company. De 1978 à 1995, il a été secrétaire général du Groupe OHF, holding coté à l'époque sur le Second Marché, et a participé à son introduction en bourse en octobre 1983. De 1991 à 1993, il a en outre été Président-directeur général des Parfums Gres. De 1996 à 1997, il a été directeur administratif et financier de Eurosit-Techsit, filiale du groupe Louvre. De 1998 à 2000, il a exercé des fonctions de Consultant DAF, notamment pour Vergnet SA, Dred SA et Fanton. De 2000 à 2006, il a alors occupé les fonctions de directeur administratif et financier de Groupe Helios, et a notamment organisé sa structure administrative, comptable et financière pour faire face à la croissance de la société. Depuis janvier 2006, il est directeur de PH Finance.

Le tableau ci-dessous présente les sociétés dans lesquelles les administrateurs de la société DLP 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>
Sasson Aboiron	<ul style="list-style-type: none"><li>• Membre du conseil d'administration de Golf de Ramatuelle depuis avril 2004 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012</li><li>• Membre du conseil d'administration de Socif depuis avril 2008 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013</li><li>• Représentant permanent de Golf de Ramatuelle au conseil d'administration de Constant depuis juin 2009 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014</li><li>• Membre du conseil d'administration d'Immtel depuis décembre 2006 et</li></ul>	

	<b>Mandats en cours</b>	<b>Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés</b>
	<p>jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Président-Directeur Général et membre du conseil d'administration de Cellulose de Buzet depuis 2008 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013</li> </ul>	
Clément Vaturi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Membre du conseil d'administration d'Immtel depuis octobre 2008 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013</li> <li>Membre du conseil d'administration de Golf de Ramatuelle depuis novembre 2008 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012</li> <li>Représentant permanent de Sodefra du conseil d'administration de Cellulose de Buzet depuis 2004 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010</li> <li>Membre du conseil d'administration de Constant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Membre du conseil d'administration de Havas Euro RSCG jusqu'en juin 2006</li> <li>Président-Directeur Général et membre du conseil d'administration de Ideparticipations de 2004 au 29 septembre 2009</li> <li>Représentant permanent de Ideparticipations au conseil d'administration de Constant de juin 2009 au 29 septembre 2009</li> </ul>
Immtel, représentée par Baudouin de Raismes	<p><u>Mandats d'Immtel :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Membre du conseil d'administration de L'Immobilier Hôtelière depuis novembre 2008 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.</li> <li>Membre du conseil d'administration de Socif depuis juin 2008 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.</li> </ul> <p><u>Mandats de Baudouin de Raismes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Représentant permanent de Paprec</li> </ul>	<p><u>Mandats de Baudouin de Raismes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Membre du conseil de surveillance de Paprec Group du 17 juillet 2007 au 20 novembre 2009</li> <li>Gérant non associé de la société SIRP du 30 juin 2007 au mois de juin 2008</li> </ul>

	<b>Mandats en cours</b>	<b>Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés</b>
	Réseau au conseil d'administration de ISE.	

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

A la date d'enregistrement du présent document de base, il n'existe aucun lien familial entre les mandataires sociaux et les dirigeants de la société DLP.

Compte tenu de leur démission en date du 30 octobre 2009, à effet de la prochaine assemblée générale de la société DLP, les administrateurs démissionnaires ne souhaitent pas divulguer les autres informations prévues par la section 14.1 de l'Annexe I du Règlement CE n°809/2004 du 29 avril 2004.

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

Il n'existe, à la connaissance de la société DLP, 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.

### **2.1.14. Rémunérations et avantages**

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

### **2.1.15. Fonctionnement des organes d'administration et de direction**

#### *2.1.15.1. Date d'expiration des mandats des administrateurs*

Il est rappelé que les administrateurs en fonctions ont tous démissionné de leurs mandats le 30 octobre 2009 avec effet à la prochaine assemblée générale mixte le 30 décembre 2009.

Ces démissions ont été concomitantes à l'acquisition par la société FJA d'un bloc de contrôle de la société DLP en date du 30 octobre 2009.

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

Néant

2.1.15.3. Informations sur les comités d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur

Néant

2.1.15.4. Déclaration de conformité de l'émetteur

DLP déclare que le fonctionnement de son conseil d'administration est conforme à la législation et la réglementation en vigueur.

2.1.15.4.1. *Rapport du Président du Conseil d'Administration (Article 225-37 du Code de Commerce)  
pour l'exercice clos au 30 juin 2009*

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, nous vous rendons compte aux termes du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil d'administration
- des procédures de contrôle interne mises en place par la Société
- des éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général.

**1 – CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

1.1. – Composition du Conseil :

Nous vous rappelons que votre Conseil d'administration est composé de trois membres depuis le 7 novembre 2007. La liste des administrateurs de la Société incluant les fonctions exercées dans d'autres sociétés est ci-annexée.

1.2. - Fréquence des réunions :

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

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

L'agenda des réunions du Conseil a été le suivant (voir § 1.6.).

1.3. - Convocations des administrateurs

Les administrateurs ont été convoqués quinze jours à l'avance par lettre simple et/ou télécopie, bien que l'article 15 des statuts précise que la convocation peut être verbale et sans délai si tous les administrateurs y consentent.

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

1.4. - Information des administrateurs

Tous les documents et informations nécessaires à la mission des administrateurs leur ont été communiqués en même temps que la convocation.

1.5. - Tenue des réunions

Les réunions du conseil d'administration se déroulent au siège social : 119, rue de Paris – 92100 Boulogne Billancourt.

1.6. - Décisions adoptées

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

Réunion du 9 février 2009 :

- Examen et arrêté des comptes semestriels au 31 décembre 2007
- Examen et arrêté des comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2008,
- Décisions à prendre pour la préparation et la nouvelle convocation de l'assemblée générale annuelle sur les comptes dudit exercice. L'AGO est convoquée le 25 juin 2009 à 15H30.
- L'AGM convoquée le 27 décembre 2007 n'a pu statuer sur les comptes clos le 30 juin 2007, faute de quorum. L'AGM est donc convoquée sur deuxième convocation, le 25 juin 2009 à 14H30.
- Remplacement des Commissaires aux comptes Titulaire et Suppléant.

Réunion du 9 avril 2009 :

- Décision de transférer le siège social de Boulogne (92100) à Paris (18, rue Marbeuf – 75008) ;
- Modification en conséquence des statuts de la société ;
- L'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire convoquée le 25 juin à 15H30 a été complété.

Réunion du 25 juin 2009 à l'issue de l'AGM :

- Nomination du Président-Directeur général : M. Sasson Aboiron a été renouvelé dans sa fonction pour la durée de son mandat d'administrateur.

Réunion du 8 octobre 2009 :

- Examen et arrêté des comptes au 31 décembre 2008 ;
- Examen et arrêté des comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2009
- Préparation et convocation de l'Assemblée générale ayant à statuer sur ces comptes. Elle sera convoquée le 10 décembre 2009.

#### 1.7. - 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.

### **2 – PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE**

Notre société qui n'a ni filiales ni participations utilise un système comptable interne.

Compte tenu de l'absence d'activité de la société, un système de contrôle interne n'a pas lieu d'être assuré autrement que par le service comptable en place.

### **3 – POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL**

Nous vous précisons qu'aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs de M. Sasson ABOIRON, votre Président-Directeur général.

Fait à Paris,  
Le 8 octobre 2009

Sasson ABOIRON  
Président-Directeur général

*2.1.15.4.2. Rapport du commissaire aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration de la société Duc Lamothe Participations S.A., pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, pour l'exercice clos au 30 juin 2009*

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Duc Lamothe Participations S.A. et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 30 juin 2009.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

### **Autres informations**

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

Fait à Compiègne  
Le 9 octobre 2009

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

*2.1.15.4.3. Rapport du Président du Conseil d'Administration (Article 225-37 du Code de Commerce)  
pour l'exercice clos au 30 juin 2008*

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, nous vous rendons compte aux termes du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil d'administration
- des procédures de contrôle interne mises en place par la Société
- des éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général.

## **1 – CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### 1.8. – Composition du Conseil :

Nous vous rappelons que votre Conseil d'administration est composé de trois membres depuis le 7 novembre 2007. La liste des administrateurs de la Société incluant les fonctions exercées dans d'autres sociétés est ci-annexée.

### 1.9. - Fréquence des réunions :

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

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

L'agenda des réunions du Conseil a été le suivant (voir § 1.6.).

### 1.10. - Convocations des administrateurs

Les administrateurs ont été convoqués quinze jours à l'avance par lettre simple et/ou télécopie, bien que l'article 15 des statuts précise que la convocation peut être verbale et sans délai si tous les administrateurs y consentent.

Conformément à l'article L 225-238 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes

intermédiaires (comptes semestriels) ainsi que les comptes annuels

1.11. - Information des administrateurs

Tous les documents et informations nécessaires à la mission des administrateurs leur ont été communiqués en même temps que la convocation.

1.12. - Tenue des réunions

Les réunions du conseil d'administration se déroulent au siège social : 119, rue de Paris – 92100 Boulogne Billancourt.

1.13. - Décisions adoptées

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

Réunion du 8 novembre 2007:

- Examen et arrêté des comptes de l'exercice 2007 clos le 30 juin 2008,
- Décisions à prendre pour la préparation et la convocation de l'assemblée générale annuelle sur les comptes dudit exercice le 27 décembre 2007. Cette AGM n'a pu statuer sur les comptes faute de quorum.

La réunion du Conseil qui a convoqué à nouveau l'Assemblée ayant à statuer sur les comptes ci-dessus a eu lieu le 9 février 2009.

1.14. - 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.

## **2 – PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE**

Notre société qui n'a ni filiales ni participations utilise le système comptable décrit en annexe.

2.1. - Le contrôle interne est assuré par :

- M. Sasson ABOIRON, Président-Directeur général
  - assistée par M. Pierre COBAC, Directeur financier,
- Ainsi qu'avec l'assistance des Commissaires aux comptes.

2.2. - Description des procédures de contrôle interne mises en place

Les procédures de contrôle interne ont pour objet :

- d'une part de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements

applicables et par les valeurs normes et règles internes à l'entreprise.

- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la société reflètent avec sincérité la situation de la société.

Le contrôle interne est effectué régulièrement par le Président sur tous les engagements, les fonctions et les situations bancaires.

Une réunion est organisée pour analyser le contenu des comptes avec les différents responsables.

Un « reporting » mensuel détaillé de la situation de trésorerie a été mis en place et s'est poursuivi pour cet exercice, permettant de contrôler l'ensemble des règlements et d'actualiser les prévisions sur le reste de la période.

### **3 – POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL**

Nous vous précisons qu'aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs de M. Sasson ABOIRON, votre Président-Directeur général.

Fait à Boulogne,  
Le 9 février 2009

Sasson ABOIRON  
Président-Directeur général

*2.1.15.4.4. Rapport du commissaire aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration de la société Duc Lamothe Participations S.A., pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, pour l'exercice clos au 30 juin 2008*

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Duc Lamothe Participations S.A. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice

clos le 30 juin 2008.

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 relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

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

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

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

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

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

### **Autres informations**

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

Paris La Défense, le 10 juin 2009

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Dominique Gagnard

Associé

*2.1.15.4.5. Rapport du Président du Conseil d'Administration (Article 225-37 du Code de Commerce)  
pour l'exercice clos au 30 juin 2007*

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, nous vous rendons compte aux termes du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil d'administration
- des procédures de contrôle interne mises en place par la Société
- des éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général.

## **1 – CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **1.15. – Composition du Conseil :**

Nous vous rappelons que votre Conseil d'administration était composé de cinq membres ; de quatre depuis le 20 mars 2007 et de trois depuis le 7 novembre 2007. La liste des administrateurs de la Société incluant les fonctions exercées dans d'autres sociétés est ci-annexée.

### **1.16. – Fréquence des réunions :**

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

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

L'agenda des réunions du Conseil a été le suivant :

### **1.17. – Convocations des administrateurs**

Les administrateurs ont été convoqués quinze jours à l'avance par lettre simple et/ou télécopie, bien que l'article 15 des statuts précise que la convocation peut être verbale et sans délai si tous les administrateurs y consentent.

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

1.18. - Information des administrateurs

Tous les documents et informations nécessaires à la mission des administrateurs leur ont été communiqués en même temps que la convocation.

1.19. - Tenue des réunions

Les réunions du conseil d'administration se déroulent au siège social : 119, rue de Paris – 92100 Boulogne Billancourt.

1.20. - Décisions adoptées

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

Réunion du 14 mars 2006 :

- Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004,
- Décisions à prendre pour la préparation et la convocation de l'assemblée générale annuelle sur les comptes dudit exercice
- Compte tenu des négociations en cours ce conseil est reporté le 21 mars 2006.

Réunion du 21 mars 2006 :

- Même ordre du jour que ci-dessus
- Arrêté des comptes clos le 31 décembre 2004 et convocation de l'Assemblée générale annuelle du 27 avril 2006
- Renouvellement du mandat de KPMG Audit en qualité de Commissaire aux comptes Titulaire unique et remplacement de M. Sanvee CLIFFORD par SCP Jean-Claude ANDRE en qualité de Commissaire aux comptes Suppléant.
- IMMTEL accepte de mettre fin à la convention de trésorerie qui la liait à Duc Lamothe Participations depuis 1994 et engagement de céder son portefeuille titres Duc Lamothe afin de régler sa dette vis-à-vis de Duc Lamothe Participations.

Réunion du 11 avril 2006 :

- Examen et arrêté des comptes au 31 décembre 2005
- Convocation de l'Assemblée générale devant statuer sur ces comptes.
- Les comptes ne sont pas arrêtés et le conseil décide de déposer une requête auprès du Président du Tribunal de Commerce de Nanterre afin de reporter le délai de tenue de cette assemblée jusqu'au 30 octobre 2006.

Réunion du 27 avril 2006 :

- Renouvellement du mandat du Directeur Général. Le mandat de M. Jean-Pierre LEMOINE est renouvelé pour un an.

Réunion du 20 juin 2006

- Démission de M. Michel LE GOC et cooptation de M. Clément VATURI.

Réunion du 4 août 2006 :

- Examen et arrêté des comptes au 31 décembre 2005
- Décisions à prendre pour la préparation et la convocation de l'AG annuelle.

- Le conseil décide de déposer une requête auprès du Président du Tribunal de Commerce de Nanterre afin de reporter le délai de tenue de cette assemblée jusqu'au 31 décembre 2006.

#### Réunion du 8 septembre 2006 :

- Démission du Président et du Directeur général.
- Démission de M. Jean-Claude CARME de son mandat d'administrateur et de sa fonction de Président du Conseil
- Démission de M. Jean-Pierre LEMOINE en qualité de Directeur Général
- Dans l'attente de la nomination de leurs remplaçants, le Conseil nomme M. Sasson ABOIRON, Administrateur Délégué jusqu'à cette date.

#### Réunion du 21 novembre 2006 :

- Examen et arrêté définitif des comptes clos le 31 décembre 2005
- Décisions à prendre pour la préparation et la convocation de l'Assemblée générale annuelle ayant à statuer sur les comptes dudit exercice.
- Arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005
- Modification des modalités d'exercice de la Direction générale qui sera assurée par le Président du Conseil d'administration
- Cooptation de M. André SASSOON en remplacement de M. Jean-Claude CARME en qualité d'administrateur
- Proposition de nomination de M. Sasson ABOIRON au poste de Président-Directeur général.
- Convocation d'une Assemblée Générale Mixte (Ordinaire et Extraordinaire) le 29 décembre 2006.

#### Réunion du 7 décembre 2006 :

- Prise en compte de la demande d'IMMTEL de modifier la date de clôture de l'exercice 2006
- Demande du Commissaire aux comptes afin que soit provisionnée la créance IMMTEL. Approbation du conseil et modification du résultat de l'exercice et convocation de l'Assemblée Générale Mixte du 29 décembre 2006.

#### Réunion du 29 décembre 2006 à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte:

- Nomination de M. Sasson ABOIRON, Président-Directeur général.

#### Réunion du 20 mars 2007 :

- Arrêté et approbation des comptes semestriels au 30 juin 2006
- Décisions à prendre dans le cadre de l'article L 225-248 du Code de Commerce
- Démission de M. Claude AMAR, pas remplacé pour le moment.
- Le Conseil, dans le cadre de l'article L 225-248, décide de ne pas dissoudre la société et de poursuivre l'exploitation de la société.
- Convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 avril 2007.

#### 1.21. - 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.

## **2 – PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE**

Notre société qui n'a ni filiales ni participations utilise le système comptable décrit en annexe.

2.1. - Le contrôle interne est assuré par :

- M. Sasson ABOIRON, Président-Directeur général
  - assistée par M. Pierre COBAC, Directeur financier,
- Ainsi qu'avec l'assistance des Commissaires aux comptes.

2.3. - Description des procédures de contrôle interne mises en place

Les procédures de contrôle interne ont pour objet :

- d'une part de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables et par les valeurs normes et règles internes à l'entreprise.
- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la société reflètent avec sincérité la situation de la société.

Le contrôle interne est effectué régulièrement par le Président sur tous les engagements, les fonctions et les situations bancaires.

Une réunion est organisée pour analyser le contenu des comptes avec les différents responsables.

Un « reporting » mensuel détaillé de la situation de trésorerie a été mis en place et s'est poursuivi pour cet exercice, permettant de contrôler l'ensemble des règlements et d'actualiser les prévisions sur le reste de la période.

### **3 – POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL**

Nous vous précisons qu'aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs de M. Sasson ABOIRON, votre Président-Directeur général.

Fait à Boulogne,

Le 8 novembre 2007

Sasson ABOIRON  
Président-Directeur général

*2.1.15.4.6. Rapport du commissaire aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration de la société Duc Lamothe Participations S.A., pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, pour l'exercice clos au 30 juin 2007*

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Immobilière Hôtelière S.A. et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice de dix-huit mois clos le 30 juin 2007.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel françaises. Celles-ci requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;
- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

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

Paris La Défense, le 7 décembre 2007

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Dominique Gagnard

Associé

## 2.1.16. Salariés

DLP n'emploie aucun salarié.

## 2.1.17. Principaux actionnaires

Préalablement à l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société DLP, le capital social de la société DLP est détenu à hauteur de 87,11% par société FJA.

DLP déclare que la société FJA ne dispose pas de droits de vote différents des autres actionnaires.

Evolution de la répartition du capital de la société DLP depuis le 30 juin 2007 :

	Au 9 déc. 2009		Au 30 juin 2009		Au 30 juin 2008		Au 30 juin 2007	
	Nombre d'actions	% de capital						
IMMTEL	-	-	206.740	58,74%	206.740	58,74%	206.740	58,74%
ZILLION	-	-	99.939	28,41%	99.939	28,41%	99.939	28,41%
FJA	307.343	87,31%	-	-	-	-	-	-
Public	44.657	9,21%	45.321	12,85%	45.321	12,85%	45.321	12,85%
<b>Total</b>	<b>352.000</b>	<b>100</b>	<b>352.000</b>	<b>100</b>	<b>352.000</b>	<b>100</b>	<b>352.000</b>	<b>100</b>

## 2.1.18. Opérations avec des apparentés

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

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

*l'exercice clos au 30 juin 2009*

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

**Absence d'avis de convention :**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et soumise aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de Commerce.

**Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice**

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

- Avec la SA IMMTEL

Associés concernés : Pierre COBAC  
Sasson ABOIRON

Nature et objet : Votre société a consenti à Immtel SA une avance de trésorerie.

Modalités : Le prêt s'élève à 29 859 889 € au 30.06.09, rémunéré à 3.99 % au second semestre 2008 et 3.79 % au premier semestre 2009.  
Votre société a facturé 1 126 938 € d'intérêts financiers.

- Avec la SA IMM HOLD

Associé concerné : Pierre COBAC

Nature et objet : IMM HOLD SA loue des bureaux à votre société situés 119, rue de Paris à Boulogne Billancourt, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, renouvelable par tacite reconduction.

Modalités : Hébergement à titre gracieux pendant l'exercice 2009.

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.

Fait à Compiègne

Le 9 octobre 2009

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

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

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

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

engagements en vue de leur approbation.

### **Absence d'avis de convention et d'engagement**

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

### **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice**

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

#### 1) Indemnité d'occupation annuelle

- Nature et objet :

Immhold S.A. loue des bureaux à votre société situés 119, rue de Paris à Boulogne Billancourt, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, renouvelable par tacite reconduction.

- Modalités :

Immhold S.A. a facturé votre société au titre du 30 juin 2008, d'un loyer de € 6 893,26 TTC.

#### 2) Avance de trésorerie

- Nature et objet :

Votre société a consenti à Immtel S.A. une avance de trésorerie. Immtel S.A. a mis fin à cette convention le 21 mars 2006 sous réserve de la cession de sa participation dans votre société.

- Modalités :

Le prêt résultant de l'arrêt de cette convention s'élève à €. 28 778 967,75 rémunérée au taux légal de 2,95% jusqu'au 31 décembre 2007 et 3,99% pour le 1<sup>er</sup> semestre 2008.

Votre société a facturé au cours de l'exercice, €.976 001,69 d'intérêts financiers.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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

Paris La Défense, le 10 juin 2009

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Dominique Gagnard

Associé

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

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions et engagements réglementés dont nous avons été avisés.

**Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice**

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement soumis aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

**Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice**

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

1) Indemnité d'occupation annuelle

- Nature et objet :

Immhold S.A. loue des bureaux à votre société situés 119, rue de Paris à Boulogne Billancourt, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, renouvelable par tacite reconduction.

- Modalités :

Immhold S.A. a facturé votre société au titre de 2006, d'un loyer de €10 339,89 TTC.

2) Avance de trésorerie

- Nature et objet :

Votre société a consenti à Immtel S.A. une avance de trésorerie. Immtel S.A. a mis fin à cette convention le 21 mars 2006 sous réserve de la cession de sa participation dans votre société.

- Modalités :

Le prêt résultant de l'arrêt de cette convention s'élève à €. 27 804 016,06 rémunérée au taux légal de 2,95%.

Votre société a facturé au cours de l'exercice de dix-huit mois, €.942 119,30 d'intérêts financiers.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Paris La Défense, le 7 décembre 2007

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Dominique Gagnard

Associé

## **2.1.19. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur**

### *2.1.19.1. Comptes sociaux au 30 juin 2009*

2.1.19.1.1. Bilan social – Actif au 30 juin 2009

(En Euros)	Brut	Amortissements & provisions	au 30 06 09 Net	au 30 06 08
<b>● ACTIF</b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche développement				
Concessions, brevets, droits similaires				
Fonds commercial				
Autres				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Install. techn., matériel outil. indust.				
Autres immo. corporelles				
Immo. corporelles en cours				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations				
Créances rattachées à des particip.				
Autres titres immobilisés				
Autres				
<b>TOTAL I</b>				
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières 1ères et autres appro.				
En cours de production de biens				
Marchandises				
<b>AVANCES ET ACOMPTES VERSES</b>				
<b>CREANCES</b>				
Clients et comptes rattachés				
Comptes courants débiteurs	29 859 889,66	29 859 889,66	-	
Autres créances d'exploitation				
Autres				
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
Autres titres				
<b>DISPONIBILITES</b>				
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>				
<b>TOTAL II</b>	<b>29 859 889,66</b>	<b>29 859 889,66</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II)</b>	<b>29 859 889,66</b>	<b>29 859 889,66</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

2.1.19.1.2. Bilan social – Passif au 30 juin 2009

(En Euros)	au 30 06 09	au 30 06 08
<b>● PASSIF</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	6 864 000,00	6 864 000,00
Primes d'émission	12 756 186,30	12 756 186,30
<b>RESERVES</b>		
Réserve légale	83 846,95	83 846,95
Réserves statutaires ou contractuelles	533 571,50	533 571,50
Réserves réglementées	703 586,69	703 586,69
Autres		
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	(21 071 986,19)	(21 031 409,36)
<b>RESULTAT EN ATTENTE AFFECTATION</b>		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	18 247,71	(40 576,83)
<b>TOTAL I</b>	<b>(112 547,04)</b>	<b>(130 794,75)</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour risque de change		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des éts de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	49 797,30	86 497,97
Dettes fiscales et sociales	1 629,00	1 617,00
Dettes sur immo. et comptes rattachés		
Autres dettes	61 120,74	42 679,78
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL III</b>	<b>112 547,04</b>	<b>130 794,75</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III)</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>

2.1.19.1.3. Compte de résultat au 30 juin 2009

(En Euros)	au 30 06 09	au 30 06 08
<b>● PRODUITS</b>		
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
. Ventes de marchandises		
. Honoraires et autres produits		
. Reprise sur provisions		
. Autres produits		
<b>TOTAL :</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>● CHARGES</b>		
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
. Autres achats et charges externes	27 194,39	39 030,83
. Impôts et taxes	574,00	496,00
. Salaires		
. Charges sociales		
. Dotations aux amortissements		
. Dotations aux provisions		
. Autres charges		
<b>TOTAL :</b>	<b>27 768,39</b>	<b>39 526,83</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
. Autres intérêts	1 126 938,01	976 001,69
. Produits nets sur cession		
. Reprise sur provisions		
<b>TOTAL :</b>	<b>1 126 938,01</b>	<b>976 001,69</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
. Intérêts et charges assimilées		
. Charges nettes sur cession		
. Dotations aux provisions	1 080 921,91	974 951,69
<b>TOTAL :</b>	<b>1 080 921,91</b>	<b>974 951,69</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
. Sur opérations de gestion		
. Produits de cession		
<b>TOTAL :</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
. Dotations aux provisions		
. Sur opérations de gestion		
. Valeur nette de cession		
<b>TOTAL :</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IMPOT SOCIETE</b>	<b>-</b>	<b>2 100,00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>18 247,71</b>	<b>(40 576,83)</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>1 126 938,01</b>	<b>976 001,69</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 108 690,30</b>	<b>1 016 578,52</b>

## I - RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes ci-joints sont présentés conformément aux dispositions de la loi comptable. Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de non continuité d'exploitation.

La convention comptable de continuité d'exploitation a été abandonnée et les comptes ont été établis en valeur liquidative. La créance figurant à l'actif est provisionnée à 100 % et les éléments de passifs ont été estimés à leur valeur actuelle.

## PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Une provision pour risques et charges est un passif c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci, et dont l'échéance n'est pas fixée de façon précise.

Les provisions pour risques et charges sont comptabilisées au bilan, sauf dans les cas exceptionnels où le montant de l'obligation ne peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

## II – COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

CREANCES (Euros)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Fiscales				-
Groupe	29 859 889,66	29 859 889,66		
Divers				-
<b>TOTAL</b>	<b>29 859 889,66</b>	<b>29 859 889,66</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Il est à noter que des créances d'un total de 29.859.889,66 Euros représentent des sommes avancées à un actionnaire (dont 11.217.551,87 Euros d'intérêts) et ont été provisionnées en totalité.

CAPITAUX PROPRES (Euros)	situation au 30 06 2008	Variation de la période	affectation proposée	situation au 30 06 2009
Capital	6 864 000,00			6 864 000,00
Primes d'émission	12 756 186,30			12 756 186,30
Réserve légale	83 846,95			83 846,95
Réserve statutaire	533 571,50			533 571,50
Réserve plus value LT	703 586,69			703 586,69
Report à nouveau	(21 031 409,36)		(40 576,83)	(21 071 986,19)
Résultat		18 247,71		18 247,71
<b>TOTAL</b>	<b>(90 217,92)</b>	<b>18 247,71</b>	<b>(40 576,83)</b>	<b>(112 547,04)</b>

Le capital social se divise en 352.000 actions de 19,50 Euros entièrement libérées

### RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

- IMMTEL SA	58,74 %
- ZILLION	28,41 %
- PUBLIC	12,85 %

PROVISIONS (Euros)	30 06 2008	Augmentation	Diminution	30 06 2009
Provision pour risque				
Provision pour impôts				-
Provision pour charges				-
Provision pour dépréciation				-
Provision titres de Part.				-
Provision Créances	28 778 967,75	1 080 921,91		29 859 889,66
Provision VMP				-
<b>TOTAL</b>	<b>28 778 967,75</b>	<b>1 080 921,91</b>	<b>-</b>	<b>29 859 889,66</b>

DETTES (Euros)	Total	-1 an	entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
Établissements de crédit		-		
Fournisseurs	49 797,30	49 797,30		
Fiscales et sociales	1 629,00	1 629,00		
Groupe	-	-		
Autres dettes	61 120,74	61 120,74		
<b>TOTAL</b>	<b>112 547,04</b>	<b>112 547,04</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### III – EVOLUTION DE L'ACTIVITE ET EVENEMENT POST CLOTURE

Néant

## **IV – AUTRES INFORMATIONS**

**Effectifs :** La société n'emploie aucun salarié.

### **Situation fiscale**

La société a fait l'objet d'un contrôle fiscal pour les années 1998 à 2000.

Le principal redressement a été abandonné par l'administration fiscale.

### *2.1.19.1.5. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2009*

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 25 juin 2009, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 juin 2009 sur :

- . Le contrôle des comptes annuels de la Société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- . La justification de nos appréciations ;
- . Les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

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

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant porté dans l'annexe :

- l'application du principe de continuité d'exploitation a été abandonnée et les comptes ont été établis en valeur liquidative.

## **II - JUSTIFICATIONS DES APPRECIATIONS**

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

- Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiqués à ce jour, et dans le cadre de notre appréciation des règles et méthodes suivis par votre société, nous estimons que l'annexe donne une information appropriée sur la situation de la société au regard de l'abandon de la convention comptable de continuité d'exploitation.

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 aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

. la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,

. la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis

en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement celle-ci.

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

Fait à Compiègne  
Le 09 octobre 2009

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

2.1.19.2. Comptes sociaux au 30 juin 2008

2.1.19.2.1. Bilan social – Actif au 30 juin 2008

(En Euros)	Brut	Amortissements & provisions	au 30 06 08 Net	au 30 06 07 Net
<b>● ACTIF</b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche développement				
Concessions, brevets, droits similaires				
Fonds commercial				
Autres				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Install. techni., matériel outil. indust.				
Autres immo. corporelles				
Immo. corporelles en cours				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations				
Créances rattachées à des particip.				
Autres titres immobilisés				
Autres				
<b>TOTAL I</b>				
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières 1ères et autres appro.				
En cours de production de biens				
Marchandises				
<b>AVANCES ET ACOMPTES VERSES</b>				
<b>CREANCES</b>				
Clients et comptes rattachés				
Comptes courants débiteurs	28 778 967,75	28 778 967,75	-	
Autres créances d'exploitation				
Autres				
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
Autres titres				
<b>DISPONIBILITES</b>				
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>				
<b>TOTAL II</b>	<b>28 778 967,75</b>	<b>28 778 967,75</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II)</b>	<b>28 778 967,75</b>	<b>28 778 967,75</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

2.1.19.2.2. Bilan social – Passif au 30 juin 2008

(En Euros)	au 30 08 08	au 30 06 07
<b>● PASSIF</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	6 864 000,00	6 864 000,00
Primes d'émission	12 756 186,30	12 756 186,30
<b>RESERVES</b>		
Réserve légale	83 846,95	83 846,95
Réserves statutaires ou contractuelles	533 571,50	533 571,50
Réserves réglementées	703 586,69	703 586,69
Autres		
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	(21 031 409,36)	(20 980 726,43)
<b>RESULTAT EN ATTENTE AFFECTATION</b>		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	(40 576,83)	(50 682,93)
<b>TOTAL I</b>	<b>(130 794,75)</b>	<b>(90 217,92)</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour risque de change		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étés de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	86 497,97	49 863,77
Dettes fiscales et sociales	1 617,00	1 121,00
Dettes sur immo. et comptes rattachés		
Autres dettes	42 679,78	39 233,15
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL III</b>	<b>130 794,75</b>	<b>90 217,92</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

2.1.19.2.3. Compte de résultat au 30 juin 2008

(En Euros)	au 30 06 08	au 30 06 07
<b>● PRODUITS</b>		
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
. Ventes de marchandises		
. Honoraires et autres produits		
. Reprise sur provisions		
. Autres produits		
<b>TOTAL :</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>● CHARGES</b>		
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
. Autres achats et charges externes	39 030,83	84 270,94
. Impôts et taxes	496,00	499,00
. Salaires		
. Charges sociales		
. Dotations aux amortissements		
. Dotations aux provisions		
. Autres charges		
<b>TOTAL :</b>	<b>39 526,83</b>	<b>84 769,94</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
. Autres intérêts	976 001,69	980 590,31
. Produits nets sur cession		
. Reprise sur provisions		
<b>TOTAL :</b>	<b>976 001,69</b>	<b>980 590,31</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
. Intérêts et charges assimilées		
. Charges nettes sur cession		
. Dotations aux provisions	974 951,69	942 119,30
<b>TOTAL :</b>	<b>974 951,69</b>	<b>942 119,30</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
. Sur opérations de gestion		
. Produits de cession		
<b>TOTAL :</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
. Dotations aux provisions		
. Sur opérations de gestion		
. Valeur nette de cession		
<b>TOTAL :</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IMPOT SOCIETE</b>	<b>2 100,00</b>	<b>4 384,00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(40 576,83)</b>	<b>(50 682,93)</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>976 001,69</b>	<b>980 590,31</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 016 578,52</b>	<b>1 031 273,24</b>

## **I - RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES**

Les comptes ci-joints sont présentés conformément aux dispositions de la loi comptable. Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe.

La convention comptable de continuité d'exploitation a été abandonnée et les comptes ont été établis en valeur liquidative. Les éléments d'actifs ont été constatés à leur valeur de réalisation et les éléments de passifs ont été estimés à leur valeur actuelle.

### **CRÉANCES**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale de recouvrement.

### **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

Une provision pour risques et charges est un passif c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci, et dont l'échéance n'est pas fixée de façon précise.

Les provisions pour risques et charges sont comptabilisées au bilan, sauf dans les cas exceptionnels où le montant de l'obligation ne peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

#### **Engagement de l'actionnaire principal**

L'actionnaire principal IMMTEL s'est engagé à payer les frais de liquidation dans le cadre du remboursement de la créance intégralement provisionnée à l'actif à la clôture.

## **II – COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT**

CREANCES (Euros)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Fiscales				-
Groupe	28 778 967,75	28 778 967,75		
Divers				-
<b>TOTAL</b>	<b>28 778 967,75</b>	<b>28 778 967,75</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Il est à noter que des créances d'un total de 28.778.967,75 Euros représentent des sommes avancées à un actionnaire (dont 10.460.942,00 Euros d'intérêts) et ont été provisionnées en totalité au 30 juin 2008.

CAPITAUX PROPRES (Euros)	situation au 30 06 2007	Variation de la période	affectation proposée	situation au 30 06 2008
Capital	6 864 000,00			6 864 000,00
Primes d'émission	12 756 186,30			12 756 186,30
Réserve légale	83 846,95			83 846,95
Réserve statutaire	533 571,50			533 571,50
Réserve plus value LT	703 586,69			703 586,69
Report à nouveau	(20 980 726,43)		(50 682,93)	(21 031 409,36)
Résultat		(40 576,83)		(40 576,83)
<b>TOTAL</b>	<b>(39 534,99)</b>	<b>(40 576,83)</b>	<b>(50 682,93)</b>	<b>(130 794,75)</b>

Le capital social se divise en 352.000 actions de 19,50 Euros entièrement libérées

## RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

- IMMTEL SA	58,74 %
- ZILLION	28,41 %
- PUBLIC	12,85 %

PROVISIONS (Euros)	30 06 2007	Augmentation	Diminution	30 06 2008
Provision pour risque				
Provision pour impôts				-
Provision pour charges				-
Provision pour dépréciation				-
Provision titres de Part.				-
Provision Créances	27 804 016,06	974 951,69		28 778 967,75
Provision VMP				-
<b>TOTAL</b>	<b>27 804 016,06</b>	<b>974 951,69</b>	<b>-</b>	<b>28 778 967,75</b>

DETTES (Euros)	Total	-1 an	entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
Établissements de crédit		-		
Fournisseurs	86 497,97	86 497,97		
Fiscales et sociales	1 617,00	1 617,00		
Groupe	-	-		
Autres dettes	42 679,78	42 679,78		
<b>TOTAL</b>	<b>130 794,75</b>	<b>130 794,75</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### III – EVOLUTION DE L'ACTIVITE

NEANT

### IV – AUTRES INFORMATIONS

**Effectifs :** La société n'emploie aucun salarié.

#### **Situation fiscale**

La société a fait l'objet d'un contrôle fiscal pour les années 1998 à 2000.  
Le principal redressement a été abandonné par l'administration fiscale.

### V - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

*2.1.19.2.5. Rapport général du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2008*

Mesdames, Messieurs les 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 30 juin 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Duc Lamothe Participations S.A., 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.

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

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- la note « règles et méthodes comptables » de l'annexe qui expose un changement de méthode comptable concernant l'application du principe de continuité d'exploitation puisque les comptes ont été présentés en valeurs liquidatives.
- la note « engagement de l'actionnaire principal » concernant son engagement à payer les frais de liquidation dans le cadre du remboursement de la créance intégralement provisionnée.

### **2. Justification des appréciations**

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

Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous estimons que l'annexe donne une information appropriée sur la situation de la société au regard de l'abandon de la convention comptable de continuité d'exploitation.

Ces appréciations 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.

### **3. Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci

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

Par ailleurs, en application de la loi, nous vous informons que la société n'a pas été en mesure de publier son rapport financier annuel dans les délais prévus à l'article L.451-1-2 du Code monétaire et financier.

Paris La Défense, le 10 juin 2009

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Dominique Gagnard  
Associé

2.1.19.3. Comptes sociaux au 30 juin 2007

2.1.19.3.1. Bilan social – Actif au 30 juin 2007

(En Euros)	Brut	Amortissements & provisions	au 30 06 07 Net	au 31.12.05 Net
<b>● ACTIF</b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche développement				
Concessions, brevets, droits similaires				
Fonds commercial				
Autres				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Install. techni., matériel outil. indust.				
Autres immo. corporelles				
Immo. corporelles en cours				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations				
Créances rattachées à des particip.				
Autres titres immobilisés				
Autres				
<b>TOTAL I</b>				
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières 1ères et autres appro.				
En cours de production de biens				
Marchandises				
<b>AVANCES ET ACOMPTES VERSES</b>				
<b>CREANCES</b>				
Clients et comptes rattachés				
Comptes courants débiteurs	27 804 016,06	27 804 016,06	-	
Autres créances d'exploitation				
Autres				
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
Autres titres				
<b>DISPONIBILITES</b>				
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>				
<b>TOTAL II</b>	<b>27 804 016,06</b>	<b>27 804 016,06</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II)</b>	<b>27 804 016,06</b>	<b>27 804 016,06</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

2.1.19.3.2. Bilan social – Passif au 30 juin 2007

(En Euros)	au 30 06 07	au 31.12.05
<b>● PASSIF</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	6 864 000,00	6 864 000,00
Primes d'émission	12 756 186,30	12 756 186,30
<b>RESERVES</b>		
Réserve légale	83 846,95	83 846,95
Réserves statutaires ou contractuelles	533 571,50	533 571,50
Réserves réglementées	703 586,69	703 586,69
Autres		
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	(20 980 726,43)	(175 907,21)
<b>RESULTAT EN ATTENTE AFFECTATION</b>		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	(50 682,93)	(20 804 819,22)
<b>TOTAL I</b>	<b>(90 217,92)</b>	<b>(39 534,99)</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour risque de change		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étés de crédit		900,23
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	49 863,77	9 119,50
Dettes fiscales et sociales	1 121,00	622,00
Dettes sur immo. et comptes rattachés		
Autres dettes	39 233,15	28 893,26
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL III</b>	<b>90 217,92</b>	<b>39 534,99</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

2.1.19.3.3. Compte de résultat au 30 juin 2007

(En Euros)	au 30 06 07 (18 mois)	au 31.12.05 (12 mois)
<b>● PRODUITS</b>		
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
. Ventes de marchandises		
. Honoraires et autres produits		
. Reprise sur provisions		
. Autres produits		
<b>TOTAL :</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>● CHARGES</b>		
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
. Autres achats et charges externes	(84 270,94)	(96 972,22)
. Impôts et taxes	(499,00)	(413,00)
. Salaires		
. Charges sociales		
. Dotations aux amortissements		
. Dotations aux provisions		
. Autres charges		
<b>TOTAL :</b>	<b>(84 769,94)</b>	<b>(97 385,22)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
. Autres intérêts	980 590,31	548 475,00
. Produits nets sur cession		
. Reprise sur provisions	38 471,01	
<b>TOTAL :</b>	<b>1 019 061,32</b>	<b>548 475,00</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
. Intérêts et charges assimilées		
. Charges nettes sur cession		
. Dotations aux provisions	(980 590,31)	(548 475,00)
<b>TOTAL :</b>	<b>(980 590,31)</b>	<b>(548 475,00)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
. Sur opérations de gestion		3 278,26
. Produits de cession		
<b>TOTAL :</b>	<b>-</b>	<b>3 278,26</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
. Dotations aux provisions		(20 707 561,26)
. Sur opérations de gestion		(3 151,00)
. Valeur nette de cession		
<b>TOTAL :</b>	<b>-</b>	<b>(20 710 712,26)</b>
<b>IMPOT SOCIETE</b>	<b>(4 384,00)</b>	
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(50 682,93)</b>	<b>(20 804 819,22)</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>1 019 061,32</b>	<b>551 753,26</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>(1 069 744,25)</b>	<b>(21 356 572,48)</b>

## **I - RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES**

Les comptes ci-joints sont présentés conformément aux dispositions de la loi comptable. Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe.

La convention comptable de continuité d'exploitation a été abandonnée et les comptes ont été établis en valeur liquidative. Les éléments d'actifs ont été constatés à leur valeur de réalisation et les éléments de passifs ont été estimés à leur valeur actuelle.

### **RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL**

- IMMTEL SA	58,74 %
- ZILLION	28,41 %
- PUBLIC	12,85 %

### **IMMOBILISATIONS**

Les immobilisations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Les amortissements sont calculés sur la durée de vie estimée des immobilisations.

### **CRÉANCES**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée si leur recouvrabilité est compromise.

### **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

Une provision pour risques et charges est un passif c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard

d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci, et dont l'échéance n'est pas fixée de façon précise.

Les provisions pour risques et charges sont comptabilisées au bilan, sauf dans les cas exceptionnels où le montant de l'obligation ne peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

### Engagement de l'actionnaire principal

L'actionnaire principal IMMTEL s'est engagé à payer les frais de liquidation dans le cadre du remboursement de la créance intégralement provisionnée à l'actif à la clôture.

## II – COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

CREANCES (Euros)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Fiscales				-
Groupe	27 804 016,06	27 804 016,06		
Divers				-
<b>TOTAL</b>	<b>27 804 016,06</b>	<b>27 804 016,06</b>	-	-

Il est à noter que des créances d'un total de 27.804.016,06 Euros représentent des sommes avancées à un actionnaire (dont 9.161.678,00 Euros d'intérêts) sont provisionnées en totalité au 30 juin 2007.

IMMTEL SA a mis fin à la convention de trésorerie de 1994, le 21 mars 2006, sous réserve de la cession de sa participation dans la société et IMMTEL met tout en œuvre afin de rembourser sa dette avant le 31 décembre 2007.

CAPITAUX PROPRES (Euros)	situation au 01.01.06	Variation de la période	affectation proposée	situation au 30 06 2007
Capital	6 864 000,00			6 864 000,00
Primes d'émission	12 756 186,30			12 756 186,30
Réserve légale	83 846,95			83 846,95
Réserve statutaire	533 571,50			533 571,50
Réserve plus value LT	703 586,69			703 586,69
Report à nouveau	(175 907,21)	(20 804 819,22)		(20 980 726,43)
Résultat		(50 682,93)		(50 682,93)
<b>TOTAL</b>	<b>20 765 284,23</b>	<b>(20 855 502,15)</b>	-	<b>(90 217,92)</b>

Le capital social se divise en 352.000 actions de 19,50 Euros entièrement libérées

PROVISIONS (Euros)	01.01.06	Augmentation	Diminution	30 06 07
Provision pour risque				
Provision pour impôts				-
Provision pour charges				-
Provision pour dépréciation				-
Provision titres de Part.				-
Provision Créances	26 861 896,76	980 590,31	(38 471,01)	27 804 016,06
Provision VMP				-
				-
<b>TOTAL</b>	<b>26 861 896,76</b>	<b>980 590,31</b>	<b>(38 471,01)</b>	<b>27 804 016,06</b>

DETTES (Euros)	Total	-1 an	entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
Établissements de crédit		-		
Fournisseurs	49 863,77	49 863,77		
Fiscales et sociales	1 121,00	1 121,00		
Groupe	-	-		
Autres dettes	39 233,15	39 233,15		
<b>TOTAL</b>	<b>90 217,92</b>	<b>90 217,92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### III – EVOLUTION DE L'ACTIVITE

La société IMMTEL a poursuivi ses négociations avec différents investisseurs pour céder son portefeuille titres Duc Lamothe Participations et rembourser l'intégralité de sa dette et ce avant le 31 décembre 2007.

### IV – AUTRES INFORMATIONS

**Effectifs :** La société n'emploie aucun salarié

#### **Situation fiscale**

La société a fait l'objet d'un contrôle fiscal pour les années 1998 à 2000.

Le principal redressement a été abandonné par l'administration fiscale.

#### **Date de clôture**

En décembre 2006, l'assemblée générale a décidé de modifier la date de clôture de l'exercice et de la fixer au 30 juin de chaque année, en conséquence, l'exercice clos le

30 juin 2007 a une durée de 18 mois.

## V - EVENEMENT POSTERIEUR A LA CLOTURE

Néant

### *2.1.19.3.5. Rapport général du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2007*

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre deuxième rapport relatif à l'exercice de dix-huit mois clos le 30 juin 2007, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Duc Lamothe Participations S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Des comptes annuels ont été initialement arrêtés le 8 novembre 2007 par votre conseil d'administration. Ces comptes ont donné lieu à l'émission d'un premier rapport sur les comptes annuels le 12 décembre 2007 qui a été présenté à l'assemblée du 27 décembre 2007. L'assemblée générale du 27 décembre 2007 n'a pas approuvé ces comptes annuels.

A la suite de cette assemblée, le conseil d'administration a procédé à un nouvel arrêté des comptes annuels le 9 février 2009. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces nouveaux comptes.

Nous sommes, de ce fait, amenés à émettre un nouveau rapport qui se substitue au premier rapport du 27 décembre 2007 qui comportait un refus de certification. Ce refus était justifié par l'absence de financement par la société mère des charges courantes de la société. L'application des principes comptables dans un contexte de continuité d'exploitation n'apparaissait donc pas appropriée à la situation de la société et les comptes auraient dû être établis en valeur liquidative

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

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères

et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- la note « règles et méthodes comptables » de l'annexe qui expose un changement de méthode comptable concernant l'application du principe de continuité d'exploitation puisque les comptes ont été présentés en valeurs liquidatives.
- la note « engagement de l'actionnaire principal » concernant son engagement à payer les frais de liquidation dans le cadre du remboursement de la créance intégralement provisionnée.

## **2. Justification des appréciations**

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

La note « règles et méthodes comptables » de l'annexe expose le changement de méthode comptable intervenu au cours de l'exercice concernant l'application du principe de continuité d'exploitation. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons examiné la régularité de ce changement de méthode comptable et la présentation qui en a été faite.

Ces appréciations 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.

## **3. Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci

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

Par ailleurs, en application de la loi, nous vous informons que la société n'a pas été en mesure de publier son rapport financier annuel dans les délais prévus à l'article L.451-1-2 du Code monétaire et financier.

Paris La Défense, le 10 juin 2009

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Dominique Gagnard

Associé

2.1.19.4. Informations financières pro forma

Voir annexes 1

2.1.19.5. Etat financiers

Néant

2.1.19.6. Vérification des informations financières historiques annuelles

Voir les paragraphes 0 à 2.1.19.3 du présent document.

2.1.19.7. Date des dernières informations financières

Voir les paragraphes 0 à 2.1.19.3 du présent document.

2.1.19.8. Information financières intermédiaires et autres

Néant

2.1.19.9. Politique de distribution de dividendes

Il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

2.1.19.10. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Une ordonnance rendue le 3 mars 2009 ordonne à la société DLP et au Président du conseil d'administration, Monsieur Sasson ABOIRON, tenu personnellement de cette obligation, de publier et déposer auprès de l'Autorité des marchés financiers le rapport financier semestriel au 31 décembre 2007, défini par l'article 222-4 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et le rapport financier annuel au 30 juin 2008, défini à l'article 222-3 de ce règlement au plus tard le 30 juin 2009 soit dans un délai d'un mois, sous astreinte de 1.500 euros par jour de retard.

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

Il n'existe pas d'autres procédures juridiques qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu

au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

#### 2.1.19.11. *Changement significatif de la situation financière ou commerciale*

Le 14 octobre 2009, la société DLP a cédé la créance qu'elle détenait sur la société Immtel.

Cette créance, inscrite pour une valeur nette comptable nulle dans les comptes sociaux au 30 juin 2009 de DLP et cédée pour une valeur de 21 millions d'euros à la société luxembourgeoise Covam Holding constituait le seul actif de la Société préalablement à l'acquisition du bloc d'actions DLP.

La cession de la créance a permis de porter les capitaux propres de DLP à un montant de 21 millions d'euros au 30 octobre 2009 et DLP détient pour seul actif 21 millions d'euros de trésorerie au 30 octobre 2009.

#### 2.1.19.12. *Capital social*

Le montant du capital social est de **6.864.000 €** Il est divisé en **352.000** actions de même nominal, toutes entièrement libérées. La valeur nominale par action est de **19,50 €**

#### 2.1.19.13. *Acte constitutif et statuts*

Le présent paragraphe a pour objet de présenter les principales dispositions des statuts de la société de DLP à jour au 9 avril 2009. Certains dispositions statutaires présentées ci-après ont en outre été complétées par les dispositions du droit commun applicables dans le silence des statuts.

##### **A) Objet social :**

La Société a pour objet, en France et à l'Etranger, pour son compte ou pour le compte de tiers :

- la participation de la société par tous les moyens et sous quelque forme que ce soit à toutes entreprises, toutes sociétés, associations en participation ou groupement d'intérêts économiques, créés ou à créer, et notamment, par voie d'apport, d'acquisition de parts, d'actions ou d'autres droits sociaux, fusion, scission, apport partiel d'actif, etc.
- l'achat de tous immeubles, directement ou indirectement par tous les moyens légaux, notamment par voie de créations de sociétés nouvelles, sociétés de constructions ou autres, d'apports, de souscriptions d'achats ou de vente de titres ou de droits sociaux, de fusions ou encore d'associations en participation etc.
- l'acquisition, l'exploitation et la mise en valeur de quelque manière que ce soit, de tous immeubles et terrains destinés ou non à la construction.
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières.
- et plus généralement, toutes opérations commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'expansion ou le développement.

Elle pourra agir, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers et soit seule, soit en association, participation, en société avec toutes autres sociétés ou personnes physiques ou morales et réaliser, directement ou indirectement, en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, les opérations rentrant dans son objet.

Elle pourra prendre, sous toutes formes, tous intérêts et participations dans toutes sociétés, groupements ou entreprises, françaises ou étrangères, ayant un objet similaire ou de nature de développer ses propres affaires.

L'assemblée générale mixte de DLP convoquée pour le 30 décembre 2009 est appelée à approuver la modification de l'objet social dans les termes suivants :

L'article 3 des statuts de la Société serait rédigé comme suit :

**« Article Trois –OBJET**

*La Société 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 intervenant dans le secteur de l'immobilier ou dans des secteurs complémentaires ou connexes ;*

*Et généralement, toutes opérations mobilières et 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.»*

**B) Membres des organes d'administration, de direction et de surveillance**

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 (article 13)

Les administrateurs doivent être propriétaire chacun de quatre (4) actions au moins, pendant toute la durée de leur mandat.

Si au jour de sa nomination un Administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat il cesse d'en être propriétaire, il doit régulariser sa situation dans un délai de trois mois sous peine d'être réputé démissionnaire d'office.

L'assemblée général mixte de DLP convoquée le 30 décembre 2009 est appelée à approuver 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.

#### 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.

### **C) Direction Générale - Délégation de pouvoirs (article 17)**

#### 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.

#### **D) Droit attachés aux actions de DLP**

1 - Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente et donne droit au vote et à la représentation dans les Assemblées Générales, dans les conditions légales fixées par la loi et les statuts.

Tout actionnaire a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

2 - Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe quel qu'en soit le titulaire.

La possession d'une action comporte de plein droit adhésion aux décisions de l'Assemblée Générale et aux présents statuts.

La cession comprend tous les dividendes échus et non payés à échoir, ainsi éventuellement que la part dans les fonds de réserve, sauf dispositions contraires notifiées à la Société.

Les héritiers, créanciers, ayant droit ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents sociaux, demander le partage ou la licitation de ces biens, ni s'immiscer dans l'administration de la Société. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

3 - Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les actionnaires possédant un nombre d'actions inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle de l'obtention du nombre d'actions requis.

#### **E) Modifications des droits des actionnaires**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut, toutefois, augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué, ou de l'existence de « rompus » en cas d'augmentation ou de réduction du capital.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés, ou votant par correspondance, possèdent au moins, sur première convocation le tiers, et sur deuxième convocation le quart des actions

ayant le droit de vote. Il est précisé que cette stipulation n'étant plus à jour, ce paragraphe sera remplacé dans le cadre de la modification des statuts devant être approuvée par l'Assemblée générale mixte de la Société appelée à se réunir le 30 décembre 2009 et remplacé par les termes suivants : « L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement, que si les actionnaires présents, représentés, ou votant par correspondance, possèdent au moins, sur première convocation le quart des actions ayant le droit de vote et sur deuxième convocation le cinquième des actions ayant le droit de vote. »

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance.

Toutefois :

-les augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfiques et primes d'émission sont décidés 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.

#### **F) Modalités de convocations des assemblées générales annuelles et les assemblées générales extraordinaires.**

Les Assemblées sont convoquées et délibèrent conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans la convocation.

#### **2.1.20. Contrats importants**

Néant

#### **2.1.21. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts**

Néant

#### **2.1.22. Documents accessibles au public**

DLP déclare que, pendant toute la durée de validité du présent document, les documents suivants peuvent être librement consultés par le public :

- Les statuts de la société DLP
- Les documents sociaux devant être mis à la disposition des actionnaires,
- Les informations financières historiques de DLP pour les trois exercices précédents, à savoir pour les exercices

clos le 30 juin 2009, le 30 juin 2008 et le 30 juin 2007.

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

Des exemplaires du présent document E sont disponibles sans frais au siège social de la société DLP -18, rue Marbeuf – 75008 Paris), ainsi que sur le site Internet de la société DLP ([www.duc-lamothe.com](http://www.duc-lamothe.com)) et sur celui de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

### **2.1.23. Informations sur les participations**

Néant

## **2.2. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

### **2.2.1. Facteurs de risques liés à l'opération**

#### **2.2.1.1. Risques liés à l'intégration des salariés provenant des sociétés faisant l'objet de l'opération**

Aucune des deux sociétés n'employant de salariés à la date d'enregistrement du présent document, les risques éventuels liés à l'intégration des salariés sont considérés comme nuls.

#### **2.2.1.2. Risques liés au départ de certains dirigeants clés des sociétés faisant l'objet de l'opération**

Il est rappelé que les administrateurs actuels de la société DLP, Monsieur Clément Vaturi, la société Immtel et Monsieur Sasson Aboiron, également Président du Conseil d'administration de la société DLP, ont démissionné, sans indemnité, de toutes leurs fonctions avec effet à compter de la prochaine assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 30 décembre 2009.

Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, actuel président de FJA et futur actionnaire prépondérant de DLP, sera nommé administrateur de la société DLP à l'issue de la fusion. Il devrait présider le conseil d'administration, tandis que la direction générale serait confiée à Monsieur Baudouin de RAISMES, actuel directeur général de la société DLP.

En Conséquence, il existera un risque lié à la cessation des fonctions de Messieurs Jean-Luc PETITHUGUENIN et Baudouin de RAISMES au sein des organes dirigeants de DLP.

### 2.2.1.3. Risques liés à l'intégration opérationnelle des sociétés faisant l'objet de l'opération

Néant

### 2.2.1.4. Risques sur le cours de DLP

Compte tenu de l'importance de l'opération, le cours de l'action DLP pourrait être affecté par ladite opération.

### 2.2.1.5. Risques liés aux litiges

A la date du présent document, les sociétés DLP et FJA n'ont pas connaissance de litiges les concernant et nécessitant la constitution de provisions. De manière générale et de par leur activité, les sociétés faisant l'objet de l'opération peuvent être exposées à des litiges qui pourraient avoir un effet défavorable sur DLP, son activité, sa situation financière ainsi que sur le cours de l'action DLP.

### 2.2.1.6. Risques liés à l'exploitation

Les risques liés à l'insolvabilité des locataires sont assez importants dans la mesure où la quasi-totalité des biens immobiliers sont actuellement donnés en location aux sociétés du groupe PAPREC.

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

### 2.2.1.7. Risques liés à l'immobilier

#### 2.2.1.7.1. Risques environnementaux

Actuellement, la société FJA est peu exposée aux risques environnementaux dans la mesure où dans la mesure où les locataires des biens immobiliers détenus par les filiales de la société FJA sont concernés par la nomenclature ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) qui retient la responsabilité de l'exploitant qui sont, en l'espèce, les locataires desdits biens immobiliers.

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

#### 2.2.1.7.2. 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 la société DLP, à

l'issue de la fusion, 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 la société DLP à différer certains investissements ou certaines cessions. Il est également possible que des baux viennent à échéance pendant des périodes de baisse et qu'ils ne réalisent pas le potentiel de revalorisation locative évalué antérieurement. Globalement, une situation défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation de l'ensemble du patrimoine immobilier de la société DLP et sur ses résultats d'exploitation.

### 2.2.1.7.3. Risques financiers

#### Risque de crédit

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

La société FJA et ses filiales ne sont soumises à aucun covenant.

Au 31 octobre 2009, l'échéancier global des remboursements d'emprunts est le suivant :

	du 1/11/09 au 31/12/09	année 2 010	année 2 011	année 2 012	année 2 013	année 2 014
Remboursement	765 K€	4 837 K€	4 674 K€	4 496 K€	3 680 K€	2 678 K€

#### Risque de taux

Compte tenu d'un endettement actuel à taux fixe uniquement, l'exposition au risque de taux est inexistante.

#### Risque de liquidité

S'agissant du risque de liquidité, la société FJA et ses filiales empruntent les sommes nécessaires à l'acquisition des actifs immobiliers.

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

Par ailleurs, la société FJA dispose actuellement d'un découvert autorisé de 200.000 euros et est en train de mettre en place une facilité plus importante auprès de ses trois banquiers principaux.

## **2.2.2. Déclaration sur le Fonds de Roulement Net**

DLP atteste que, de son point de vue :

- Le Fonds de Roulement Net de DLP est suffisant au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date de réalisation de l'opération de fusion,
- Le Fonds de Roulement Net du futur ensemble est suffisant au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date de réalisation de l'opération de fusion.

## 2.2.3. Capitaux Propres et Endettement

La situation ci-après a été établie au 31 octobre 2009 selon la recommandation CESR de février 2005 § 107 et suivants :

En 000€	DLP	FJA	DLP/FJA
1/			
Total des dettes courantes .....		4 911	4 911
- Faisant l'objet de garantie et nantissements			
Total des dettes non courantes ( hors partie courante des dettes long termes) ...		31 656...	31 656
- Faisant l'objet de garanties		27 601	27 601
<b>Sans</b> garantie		4 055	4 055
Capitaux propres part du groupe :			
a..... Capital social.....		...	150
b..... Réserve légale.....			15
c..... Autres réserves.....		...	4 218
Total .....			4 383

2. Les émetteurs fournissent des informations sur l'endettement net à court comme à moyen et long termes :

A. Trésorerie.....	21 000	1 288	22 288
B. Equivalents de trésorerie (détail).....			
C. Titres de placement.....			
<b>D. Liquidités (A) + (B)+(C).....</b>	21 000...	1 288	22 288
<b>E. Créances financières à court terme.....</b>			
F. Dettes bancaires à court terme.....		21 000...	21 000
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes.....		4 911	4 911
H. Autres dettes financières à court terme.....			
<b>I. Dettes financières courantes à court terme (F)+(G)+(H)</b>		25 911	25 911
<b>J. Endettement financier net à court terme (I)-(E)-(D)...</b>	-21 000.....	24 623	3 623
K ; Emprunts bancaires à plus d'un an.....		27 601	27 601
L. Obligations émises.....			
M. Autres emprunts à plus d'un an.....		4 055	4 055
<b>N. Endettement financier net à moyen et long termes (K)+(L)+(M)...</b>		31 656	31 656
<b>O. Endettement financier net (J)+(N).....</b>		56 279...	35 279

## 2.2.4. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission

Comme indiqué au Chapitre 1 du présent document, la société FJA détient au moins 306.618 actions de la société DLP préalablement à l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de DLP.

Il n'y a aucun dirigeant commun entre les groupes FJA et DLP préalablement à l'opération de fusion envisagée.

## 2.2.5. Dépenses liées à l'émission

Les dépenses liées à l'opération de fusion (en particulier les commissions des banques conseils, les honoraires des avocats, commissaires à la fusion, expert indépendant et des auditeurs) sont estimés à [●] euros au total. Ces dépenses seront supportées à hauteur de [●]euros par FJA et à hauteur de [●]euros par DLP.

## 2.2.6. Dilution

L'augmentation de capital de DLP par voie d'émission, en rémunération de l'apport, de 440.000 actions nouvelles, représente 90,7% du capital social et des droits de vote après réalisation de l'apport et après annulation des titres DLP apportés par FJA..

Répartition du capital et des droits de vote	DLP avant cession du Bloc de Contrôle et avant fusion	% du capital	DLP après cession du Bloc de Contrôle et avant fusion	% du capital	DLP après cession du Bloc de Contrôle et post fusion	% du capital
JLPH	-	-	-	-	209 000	43,1%
PH Finance	-	-	-	-	11 000	2,3%
BM Invest	-	-	-	-	220 000	45,3%
Public	45 382	12,9%	44 657	12,6%	44 657	9,3%
FJA	-	-	307 343	87,3%	-	-
Immtel	306 618	87,1%				
<b>Total</b>	<b>352 000</b>	<b>100,0%</b>	<b>352 000</b>	<b>100,0%</b>	<b>484 657</b>	<b>100,0%</b>

## 2.2.7. Informations complémentaires (relatives aux conseillers, rapports des commissaires aux comptes et des experts indépendants)

Par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 9 novembre 2009, Monsieur Jacques Potdevin a été désigné en qualité de Commissaire à la fusion dans le cadre de l'opération de fusion entre les sociétés FJA et DLP.

Le Commissaire à la fusion a rendu ses rapports qui figurent en Annexes 1.2.2.2 et 1.2.2.2 bis du présent document.

## **2.2.8. Evénements récents**

A l'exception de la cession de la créance visée au paragraphe 2.1.5.1 ci-avant et de la cession d'un bloc de contrôle à la société FJA, aucun événement significatif n'est intervenu depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009.

Il est rappelé que, le 14 octobre 2009, la société DLP a cédé la créance qu'elle détenait sur la société Immtel. Cette créance, d'une valeur nominale au 30 juin 2009 de 29.859.889,66 euros (dont 11.217.551,87 euros d'intérêt courus), entièrement dépréciée dans les comptes sociaux au 30 juin 2009, a été cédée pour une valeur de 21 millions d'euros à la société luxembourgeoise Covam Holding constituait le seul actif de la Société.

La cession de cette créance a permis de porter les capitaux propres de DLP à un montant de 21 millions d'euros au 30 octobre 2009 et DLP détient pour seul actif 21 millions d'euros de trésorerie au 30 octobre 2009.

La cession de cette créance a fait l'objet d'une communication écrite du commissaire aux compte de la société DLP qui figure ci-après en **Annexe 2.1.5.1**.

### **3. INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA NON AUDITEES SUR LE NOUVEAU GROUPE DLP & FJA AU 30/06/2009 ETABLIES SELON LE REFERENTIEL IFRS**

#### **3.1. NOTE METHODOLOGIQUE RELATIVE AUX INFORMATIONS FINANCIERES PROFORMA ETABLIS DANS LE CADRE DU RAPPROCHEMENT DES SOCIETES FONCIERES DES JEROMIS ASSOCIES ET DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**

Les informations financières pro forma ont une valeur purement illustrative et sont destinées à permettre d'appréhender les conséquences financières de l'opération d'apport projetée, cette opération restant soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des Actionnaires. Cette présentation traite en effet d'une situation hypothétique ou les apports sont censés avoir été réalisés au 30 juin 2009.

Les états financiers pro forma du « Nouveau Groupe » sont constitués d'un bilan consolidé IFRS, d'un compte de résultat consolidé IFRS et sont accompagnés d'une note détaillant les hypothèses et conventions pro forma.

Ils ont été établis pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 30 juin 2009.

Les comptes du « Nouveau Groupe » ont été préparés sur la base des comptes consolidés intermédiaires de Foncière des Jérômias Associés, (Foncière des Jérômias Associés n'étant pas soumise à l'obligation de publier des comptes consolidés), arrêtés au 30 juin 2009, et des comptes intermédiaires de la société Duc Lamothe Participations au 30 juin 2009 .

Ces deux jeux de comptes ont les caractéristiques suivantes :

- les dates de clôture sont proches de la signature du protocole d'accord daté du 30 octobre 2009,
- ils ont fait l'objet d'une revue limitée par leurs commissaires aux comptes respectifs,
- ils traduisent l'activité des deux groupes sur une période de six mois,
- ils sont établis selon les normes IFRS..

##### **3.1.1. Méthodes de consolidation du « Nouveau Groupe »**

Du point de vue juridique, la société Duc Lamothe Participations absorbe la société Foncière des Jérômias Associés.

Mais du point de vue économique c'est l'inverse. En effet seul le groupe Foncière des Jérômias a une activité économique et des recettes provenant de la location de ses actifs immobiliers. De plus, les dirigeants du groupe Foncière des Jérômias Associés a et aura le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle de Duc Lamothe Participations, et de ce fait constitue au regard des normes IFRS 3 un regroupement d'entreprise, ce qui signifie que :

- Le groupe Foncière des Jérômias Associés doit être considéré comme l'acquéreur à des fins économiques.
- Les actifs et passifs du groupe Foncière des Jérômias Associés ont été reconnus à leur valeur d'inventaire alors que les actifs et passifs identifiables de Duc Lamothe Participations ont été évalués à leur juste valeur. ( 1<sup>er</sup> tableau).

##### **3.1.2. Règles d'établissement des comptes pro forma**

Les comptes pro forma qui vous sont présentés résultent du cumul des comptes consolidés publiés des deux groupes et des retraitements suivants :

- **Retraitement d'homogénéisation**

Les méthodes comptables utilisées par les deux groupes ont fait l'objet d'une approche comparative qui n'a pas mis en

évidence de différences substantielles.

- **Comptabilisation de la cession de créance de 21 000 k€ dans les comptes de DLP**

Afin de refléter les capitaux propres de 21 millions d'euros tels qu'à la date d'acquisition du 30 octobre 2009, la cession de la créance détenue par DLP à la société luxembourgeoise Covam Holding a été comptabilisée dans les comptes pro forma.

- **Comptabilisation de l'acquisition des titres de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**

Le Groupe Foncière des Jérômis Associés a acheté 87,11% du capital de Duc Lamothe Participations le 30 octobre 2009, financé par un emprunt court-terme.

- **Le prix d'acquisition des titres Duc Lamothe Participations s'établit à 21 000 K€.**

Cette opération d'acquisition étant suivie d'une fusion de l'entité juridique Foncière des Jérômis Associés dans Duc Lamothe Participations, les actionnaires minoritaires de Duc Lamothe Participations se retrouvent actionnaires de la maison-mère du Groupe Foncière des Jérômis Associés sans décaissement supplémentaire.

Conformément au § 53 de la Norme IFRS 3, il n'a pas été tenu compte des frais d'acquisition des titres qui ont été maintenus en charges pour 525 K€ sur les périodes sur lesquelles ils ont été enregistrés.

- **Elimination des opérations réciproques**

Le recensement des opérations réciproques entre les deux groupes n'a pas révélé d'opérations significatives entre les deux groupes.

- **Immobilisations corporelles et 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 Foncière des Jérômis Associés 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).

La totalité du patrimoine du Groupe Foncière des Jérômis Associés entre dans la rubrique « immeubles de placement ».

En note 2, vous trouverez des états financiers pro forma au 30 juin 2009 établis en retenant la méthode du coût tel qu'appliqué dans les comptes consolidés du Groupe Foncière des Jérômis Associés.

### 3.2. INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA ETABLIS DANS LE CADRE DU RAPPROCHEMENT DU GROUPE FONCIERE JEROMI ET ASSOCIES ET DE DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS AU 30 JUIN 2009 ETABLIES SELON LE REFERENTIEL IFRS

#### 3.2.1. Compte de résultat consolidé pro forma

<i>€000</i>	Groupe Foncière Jéromi et Associés 30/06/09	Duc Lamothe Participations 30/06/09	Cession de créance détenue par D.L.P 30/10/09.	Comptabilisation de l'acquisition de DLP	30 juin 2009 (6mois) pro forma
Loyers et charges locatives	4 366	-	-	-	4 366
	<b>4 366</b>	-	-	-	<b>4 366</b>
<b>Produits des activités ordinaires</b>					
Charges externes	- 656	-	11	-	2
				- 525	-
					1194
Charge d'amortissement et de provisions	- 1 404	-	-	-	1 404
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>2 306</b>	-	<b>11</b>	-	<b>2</b>
				<b>-525</b>	<b>1 768</b>
Autres produits et charges opérationnels	- 12	-	21 113	-	21 101
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 294</b>	-	<b>11</b>	<b>21 111</b>	<b>-525</b>
					<b>22 869</b>
Coût de l'endettement financier net	- 988	-	-	-	- 988
Autres produits et charges financières	- 12	46	-	-	34
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>1 294</b>	<b>35</b>	<b>21 111</b>	-	<b>525</b>
					<b>21 915</b>

Charge d'impôt sur le résultat	-	428	-	-	175	-	253
<b>Résultat net des activités ordinaires poursuivies de l'exercice</b>		<b>866</b>	<b>35</b>	<b>21 111</b>	<b>-</b>	<b>350</b>	<b>21 662</b>
Résultat de l'exercice lié aux activités abandonnées		-	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>866</b>	<b>35</b>	<b>21 111</b>	<b>-</b>	<b>350</b>	<b>21 662</b>
<i>Attribuable aux :</i>							
Actionnaires ordinaires de la société mère		843	31	18 390	-	350	18 914
Intérêts minoritaires		23	4	2 721		-	2 748
		<b>866</b>	<b>35</b>	<b>21 111</b>	<b>-</b>	<b>350</b>	<b>21 662</b>

### 3.2.2. Bilan consolidé pro forma

€000	Groupe Foncière Jéromi et Associés Au 30/06/09	Duc Lamothe Participations Au 30/06/09	Cession de créance détenue par D.L.P.	Comptabilisation de l'acquisition de DLP	Fusion- absorption de FJA dans DJP	30 juin 2009 (6 mois) pro forma
<b>ACTIFS</b>						
<b>Actifs non courants</b>						
Ecarts d'acquisition	-	-	-	2 707	-	2 707

Immobilisations corporelles	49 536	-	-	-	-	-	49 536
Autres actifs financiers	130	-	-	-	-	-	130
	<b>49 666</b>	-	-	<b>2 707</b>	-	<b>2 707</b>	<b>49 666</b>
<b>Actifs courants</b>							
Clients et autres débiteurs	1 626	-	-	-	-	-	1 626
Trésorerie et équivalents de trésorerie	150	-	21 000	-	350	-	20 800
	<b>1 776</b>	-	<b>21 000</b>	-	<b>350</b>	-	<b>22 426</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>51 442</b>	-	<b>21 000</b>	<b>2 357</b>	-	<b>2 707</b>	<b>72 092</b>

#### CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

Capitaux propres attribuables aux actionnaires

ordinaires de la société mère	4 079	-	96	18 390	-	18 643	-	3 729
Intérêts minoritaires	206	-	14	2 721	-	-	2 707	206
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>4 285</b>	-	<b>111</b>	<b>21 111</b>	-	<b>18 643</b>	-	<b>2 707</b>

#### Passifs non courants

Dettes financières non courantes	29 083	-	-	-	-	-	-	29 083
Passifs d'impôts différés	1 509	-	-	-	-	-	-	1 509
	<b>30 592</b>	-	-	-	-	-	-	<b>30 592</b>

#### Passifs courants

Provisions pour risques et charges	17	-	-	-	-	-	-	17
Dettes financières courantes	9 434	-	-	-	21 000	-	-	30 434
Fournisseurs et autres créditeurs	7 114	111	-	111	-	-	-	7 114
	<b>16 565</b>	<b>111</b>	-	<b>111</b>	<b>21 000</b>	-	-	<b>37 565</b>
<b>Total Passifs</b>	<b>47 157</b>	<b>111</b>	-	<b>111</b>	<b>21 000</b>	-	-	<b>68 157</b>

---

<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>51 442</b>	<b>0</b>	<b>21 000</b>	<b>2 357</b>	<b>-</b>	<b>2 707</b>	<b>72 092</b>
--	---------------	----------	---------------	--------------	----------	--------------	---------------

---

### **3.3. RAPPORT SUR LES INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA NON AUDITEES SUR LE NOUVEAU GROUPE DLP & FJA AU 30 JUIN 2009 ETABLIES SELON LE REFERENTIEL IFRS**

Au conseil d'administration,

Vous nous avez demandé d'examiner les comptes pro-forma consolidés, couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 30 juin 2009, tels qu'ils sont joints au présent rapport et établis à l'occasion du projet de fusion entre FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES et DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS.

Ces comptes pro forma consolidés, couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 30 juin 2009, et les conventions retenues ont été établis sous votre responsabilité le 10 décembre 2009, à partir des comptes consolidés au 30 juin 2009 de chacune des deux sociétés. Ces comptes pro forma consolidés ont fait l'objet, de notre part, d'un audit selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir une assurance raisonnable que ces comptes ne comportent pas d'anomalies significatives.

Les comptes pro forma ont vocation à traduire l'effet sur des informations financières historiques de la réalisation, à une date antérieure à sa survenance réelle ou raisonnablement envisagée, d'une opération ou d'un évènement donné. Ils ne sont toutefois pas nécessairement représentatifs de la situation financière ou des performances qui auraient été constatées si l'opération ou l'évènement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

Les comptes de D.L.P. ont fait l'objet, de notre part, d'un examen limité selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent une évaluation des procédures mises en place pour le choix des conventions et l'établissement des comptes pro forma ainsi que la mise en œuvre des diligences permettant d'apprécier si les conventions retenues sont cohérentes, de vérifier la traduction chiffrée de ces dernières et de s'assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement de ces comptes pro forma.

Nous n'avons pas pu effectuer l'ensemble de ces diligences sur les comptes historiques de F.J.A., arrêtés au 30 juin 2009, ainsi que sur la comptabilisation de l'acquisition des titres de D.L.P. chez F.J.A. ; les délais imposés dans le cadre de l'opération étant insuffisants.

Cependant, les comptes de F.J.A. ainsi que les conventions retenues ont fait l'objet d'un rapport d'examen limité du commissaire aux comptes de cette structure. Les valorisations des titres composant l'actif de F.J.A. ont fait l'objet d'un rapport d'expert.

Sous cette réserve pour limitation, à notre avis, les conventions retenues constituent une base raisonnable pour présenter les effets de la fusion dans les comptes pro forma consolidés, leur traduction chiffrée est appropriée et les méthodes comptables utilisées sont conformes à celles suivies pour l'établissement des comptes pro forma consolidés.

Fait à Compiègne

Le 23 décembre 2009

ARG SAREGE FIDETA

ANNIE DUCET POULAIN  
COMMISSAIRE AUX COMPTES

## **4. PRESENTATION DE LA SOCIETE ABSORBEE**

### **4.1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX**

#### **4.1.1. Dénomination, siège social**

FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES - FJA

7, Place des Ternes

75017 Paris

#### **4.1.2. Date de constitution de la société**

La société a été initialement immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre le 19 septembre 2000 pour une période de 99 années soit jusqu'au 19 septembre 2099, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

#### **4.1.3. Législation relative à la société absorbée et forme juridique**

Société par actions simplifiée soumise au droit français.

#### **4.1.4. Objet social**

La société a pour objet, en France et dans tous pays :

La propriété et la gestion de titres, droits sociaux et valeurs mobilières de diverses sociétés et groupements intervenant 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.

#### **4.1.5. Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés – Code APE**

La Société FJA est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 432 858 637 RCS PARIS. Le numéro SIRET de la Société est 432 858 637 [●]. Le code NAF de la Société est [●].

#### **4.1.6. Direction**

La société FJA est gérée et administrée par un président, Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN. Son mandat a été renouvelé pour une durée indéterminée par l'assemblée générale du 28 mai 2009.

#### 4.1.7. Commissaires aux comptes

		Date de première nomination	Expiration
<b>Commissaire aux comptes titulaire</b>	<b>CORCEP</b> (associé responsable : André Frank) 51, Avenue Jean Jaurès 69007 Lyon	Constitution de la société	AG approbation des comptes 31 décembre 2011
<b>Commissaire aux comptes suppléant</b>	<b>Philippe Rispal</b> 360, Avenue Victor Hugo 26000 Valence	Constitution de la société	AG approbation des comptes 31 décembre 2011

#### 4.1.8. Conventions particulières

##### 1. Conventions réglementées conclues sur l'exercice en cours

A la date d'enregistrement du présent document, la société n'a pas conclu de conventions réglementées sur l'exercice en cours.

##### 2. Conventions réglementées reconduites sur cet exercice

###### Convention conclue avec la société BM Invest

Aux termes d'un contrat de prêt en date du 1<sup>er</sup> janvier 2008, la société BM Invest a mis à la disposition de la société FJA la somme de 4.024.567,28 euros. Le contrat de prêt prévoit que le remboursement du prêt interviendra par l'affectation, chaque année, à la date d'approbation des comptes annuels de FJA, d'une somme équivalant à 50% du bénéfice annuel de l'exercice antérieur de la société FJA, jusqu'à apurement de l'intégralité de la dette en principal et intérêts.

###### Conventions conclues avec la société PH Finance

La société PH Finance assure pour le compte de la société FJA des missions de direction générale et d'assistance administrative, comptable et juridique conformément à une convention en date du 25 mai 2007.

Par ailleurs, depuis 2005, la société PH FINANCE a mis en place des crédits à moyen et long terme au profit de la société FJA qui sont rémunérés en fonction des montants prêtés. Ces crédits ne font l'objet d'aucune convention écrite entre les parties.

##### 3. Autres conventions

Aux termes d'un contrat de prêt en date du 27 octobre 2009, la société Paprec Group a prêté à la société FJA la somme de 21.000.000 euros pour lui permettre d'acquérir 306.618 actions DLP.

#### 4.1.9. Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

- Siège social de la société.

## 4.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL

### 4.2.1. Montant du capital souscrit, nombre et catégories d'instruments financiers qui le constituent avec mention de leurs principales caractéristiques

Le montant du capital social est de 150.000 euros. Il est divisé en 10.000 actions de 15 euros de nominal, toutes entièrement libérées.

### 4.2.2. Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital

Néant.

### 4.2.3. Répartition du capital et des droits de vote

Evolution de la répartition du capital depuis le 31 décembre 2007 :

	Au 20 novembre 2009		Au 31 décembre 2008		Au 31 décembre 2007	
	Nombre d'actions	% de capital	Nombre d'actions	% de capital	Nombre d'actions	% de capital
Jean-Luc Petithuguenin	4.750	47,50	4.750	47,50	4.750	47,50
PH Finance	250	2,50	250	2,50	250	2,50
BM Invest	5.000	50	5.000	50	5.000	50
<b>Total</b>	<b>10.000</b>	<b>100</b>	<b>10.000</b>	<b>100</b>	<b>10.000</b>	<b>100</b>

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

Elle est contrôlée par Monsieur Jean-Luc PETIHUGUENIN et exerce une activité de holding.

La société BM INVEST est une société par actions simplifiée au capital de 271.479 euros dont le siège est situé 3, rue du Parc - 93150 Le Blanc Mesnil, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 389 706 912.

Elle est contrôlée par Monsieur Claude SOLARZ et exerce une activité de holding.

Il est précisé que les conventions décrites ci-avant au paragraphe 4.1.8 et concluent avec les sociétés PH FINANCE et BM INVEST continueront de s'appliquer à l'issue de la fusion.

### **4.3. DESCRIPTION DES PRINCIPALES ACTIVITES DE LA SOCIETE ABSORBEE ET DE SON GROUPE AVEC MENTION DES PRINCIPALES CATEGORIES DE PRODUITS ET/OU DE SERVICES RENDUS**

#### **Préambule : le groupe FJA en quelques dates**

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

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

Création de la SCI Jérôme de Seiches.

Acquisition de la SCI Jérôme des Galères.

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

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

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

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

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

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

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

Création de 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.

Le premier investissement du groupe fut l'acquisition de la SCI Jérôme. Cette dernière avait la propriété d'un ensemble immobilier, sis 3/5, rue Pascal à La Courneuve 93, d'une superficie totale de 26 478 m<sup>2</sup>. Deux autres acquisitions en 2000 et 2004 ont amené cet ensemble immobilier à un terrain d'une superficie de 45 565 m<sup>2</sup> développant une surface utile de 21 437 m<sup>2</sup> comprenant des entrepôts/ateliers ( 5 bâtiments) des bureaux (4 bâtiments ), des surfaces d'activité extérieure, des parkings et une maison de gardien.

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

Le Groupe FJA 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 étant de séparer l'immobilier de l'exploitation.

### **4.3.1. Description des activités du groupe FJA**

La société FJA a pour unique activité la gestion de son portefeuille de participations, composé de vingt six sociétés au 31 décembre 2008 qui sont elles-mêmes propriétaires de différents actifs immobiliers en France.

Le personnel nécessaire à la réalisation des activités du Groupe FJA est mis à la disposition des sociétés du Groupe FJA par la société PH Finance dans le cadre de la convention d'assistance à la direction générale en date du 25 mai 2007 (cf. paragraphe 4.1.8 ci-avant) et dans le cadre d'une convention conclue avec la société Foncière des Participations.

Par commodité de langage, nous appelons dans le présent document « Groupe FJA », la société FJA et l'ensemble de ses filiales.

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

#### 4.3.1.1. Description des actifs immobiliers du Groupe FJA

Les actifs immobiliers du Groupe FJA sont pour l'essentiel :

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

La répartition des actifs immobiliers du Groupe FJA au 31 décembre 2008, par type d'actifs (entrepôts, bureaux, logement de fonctions, etc.) est la suivante :



Les principaux actifs immobiliers détenus actuellement par la société FJA sont des installations dites « classées » au sens de la réglementation environnementale.

Ces actifs immobiliers ont été expertisés par la société de conseil en immobilier CB RICHARD ELLIS (CBRE). Ils représentent, au 30 septembre 2009, une valeur globale de 75.444.000 euros hors droits / hors TVA, hors endettement et hors frais d'acte.

La description détaillée de ces actifs immobiliers figure dans le rapport de la société de conseil en immobilier CR Richard Ellis qui figure ci-après en **Annexe 1.3.3.**

#### 4.3.1.2. Les clients du Groupe FJA

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

La quasi-totalité des actifs immobiliers du Groupe FJA sont loués aux filiales de la société Paprec Group, société par actions simplifiée au capital de 102.563.800 euros, ayant son siège social 3-5, rue Pascal – 93120 La Courneuve, immatriculée sous le numéro 489 455 360 RCS Bobigny.

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

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

A la demande du groupe Paprec qui souhaitait assurer sa pérennité dans les locaux, les différentes SCI ont conclu des baux d'une durée de neuf années entières et consécutives dans lesquels :

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

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

Les baux ont été conclus aux conditions de marché.

Les filiales de la société FJA facturent aux locataires les impôts locaux : taxes foncières et taxes sur les bureaux (§ 4 des conditions générales). En effet, la liberté des conventions permet aux bailleurs de faire supporter aux preneurs toutes les charges relatives aux locaux loués, même celles qui peuvent être communément à la charge du bailleur. La pratique actuelle des baux immobiliers fait supporter de façon systématique le remboursement des taxes, dont la taxe foncière, au locataire

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

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

Les seuls locataires, hors Groupe Paprec sont, sur le site de Le Blanc Mesnil, les sociétés Groupe Helios et Terralia, sur le site de Stains, la société MGRA, et, sur le site de La Courneuve, l'agence Nouvelle Cour jusqu'en juillet 2009.

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

<b>Société</b>	<b>Société facturée</b>	<b>DUREE</b>	<b>annuel</b>
<b>SCI JEROMI ACQUIGNY</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTR	337 670 €
<b>SCI JEROMI AUTOROUTE</b>	RECYDIS	TRIMESTRE	22 327 €

<b>Société</b>	<b>Société facturée</b>	<b>DUREE</b>	<b>annuel</b>
	PAPREC IDF	TRIMESTRE	33 493 €
<b>SCI JERMI AVIGNON</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	240 212 €
<b>SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE</b>	PAPREC PLASTIQUE	TRIMESTRE	183 019 €
<b>SCI JEROMI CHARTRES</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	91 509 €
<b>SCI JEROMI CHARTRES 2</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	4 004 €
<b>SCI JEROMI de CHASSIEU</b>	LCB	TRIMESTRE	102 948 €
	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	516 641 €
<b>SCI PAPIERS CUSTINES</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	74 308 €
<b>SCI JEROMI II COLOMBIER</b>	PAPREC France	TRIMESTRE	14 298 €
	PAPREC France	TRIMESTRE	14 298 €
	PAPREC France	TRIMESTRE	14 298 €
	PAPREC IDF	TRIMESTRE	366 951 €
<b>SCI JEROMI LES GALERES</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE MOIS	223 360 €
<b>SCI JEROMI</b>	PAPREC France	TRIMESTRE	142 069 €
	PAPREC France	TRIMESTRE	85 790 €
	PAPREC IDF	TRIMESTRE	139 344 €
	PAPREC GROUP	TRIMESTRE	21 664 €
	PH FINANCE	TRIMESTRE	21 664 €
	LCB	TRIMESTRE	553 770 €
	PAPREC France	TRIMESTRE	105 465 €
<b>SCI JEROMI JUSTICE</b>	PAPREC IDF	TRIMESTRE	80 071 €
<b>SCI JEROMI ST MARD</b>	PAPREC TECHNIQUE	TRIMESTRE	57 194 €
<b>SCI JEROMI MAZIERES EN MAUGES</b>	PAPREC France	TRIMESTRE	75 824 €
<b>SCI JEROMI MOTTE AU BOIS</b>	PAPREC NORD	TRIMESTRE	910 212 €
<b>SCI JEROMI SARCELLES</b>	PAPREC TECHNIQUE	TRIMESTRE	108 321 €
	VALDELEC	TRIMESTRE	108 321 €
<b>SCI JEROMI STAINS</b>	PAPREC France	TRIMESTRE	108 438 €
	MGRA - DE AZEVEDO	TRIMESTRE	55 848 €
<b>SCI JEROMI TOURS</b>	PAPREC GRAND OUEST	TRIMESTRE	173 625 €

<b>Société</b>	<b>Société facturée</b>	<b>DUREE</b>	<b>annuel</b>
<b>SCI JEROMI SEICHES</b>	PAPREC GRAND OUEST	TRIMESTRE	285 967 €
<b>SCI JEROMI TOULOUSE</b>	PAPREC SUD OUEST	TRIMESTRE	468 985 €
<b>SCI JEROMI TREMENTINES</b>	PAPREC PLASTIQUES	TRIMESTRE	196 422 €
<b>SCI JEROMI VARCES</b>	PAPREC RESEAU	TRIMESTRE	322 227 €
<b>SCI JEROMI VERDUN</b>	PAPREC PLASTIQUES	TRIMESTRE	57 194 €
<b>SCI JEROMI VICTOIRE</b>	PAPREC France	TRIMESTRE	53 307 €
	REPRIS PAR RECYDIS	TRIMESTRE	
	PAPREC France	TRIMESTRE	45 391 €
	HELIOS	TRIMESTRE	60 512 €
	TERRALIA	TRIMESTRE	14 208 €
	RECYDIS	TRIMESTRE	158 501 €
	PAPREC IDF 50% recydis broyeur bois	TRIMESTRE	57 193 €
	PAPREC IDF	TRIMESTRE	326 290 €
	PAPREC IDF	TRIMESTRE	779 202 €
<b>SCI JEROMI VILLENEUVE</b>	PAPREC IDF	TRIMESTRE	174 782 €
<b>TOTAL POLE FJA</b>			<b>7 987 137 €</b>

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

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

Exercice 2008	7 899 K€
Exercice 2007	7 179 K€
Exercice 2006	6 631 K€

#### **4.3.3. Evolution des effectifs moyens au cours des trois derniers exercices**

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

Le personnel nécessaire à la réalisation des activités du Groupe FJA est mis à la disposition des sociétés du Groupe FJA par la société PH Finance dans le cadre de la convention d'assistance à la direction générale en date du 25 mai 2007 (cf. paragraphe 4.1.8 ci-avant) et dans le cadre d'une convention conclue avec la société Foncière des Participations.

#### 4.3.4. Données caractéristiques sur l'activité des filiales

Filiales	Siren	APE	Forme	Président (SAS) ou gérant (SCI)	Capitaux propres hors capital social	Résultat exercice dernier	Quote part du capital détenu par FJA
JEROMI DE LA NEUVE-LYRE	403053184	6820 B	SAS	J.L.Petithuguenin	552 973	87 083	99,80%
JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINES	414359315	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	504 773	61 788	99,99%
JEROMI DE CHARTRES II	433235645	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	3 895	2 296	99,38%
JEROMI DE LA JUSTICE DE MALHERBES	478851215	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	32 455	30 855	99,38%
JEROMI DE TOULOUSE	440739852	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	101 822	100 222	99,38%
JEROMI DE CARRIERES	480116201	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	2 166	566	99,38%
JEROMI LES AVIGNON	401016803	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	126 238	61 663	99,00%
JEROMI DE L'AUTOROUTE	439253477	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	71 100	61 100	99,90%
JEROMI DE COLOMBIER	418706206	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	161 317	197 160	99,00%
JEROMI D'ACQUIGNY	438097339	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	80 248	78 649	99,38%
JEROMI MOULIN DE CAGE	428165831	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	- 17 102	- 26 401	99,00%
JEROMI DE SARCELLES	491289500	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	37 797	37 198	99,38%
JEROMI DE SEICHES	428889679	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	68 640	48 871	99,00%
JEROMI DE SAINT MARD	484484357	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	27 941	26 341	99,38%

Filiales	Siren	APE	Forme	Président (SAS) ou gérant (SCI)	Capitaux propres hors capital social	Résultat exercice dernier	Quote part du capital détenu par FJA
JEROMI	345037741	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	529 134	403 254	99,00%
JEROMI DE LA MOTTE AUX BOIS	440739696	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	148 781	147 182	99,38%
JEROMI DE MAZERE EN MAUGE	499227866		SCI	J.L.Petithuguenin	11 639	10 039	99,38%
JEROMI DE TOURS	397622986	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	303 084	75 200	99,00%
JEROMI DE TREMENTINES	438813016	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	20 419	18 820	99,38%
JEROMI DE VERDUN	439046418	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	11 632	10 032	99,38%
JEROMI DE VARCES	434578894	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	73 539	72 015	99,00%
JEROMI DE LA VICTOIRE	422888297	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	474 173	493 327	99,00%
JEROMI DE VILLENEUVE LE ROI	447684317	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	75 825	74 226	99,38%
JEROMI DE CHARTRES	379690787	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	144 537	35 975	75%
JEROMI DE CHASSIEU	433728243	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	196 814	195 290	99,00%
JEROMI DES GALERES	401404223	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	136 013	11 454	89,00%
JEROMI DE STAINS	504728320	6820 B	SCI	J.L.Petithuguenin	27 586	25 987	99,38%

Les filiales ont pour activité la détention d'actifs immobiliers dont la description détaillée figure dans le rapport d'expertise de la société CBRE qui se trouve ci-après en **Annexe 1.3.3.**

#### **4.3.5. Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu**

**dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société**

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

## 4.4. RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### 4.4.1. Etats financiers combinés pour les exercices clos les 31 décembre 2006, 2007 et 2008

#### 4.4.1.1. Compte de résultat consolidé

		2008	2007	2006
		€000	€000	€000
	Notes			
<b>Activités poursuivies</b>				
Loyers		7 899	7 179	6 631
<b>Produits des activités ordinaires</b>		<b>7 899</b>	<b>7 179</b>	<b>6 631</b>
Charges externes		- 2 163	- 1 492	- 2 046
Charge d'amortissement et de provisions	4.2	- 2 661	- 2 572	- 2 204
Dépréciation des actifs non courants		-	-	-
<b>Marge opérationnelle</b>		<b>3 075</b>	<b>3 115</b>	<b>2 381</b>
Autres produits et charges opérationnels	4.3	- 108	53	- 32
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>2 967</b>	<b>3 168</b>	<b>2 349</b>
Coût de l'endettement financier net	4.4	- 1 869	- 1 612	- 1 386
Autres produits et charges financières	4.4	- 20	- 149	- 282
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>1 078</b>	<b>1 407</b>	<b>681</b>
Charge d'impôt sur le résultat	4.5	- 390	- 464	- 237
Résultat net des activités ordinaires poursuivies de l'exercice		688	943	444
Résultat de l'exercice liée aux activités abandonnées				
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>688</b>	<b>943</b>	<b>444</b>
Attribuable aux :				
Actionnaires ordinaires de la société mère		663	920	435
Intérêts minoritaires		25	23	9
		<u>688</u>	<u>943</u>	<u>444</u>
Résultat par action - activités poursuivies (€) :				
• de base pour le résultat de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de la société mère		66,3	92,0	43,5
• dilué pour le résultat de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de la société mère		66,3	92,0	43,5

#### 4.4.1.2. Bilan consolidé

	Notes	2008 €000	2007 €000	2006 €000
<b>ACTIFS</b>				
<b>Actifs non courants</b>				
Ecart d'acquisition		-	-	-
Immobilisations incorporelles		-	-	-
Immobilisations corporelles	6	49 066	44 090	43 583
Actifs financiers disponibles à la vente		-	-	-
Autres actifs financiers		126	125	125
Actifs d'impôt différé		-	-	-
		<b>49 192</b>	<b>44 215</b>	<b>43 708</b>
<b>Actifs courants</b>				
Stocks		-	-	-
Clients et autres débiteurs	8	1 385	1 225	824
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	169	141	361
		<b>1 554</b>	<b>1 366</b>	<b>1 185</b>
Actifs destinés à être cédés				
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>50 746</b>	<b>45 581</b>	<b>44 893</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>				
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires ordinaires de la société mère</b>				
Capital émis		150	150	150
Réserves consolidées		2 423	1 503	1 068
Résultat		663	920	435
		<b>3 236</b>	<b>2 573</b>	<b>1 653</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		194	180	165
<b>Total Capitaux Propres</b>		<b>3 430</b>	<b>2 753</b>	<b>1 818</b>
<b>Passifs non courants</b>				
Dettes financières non courantes	10	29 725	27 144	27 455
Passifs d'impôts différés	4.5	1 524	1 499	1 364
		<b>31 249</b>	<b>28 643</b>	<b>28 819</b>
<b>Passifs courants</b>				
Provisions pour risques et charges		17	17	1
Dettes financières courantes	10	8 925	8 000	6 893
Fournisseurs et autres créditeurs	11	7 125	6 168	7 362
		<b>16 067</b>	<b>14 185</b>	<b>14 256</b>
Passifs directement liés aux actifs destinés à être cédés				
<b>Total Passifs</b>		<b>47 316</b>	<b>42 828</b>	<b>43 075</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>50 746</b>	<b>45 581</b>	<b>44 893</b>

4.4.1.3. Tableau de variation des capitaux propres consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2008

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Capital émis</i>	<i>Primes d'émission</i>	<i>Résultats non distribués</i>	<i>Autres réserves</i>	<i>Capitaux propres part du groupe</i>	<i>Intérêts minoritaires</i>	<i>Capitaux propres</i>
<i>Valeurs brutes</i>							
<b>Au 31 décembre 2005</b>	<b>150</b>		<b>1 068</b>		<b>1 218</b>	<b>166</b>	<b>1 384</b>
Résultat de l'exercice			435		435	9	444
Emission d'actions					-		-
Augmentation de capital					-		-
Dividendes					- -	10	10
Acquisition d'intérêts minoritaires					-		-
<b>Au 31 décembre 2006</b>	<b>150</b>	<b>-</b>	<b>1 503</b>	<b>-</b>	<b>1 653</b>	<b>165</b>	<b>1 818</b>
Résultat de l'exercice			920		920	23	943
Emission d'actions					-		-
Augmentation de capital					-		-
Dividendes					- -	8	8
Acquisition d'intérêts minoritaires					-		-
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>150</b>	<b>-</b>	<b>2 423</b>	<b>-</b>	<b>2 573</b>	<b>180</b>	<b>2 753</b>
Résultat de l'exercice			663		663	25	688
Emission d'actions					-		-
Augmentation de capital					-		-
Dividendes					- -	11	11
Acquisition d'intérêts minoritaires					-		-
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>150</b>	<b>-</b>	<b>3 086</b>	<b>-</b>	<b>3 236</b>	<b>194</b>	<b>3 430</b>

#### 4.4.1.4. Tableau des flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos au 31 décembre 2008

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	€ 000	€ 000	€ 000
<b>Activités opérationnelles</b>			
Résultat avant impôt des activités poursuivies	1 078	1 407	681
Résultat avant impôt des activités abandonnées			
Ajustements du résultat avant impôt, éléments sans effet de trésorerie :			
. Amortissements, dépréciations et provisions	2 661	2 571	2 299
. Gain net sur cessions d'immobilisations corporelles	40	-	( 0 )
. Autres gains et pertes			
. Charges financières nettes	1 889	1 780	1 676
Variation du besoin en fonds de roulement	735	( 1 372 )	( 3 154 )
Impôt sur le résultat payé	( 325 )	( 393 )	( 369 )
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>	<b>6 078</b>	<b>3 993</b>	<b>1 133</b>
<b>Activités d'investissement</b>			
Produits de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	207
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	( 7 677 )	( 3 398 )	( 5 596 )
Variation nette des autres actifs financiers	( 2 )	( 2 )	-
Acquisition ou cession de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise	-	-	( 360 )
Acquisition d'intérêts minoritaires			
<b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités d'investissement</b>	<b>( 7 679 )</b>	<b>( 3 400 )</b>	<b>( 5 749 )</b>
<b>Activités de financement</b>			
Produits provenant de l'émission d'actions	-	-	-
Produits provenant de l'émission d'emprunts	7 941	4 773	9 027
Remboursement d'emprunts et dettes de location financement	( 4 558 )	( 4 054 )	( 3 085 )
Variation des dettes de mobilisation de créances	-	-	-
Intérêts payés, nets des produits de placement encaissés	( 1 561 )	( 1 605 )	( 1 618 )
Dividendes versés aux actionnaires ordinaires de la société mère			
Dividendes versés aux minoritaires	( 11 )	( 8 )	( 10 )
<b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités de financement</b>	<b>1 811</b>	<b>( 893 )</b>	<b>4 315</b>
Augmentation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	210	( 300 )	( 302 )
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	( 236 )	64	366
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin d'exercice</b>	<b>( 26 )</b>	<b>( 236 )</b>	<b>64</b>

#### 4.4.1.5. Notes annexes aux états financiers consolidés

### 1. COMPTES CONSOLIDES COMBINES

SAS FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES, ci-après dénommée FJA, est une société par actions simplifiées immatriculée en France domiciliée au 7 place des Ternes 75 017 Paris. Les comptes consolidés ci-après sont des comptes pro forma dans la mesure où FJA n'est pas tenue d'établir des comptes consolidés. Sur les périodes considérées, FJA était un sous-ensemble d'entités ad hoc consolidées au sein du groupe PAPREC.

Les transactions entre FJA et les entités du groupe PAPREC sur les cessions de titres ont été considérées dans les comptes combinés qui suivent comme ayant été effectuées au 01/01/2006. L'acquisition de titres détenues par le Groupe PAPREC sur la SCI Jérôme de Tours a été faite en 2006, et n'ayant pas d'impact sur les comptes consolidés de PAPREC, a été réputée faite au début de l'année 2006 dans les comptes présentés ci-après. Le taux de détention sur cette SCI est resté stable sur les 3 années suivantes

Les comptes consolidés combinés résumés IFRS sont issus de comptes établis à partir d'éléments eux-mêmes compris dans le périmètre de consolidation de PAPREC Invest, qui ont fait l'objet de comptes consolidés IFRS pour les exercices 2006, 2007 et 2008. Les comptes 2006 ont fait l'objet d'une réserve des commissaires aux comptes de PAPREC Invest concernant l'application des normes IAS1 sur les covenants bancaires (réserve levée dans le rapport 2007. Les comptes 2007 et 2008 ont été audités sans réserve, ni observation par les commissaires aux comptes de PAPREC Invest

### 2. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les états financiers consolidés de FJA et de toutes ses filiales (le « Groupe ») ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

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

Les actifs détenus par Foncière des Jérôme Associés étaient considérés comme des actifs industriels

En effet les actifs détenus par Foncière des Jérôme Associés étaient considérés comme des actifs industriels dans les comptes consolidés de PAPREC. C'est la raison qui explique qu'il n'est pas fait référence à l'IAS40 d'immeuble de placement. La réévaluation des actifs immobiliers de FJA dans les comptes du groupe PAPREC est le reflet de la réévaluation des actifs lors de l'allocation du prix d'acquisition du rachat du groupe PAPREC France (ex-PAPREC) par PAPREC (ex PAPREC Invest) au 1<sup>er</sup> mai 2006.

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

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les états financiers consolidés de FJA sont préparés en conformité avec les normes comptables internationales (IFRS) applicables au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2008.

#### 2.2 Jugement et estimations significatifs

Pour établir ses comptes, le Groupe recourt à des jugements et procède à des estimations qui affectent la valeur comptable de certains éléments d'actif et de passif, de produits et de charges, ainsi que les informations données dans certaines notes de l'annexe.

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs, et autres sources d'incertitude liées au recours à des estimations à la date de clôture, dont les changements au cours d'un exercice pourraient entraîner un risque significatif de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs, sont présentées ci-dessous.

## 2.3 Résumé des principales méthodes comptables

### *Principes et périmètre de consolidation*

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de FJA 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.

Les intérêts minoritaires représentent 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 à la société mère.

Les acquisitions d'intérêts minoritaires 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.

### *Immobilisations corporelles*

Les immobilisations corporelles y compris les terrains, constructions et agencements correspondants 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 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 :

Constructions (structure)	25 ans
Constructions (façade)	15 ans
Installations générales	15 ans
Agencements	10 ans
Matériel informatique	3 à 5 ans
Matériel de transport	8 ans
Mobilier	5 ans

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

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

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

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

#### ▪ Prêts et créances

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

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

#### ▪ Juste valeur

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

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

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

#### ▪ Actifs comptabilisés au coût amorti

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

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

- **Actifs financiers disponibles à la vente**

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

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

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

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

### ***Emprunts portant intérêts***

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

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

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

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

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

### ***Contrats de location***

Le Groupe ne détient aucun contrat de location significatif 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.

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

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les produits des activités ordinaires sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue, à l'exclusion des rabais, remises et autres

taxes sur les ventes et droits de douane. Les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent également être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

- Vente de biens

Le produit des activités ordinaires est comptabilisé lorsque les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acheteur, habituellement à la livraison des biens.

- Prestations de services

Les transactions impliquant des prestations de services sont comptabilisées sur la période au cours de laquelle les services sont rendus.

- Produits d'intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus (en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, soit le taux qui actualise exactement les flux de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier de manière à obtenir la valeur comptable nette de l'actif financier).

- Dividendes

Les produits sont comptabilisés lorsque le droit des actionnaires à en percevoir le paiement est établi.

### ***Impôt sur les bénéfices***

- Impôt sur le résultat exigible

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

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

- Impôt sur le résultat différé

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

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

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

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

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

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

### 3 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET ACQUISITION D'INTERETS MINORITAIRES

#### 3.1 Variations de périmètre de l'exercice 2008

La SCI Foncière Jérôme et Associés a créé la SCI Jérôme de Stains.

#### 3.2 Variations de périmètre de l'exercice 2007

La SCI Foncière Jérôme et Associés a créé la SCI Jérôme de Mazières en Vendée.

### 4 PRODUITS ET CHARGES

#### 4.1 Charges de personnel et effectifs

Le Groupe ne dispose d'aucun salarié.

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

	2008	2007	2006
	€ 000	€ 000	€ 000
Dotations aux amortissements des immobilisations	2 734	2 555	2 299
Dotations (reprises) des dépréciations d'actifs d'exploitation et provisions courantes au passif	- 73	17	- 95
	<b>2 661</b>	<b>2 572</b>	<b>2 204</b>

### 4.3 Autres produits (charges) opérationnels

	2008	2007	2006
	€ 000	€ 000	€ 000
Gains (pertes) sur cessions d'immobilisations	-40	2	0
Autres produits (charges) exceptionnels	-68	51	-32
	<b>- 108</b>	<b>53</b>	<b>- 32</b>

### 4.4 Produits financiers et charges financières

	2008	2007	2006
	€ 000	€ 000	€ 000
<b>Coût de l'endettement financier net</b>			
Emprunts et découverts bancaires	-1 821	-1 552	-1 330
Charges financières sur contrats de location financement	-48	-60	-56
	<b>-1 869</b>	<b>-1 612</b>	<b>-1 386</b>
<b>Autres produits et charges financiers</b>			
Produits des participations et créances rattachées	-	-	3
Autres produits financiers	-	20	4
Autres produits (charges) financiers	-20	-169	-289
	<b>-20</b>	<b>-149</b>	<b>-282</b>

La société n'est liée par aucun engagement de type Covenants envers ses établissements financiers.

### 4.5 Impôt sur le résultat

#### Charge d'impôt

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

	2008	2007	2006
	€ 000	€ 000	€ 000
Charge (produit) d'impôt exigible	364	329	370
Charge (produit) d'impôt différé	26	135	-133
	<b>390</b>	<b>464</b>	<b>237</b>

**Charge d'impôt comptabilisée**  
**dans le compte de résultat consolidé**

### Nature des impôts différés

Les sources d'impôt différé sont les suivantes :

<u>Nature d'impôts différés</u>	<i>Au 31 décembre 2008</i>		<i>Au 31 décembre 2007</i>		<i>Au 31 décembre 2006</i>	
	<i>Compte de</i>		<i>Compte de</i>		<i>Compte de</i>	
	<i>Bilan</i>	<i>résultat</i>	<i>Bilan</i>	<i>résultat</i>	<i>Bilan</i>	<i>résultat</i>
	<i>€ 000</i>	<i>€ 000</i>	<i>€ 000</i>	<i>€ 000</i>	<i>€ 000</i>	<i>€ 000</i>
Ecart d'évaluation	- 576	29	- 605	29	- 634	79
Immobilisations par composantes	- 708	-21	- 688	-133	- 555	70
Crédit-bails et assimilés	- 240	- 34	- 206	- 31	- 175	- 16
<b>Actifs (Passifs) nets d'impôt différé</b>	<b><u>- 1 524</u></b>		<b><u>- 1 499</u></b>		<b><u>- 1 364</u></b>	
<b>Produit (Charge) d'impôt différé</b>		<b><u>- 26</u></b>		<b><u>- 135</u></b>		<b><u>133</u></b>

### Preuve d'impôt

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

<i>€ 000</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Bénéfice (perte) avant impôt</b>	<b>1 078</b>	<b>1 407</b>	<b>681</b>
Impôt théorique : taux d'imposition	33,33%	33,33%	33,33%
Impôt théorique (produit) en k€	360	469	227
Crédits d'impôts			
Déficits fiscaux non reconnus	9		4
Réintégrations diverses	25		1
Autres	- 4	-5	5
<b>Charge (produit) d'impôt comptabilisée dans le compte de résultat consolidé</b>	<b>390</b>	<b>464</b>	<b>237</b>

## **5 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 (SAS FONCIERE JEROMI ET ASSOCIES) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, soit 10 000 actions sur les 3 exercices présentés.

## 6 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

€ 000	Terrains	Constructions et agencements	Autres et immobilisations corporelles en cours	Total
<b>Valeur brute</b>				
<b>Valeur brute au 31 décembre 2005</b>	<b>10 681</b>	<b>36 430</b>	<b>651</b>	<b>47 762</b>
. acquisitions	910	3 955	731	5 596
. reclassement	28	267	- 296	
. cessions	- 205	-	-	- 205
. variations de périmètre et autres mouvements	-	- 326	-	- 326
<b>Valeur brute au 31 décembre 2006</b>	<b>11 414</b>	<b>40 325</b>	<b>1 086</b>	<b>52 825</b>
. acquisitions	32	3 173	193	3 398
. reclassement	-	664	- 999	- 335
. cessions	-	-	-	-
. variations de périmètre et autres mouvements	-	-	-	-
<b>Valeur brute au 31 décembre 2007</b>	<b>11 446</b>	<b>44 162</b>	<b>280</b>	<b>55 888</b>
. acquisitions	1 977	1 900	3 800	7 677
. reclassement	-	- 51	53	- 1
. cessions	-	-	- 40	- 40
. variations de périmètre et autres mouvements	-	-	-	-
<b>Valeur brute au 31 décembre 2008</b>	<b>13 423</b>	<b>46 010</b>	<b>4 093</b>	<b>63 526</b>
<b>Amortissement et dépréciation</b>				
<b>Dépréciations au 31 décembre 2005</b>	<b>-</b>	<b>6 943</b>	<b>-</b>	<b>6 943</b>
. dotations	-	2 299	-	2 299
. reclassement	-	-	-	-
. cessions	-	-	-	-
. variations de périmètre et autres mouvements	-	-	-	-
<b>Dépréciations au 31 décembre 2006</b>	<b>-</b>	<b>9 242</b>	<b>-</b>	<b>9 242</b>
. dotations	-	2 556	-	2 556
. reclassement	-	-	-	-
. cessions	-	-	-	-
. variations de périmètre et autres mouvements	-	-	-	-
<b>Dépréciations au 31 décembre 2007</b>	<b>-</b>	<b>11 798</b>	<b>-</b>	<b>11 798</b>
. dotations	-	2 729	6	2 735
. reclassement	-	- 1	1	-
. cessions	-	- 73	-	- 73
. variations de périmètre et autres mouvements	-	-	-	-
<b>Dépréciations au 31 décembre 2008</b>	<b>-</b>	<b>14 453</b>	<b>7</b>	<b>14 460</b>
<b>Valeur nette au 31 décembre 2006</b>	<b>11 414</b>	<b>31 083</b>	<b>1 087</b>	<b>43 583</b>
<b>Valeur nette au 31 décembre 2007</b>	<b>11 446</b>	<b>32 364</b>	<b>280</b>	<b>44 090</b>
<b>Valeur nette au 31 décembre 2008</b>	<b>13 423</b>	<b>31 557</b>	<b>4 086</b>	<b>49 066</b>

Foncière des Jérômis Associés est propriétaire de l'ensemble des actifs immobiliers apportés à DLP. Les actifs immobiliers de la SCI la Galère sont constitués d'un crédit bail immobilier. Les garanties constituées par les hypothèques immobilières sont détaillées au paragraphe 12.1

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

	<i>2008</i>	<i>2007</i>	<i>2006</i>
	<i>€ 000</i>	<i>€ 000</i>	<i>€ 000</i>
Crédit-bail et location financière mobilier	0	0	0
Crédit-bail immobilier	2 014	2 014	2 014
<b>Valeur brute</b>	<b><u>2 014</u></b>	<b><u>2 014</u></b>	<b><u>2 014</u></b>
Crédit-bail et location financière mobilier	0	0	0
Crédit-bail immobilier	710	628	546
<b>Amortissement et dépréciation</b>	<b><u>710</u></b>	<b><u>628</u></b>	<b><u>546</u></b>
Crédit-bail et location financière mobilier	0	0	0
Crédit-bail immobilier	1 304	1 386	1 468
<b>Valeur nette</b>	<b><u>1 304</u></b>	<b><u>1 386</u></b>	<b><u>1 468</u></b>

## 7 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

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

## 8 CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS

	▀ <b>2008</b>	▀ <b>2007</b>	▀ <b>2006</b>
	<i>€ 000</i>	<i>€ 000</i>	<i>€ 000</i>
Clients	48	331	51
Avances et acomptes	40	76	59
Compte-courant d'exploitation de participations non consolidées	4	2	111
Créances fiscales et sociales, personnel	846	259	530
Autres créances et fournisseurs débiteurs	21	86	20
Charges constatées d'avance	42	46	0
Autres créances diverses	335	406	8
Créances d'impôt courant	49	19	45
<b>Clients et autres débiteurs - nets</b>	<b><u>1 385</u></b>	<b><u>1 225</u></b>	<b><u>824</u></b>

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

## 9 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

	2008 € 000	2007 € 000	2006 € 000
Dépôts à vue et caisses	169	141	361
Valeurs mobilières de placement	0	0	0
	<b><u>169</u></b>	<b><u>141</u></b>	<b><u>361</u></b>

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie consolidés, la rubrique trésorerie et équivalents de trésorerie comprend les éléments suivants au 31 décembre :

	2008 € 000	2007 € 000	2006 € 000
Dépôts à vue et caisses	169	141	361
Valeurs mobilières de placement			
Découvert bancaire	-195	-377	-297
Trésorerie nette (passif)	<b><u>-26</u></b>	<b><u>-236</u></b>	<b><u>64</u></b>

## 10 EMPRUNTS ET ENDETTEMENT FINANCIER

### 10.1 Ventilation par nature

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

	2008 € 000	2007 € 000	2006 € 000
<i>Non courant</i>			
. Emprunts obligataires convertibles (OBSA)	0	0	0
. Emprunts auprès des établissements de crédit	29 327	26 551	26 689
. Dettes liées à des contrats de location financement	398	593	766
<b>Sous-total non courant</b>	<b><u>29 725</u></b>	<b><u>27 144</u></b>	<b><u>27 455</u></b>
<i>Courant</i>			
. Emprunts auprès des établissements de crédit	4 734	3 999	3 533
. Dettes liées à des contrats de location financement	184	174	174
. Autres emprunts et dettes financières	3 812	3 450	2 889

. Dettes de mobilisation de créances	0	0	0
. Découverts bancaires	195	377	297
<b>Sous-total courant</b>	<b><u>8 925</u></b>	<b><u>8 000</u></b>	<b><u>6 893</u></b>
<b>Total des dettes financières</b>	<b><u>38 650</u></b>	<b><u>35 146</u></b>	<b><u>34 348</u></b>

Les emprunts contractés chez FJA et ses filiales (un à plusieurs emprunts par SCI) portent des intérêts dont le taux moyen est de 4,5 % sur la période 2008. Ils sont garantis par hypothèques et nantissement des parts.

## 10.2 Ventilation par échéance des dettes financières non courantes

€000	Total 2008	1 à 5 ans	>5 ans
. Emprunts auprès des établissements de crédit	29 327	17 391	11 936
. Dettes de location financement	398	398	
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b><u>29 725</u></b>	<b><u>17 789</u></b>	<b><u>11 936</u></b>

## 11 FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS

	2008 € 000	2007 € 000	2006 € 000
Dettes fournisseurs	1 528	392	1 071
Impôts sur les bénéfices	54	15	374
Dettes fiscales et sociales	178	309	304
Dettes vis-à-vis de parties liées	4 798	4 876	5 286
Autres dettes	566	576	324
Produit constatées d'avance	0	0	5
<b>Fournisseurs et autres débiteurs - nets</b>	<b><u>7 124</u></b>	<b><u>6 168</u></b>	<b><u>7 364</u></b>

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

## 12 ENGAGEMENTS

### 12.1 Garanties

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

- Garanties données par le Groupe FJA :

	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	<i>€ 000</i>	<i>€ 000</i>	<i>€ 000</i>
Hypothèques immobilières	30 553	27 425	30 306
Nantissement de parts de SCI	3 507	9 115	9 000
<b>Garanties données par le Groupe FJA</b>	<b><u>34 060</u></b>	<b><u>36 540</u></b>	<b><u>39 306</u></b>

- Engagements entre FJA et les sociétés du Groupe PAPREC, donnés et reçus en date du 1 Aout 2007  
Les baux commerciaux relatifs aux biens immobiliers en vigueur au 31 mars 2006 ont été refaits pour une durée de 9 ans, avec engagement pour les SCI de les renouveler à l'issue de la période des 9 ans. En contrepartie, les sociétés du Groupe PAPREC ont pris l'engagement de ne pas résilier les baux à l'expiration de la période triennale. Les actionnaires de FJA s'interdisent de céder des biens immobiliers à un groupe industriel exerçant une activité concurrente du Groupe. PAPREC SAS ou toute société du Groupe pourra préempter après validation par le conseil de surveillance de PAPREC SAS.

### 13 PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE

SAS FONCIERE JEROMI ET ASSOCIES est la société mère du Groupe FJA.

Le périmètre de consolidation se décompose de la façon suivante sur les 3 derniers exercices :

	Pays	2008 % d'intérêt	Méthode de conso	2007 % d'intérêts	Méthode de conso	2006 % d'intérêts	Méth de co
<b>Foncière Jeromi &amp; Associé (FJA)</b>							
SAS Foncière Jeromi & Associés	France	Mère		Mère		Mère	
SCI Jeromi	France	99,0	IG	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi II Colombier	France	99,0	IG	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jéromi de Moulin Cage	France	99,0	IG	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi de la Victoire	France	99,0	IG	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi de Seiches	France	99,0	IG	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi des Papiers de Custine	France	100,0	IG	100,0	IG	100,0	IG
SCI Jéromi des Galères	France	89,0	IG	89,0	IG	89,0	IG
SCI Jéromi des Avignons	France	99,0	IG	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi de Motte au Bois	France	99,4	IG	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jeromi de Chassieu	France	99,0	IG	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi d' Acquigny	France	99,4	IG	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jéromi de Trémentines	France	99,4	IG	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jeromi de Varcès	France	99,0	IG	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi de Verdun	France	99,4	IG	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jéromi de l' Autoroute	France	99,9	IG	99,9	IG	99,9	IG
SCI Jeromi de Toulouse	France	99,4	IG	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jeromi Villeneuve-le-Roi	France	99,4	IG	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jeromi de la Justice	France	99,4	IG	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jéromi Chartres	France	75,0	IG	75,0	IG	75,0	IG
SCI Jéromi Chartres 2	France	99,4	IG	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jéromi de Tours	France	99,0	IG	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi de Carrieres	France	99,4	IG	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jeromi de St Mard	France	99,4	IG	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jéromi de La Neuve Lyre	France	99,0	IG	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jéromi de Sarcelles	France	99,4	IG	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jéromi de Mazières en Mauge	France	99,4	IG	99,4	IG	-	-
SCI Jeromi de Stains	France	99,4	IG	-	-	-	-

4.4.1.6. Rapport d'audit sur les informations financières combinées 2006-2007-2008 établies selon le référentiel IFRS

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES, et en réponse à votre demande, nous avons effectué un audit des états financiers consolidés de la Société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES relatifs aux exercices clos le 31 Décembre 2006, 31 Décembre 2007 et le 31 Décembre 2008 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces états financiers consolidés ont été établis sous votre responsabilité. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces états financiers.

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 états financiers 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 les montants et informations figurant dans les états financiers consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues, et la présentation d'ensemble des états financiers consolidés. Nous estimons que les éléments collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

A notre avis, les états financiers consolidés présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, le patrimoine, la situation financière des entités comprises dans la consolidation au 31 Décembre 2006, au 31 Décembre 2007 et au 31 Décembre 2008 et le résultat de leurs opérations pour les exercices clos à ces dates, conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Lyon, le 14 décembre 2009

Le Commissaire aux Comptes :

CORCEP

A. FRANK

#### 4.4.2. Comptes sociaux de la société FJA sur 3 ans et rapports généraux et spéciaux des commissaires aux comptes

##### 4.4.2.1. Exercice clos au 31 décembre 2008

##### 4.4.2.1.1. Comptes sociaux au 31 décembre 2008

SAS FONCIERE JEROMI ET ASS.		Exercice du 01/01/2008 au 31/12/2008		
		Bilan actif		
	Brut	Amort.Dépr.	31/12/08	31/12/07
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droit similaire				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes/Immo. Incorp.				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, Mat. Outil.				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées				
Autres participations	3 162 065		3 162 065	3 160 475
Créances rattachées à des particip.				
Autres titres immobilisés	150		150	150
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL (I)</b>	<b>3 162 215</b>		<b>3 162 215</b>	<b>3 160 625</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Stocks				
Matières premières approvision.				
En cours de productions de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances & ac. versés/commandes				160
<b>Créances</b>				
Clients comptes rattachés	218 359		218 359	
Autres créances	7 876 180		7 876 180	7 111 268
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement	80		80	80
Disponibilités	1 149		1 149	488
Comptes de régularisations				
Charges constatées d'avance				
<b>TOTAL (II)</b>	<b>8 095 769</b>		<b>8 095 769</b>	<b>7 111 997</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler(III)				
Primes de rembt obligations (IV)				
Écart de conversion actif (V)				
<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>	<b>11 257 985</b>		<b>11 257 985</b>	<b>10 272 623</b>

## Bilan passif

	31/12/08	31/12/07
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou individuel	150 000	150 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	15 000	15 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	2 449	2 449
Autres réserves	291 020	291 020
Report à nouveau	133 876	- 102 721
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)</b>	<b>280 272</b>	<b>236 598</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>872 617</b>	<b>592 345</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL (II)</b>		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL (III)</b>		
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 732 230	3 224 663
Emprunts et dettes financières divers	6 280 942	5 293 356
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	292 965	210 259
Dettes fiscales et sociales	63 123	72 316
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	16 105	879 681
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>10 385 367</b>	<b>9 680 277</b>
Ecart de conversion passif (V)		
<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>	<b>11 257 985</b>	<b>10 272 623</b>

## Compte de résultat

	31/12/08			31/12/07
	France	Exportation	Total	
Ventes marchandises				
Production vendue de biens				
Prod. vend. de services	182 575		182 575	83 400
<b>Chiffres d'affaires net</b>	<b>182 575</b>		<b>182 575</b>	<b>83 400</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise /amortis.& Provision transfert de charges				
Autres produits (1)			216	
<b>Total produits d'exploitation (2)</b>			<b>182 791</b>	<b>83 400</b>
Achats marchandises				
Variation stock marchandises				
Achats matières premières & autres approvisionnements				
Variation stock matières premières & approvisionnement				
Autres achats et charges externes (3)			591 098	407 551
Impôt, taxes et versements assimilés			55	1 422
Salaires & traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur Immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur Immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur Actif circulant				
Dotations aux provisions				
Autres charges				
<b>Total charges d'exploitation (4)</b>			<b>591 153</b>	<b>408 973</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>- 408 362</b>	<b>- 325 572</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée			1 538 356	1 127 745
Perte supportée bénéfice transféré			369 931	244 857
Produits financiers de participations (5)				
Produits des autres valeurs mobilières & créances (5)				
Autres intérêts & produits assimilés (5)			278 913	288 273
Reprises sur dépréciations et provisions, transfert de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de v.m.p.				
<b>Total des produits financiers</b>			<b>278 913</b>	<b>288 273</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts & charges assimilés (6)			421 249	352 720
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de v.m.p.				
<b>Total des charges financières</b>			<b>421 249</b>	<b>352 720</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>- 142 336</b>	<b>- 64 446</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>617 726</b>	<b>492 868</b>

## Compte de résultat suite

	31/12/08	31/12/07
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	9	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		1 524
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>Total produits exceptionnels (7)</b>	<b>9</b>	<b>1 524</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	76 224	20 393
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		1 524
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>Total charges exceptionnelles(7)</b>	<b>76 224</b>	<b>21 917</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 76 214</b>	<b>- 20 393</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	261 239	235 877
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>2 000 070</b>	<b>1 500 944</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 719 798</b>	<b>1 264 346</b>
<b>BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)</b>	<b>280 272</b>	<b>236 598</b>

(1) Produits nets partiels sur opérations à long terme		
(2) Produits de locations immobilières		
(2) Produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler en (8))		
(3) Crédit bail mobilier		
(3) Crédit bail immobilier		
(4) Charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler en (8))		
(5) Produits concernant les entreprises liées	278 914	288 274
(6) Intérêts concernant les entreprises liées	85 094	223 865
(6bis) Dons faits aux organismes d'intérêt général		
(9) Transfert de charges		
(10) Cotisations pers. expl. (Primes et cot.)		
(11) redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		
(12) redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)		

(7) Détail des produits et charges exceptionnels	Exercice N	
	charges exceptionnelles	produits exceptionnels
ajustement compte de tiers	76 225	10
<b>Total</b>	<b>76 225</b>	<b>10</b>

(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs	Exercice N	
	charges antérieures	produits antérieurs

**SAS FONCIERE JEROMI ET ASS.**

**Exercice du 01/01/2008 au 31/12/2008**

**Identification de l'entreprise**

Désignation de l'entreprise : SAS FONCIERE JEROMI ET ASS.

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/08, dont le total est de 11 257 985 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégagant un bénéfice de 280 272 €

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/08 au 31/12/08.

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

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

**Règles et méthodes comptables****Règles et méthodes comptables**

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

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

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

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

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

- le PCG 1999 approuvé par arrêté ministériel du 22 Juin 1999
- la loi n° 83 353 du 30 Avril 1983
- le décret 83 1020 du 29 Novembre 1983
- les règlements comptables :
  - 2000-06 et 2003-07 sur les passifs
  - 2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs
  - 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs

**Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement**

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

**Créances**

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

**Provisions réglementées**

Le tableau 2056 décrit, le cas échéant, l'état de ces provisions.

#### 4.4.2.1.2. Rapport général du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2008

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2008 sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la Société Foncière des Jéromis Associés SAS tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de nos appréciations,

- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. 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 les éléments suivants :

Les immobilisations financières concernent les titres de S.C.I. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte appréhension du résultat de ces dernières.

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 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 Président, et dans les documents adressés aux actionnaires sur

la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Lyon, le 19 Mai 2009

Le Commissaire aux Comptes :

CORCEP

A. FRANK

*4.4.2.1.3. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2008*

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de telles conventions.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention visée à l'article L.227.10 du Code de Commerce.

Lyon, le 19 Mai 2009

Le Commissaire aux Comptes :

CORCEP

A. FRANK

4.4.2.2. Exercice clos au 31 décembre 2007

4.4.2.2.1. Comptes sociaux au 31 décembre 2007

SAS FONCIERE JEROMI ET ASS.		Exercice du 01/01/2007 au 31/12/2007		
Bilan actif				
	Brut	Amort.Dépr.	31/12/07	31/12/06
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droit similaire				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes/Immo. Incorp.				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, Mat. Outil.				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées				
Autres participations	3 160 475		3 160 475	3 158 819
Créances rattachées à des particip.				
Autres titres immobilisés	150		150	150
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL (I)</b>	<b>3 160 625</b>		<b>3 160 625</b>	<b>3 158 969</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks</b>				
Matières premières approvision.				
En cours de productions de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances & ac. versées/commandes	160		160	
<b>Créances</b>				
Clients comptes rattachés				325 969
Autres créances	7 111 268		7 111 268	7 558 131
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement	80		80	80
Disponibilités	488		488	4 829
Comptes de régularisations				
Charges constatées d'avance				
<b>TOTAL (II)</b>	<b>7 111 997</b>		<b>7 111 997</b>	<b>7 889 011</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)				
Primes de remb. obligations (IV)				
Écart de conversion actif (V)				
<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>	<b>10 272 623</b>		<b>10 272 623</b>	<b>11 047 980</b>

## Bilan passif

	31/12/07	31/12/06
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou individuel	150 000	150 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	15 000	15 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	2 449	2 449
Autres réserves	291 020	291 020
Report à nouveau	- 102 721	54 571
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)</b>	236 598	- 157 293
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>592 345</b>	<b>355 747</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL (II)</b>		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL (III)</b>		
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 224 663	3 373 004
Emprunts et dettes financières divers	5 293 356	5 542 195
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	210 259	517 961
Dettes fiscales et sociales	72 316	371 939
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	879 681	887 131
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>9 680 277</b>	<b>10 692 233</b>
Écarts de conversion passif (V)		
<b>TOTAL GENERAL (I &amp; V)</b>	<b>10 272 623</b>	<b>11 047 980</b>

## Compte de resultat

	31/12/07			31/12/06
	France	Exportation	Total	
Ventes marchandises				
Production vendue de biens				
Prod. vend. de services	83 400		83 400	353 482
<b>Chiffres d'affaires net</b>	<b>83 400</b>		<b>83 400</b>	<b>353 482</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise /amortis.& Provision transfert de charges				93 340
Autres produits (1)				1
<b>Total produits d'exploitation (2)</b>			<b>83 400</b>	<b>446 824</b>
Achats marchandises				
Variation stock marchandises				
Achats matières premières & autres approvisionnements				
Variation stock matières premières & approvisionnement				
Autres achats et charges externes (3)			407 551	446 316
Impôt, taxes et versements assimilés			1 422	15 518
Salaires & traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur Immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur Immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur Actif circulant				
Dotations aux provisions				
Autres charges				
<b>Total charges d'exploitation (4)</b>			<b>408 973</b>	<b>461 834</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>325 572</b>	<b>15 009</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée			1 127 745	668 235
Perte supportée bénéfice transféré			244 857	450 944
Produits financiers de participations (5)				
Produits des autres valeurs mobilières & créances (5)				
Autres intérêts & produits assimilés (5)			288 273	288 161
Reprises sur dépréciations et provisions, transfert de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de v.m.p.				
<b>Total des produits financiers</b>			<b>288 273</b>	<b>288 161</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts & charges assimilés (6)			352 720	390 861
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de v.m.p.				
<b>Total des charges financières</b>			<b>352 720</b>	<b>390 861</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>64 446</b>	<b>102 699</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>492 868</b>	<b>99 582</b>

## Compte de résultat suite

	31/12/07	31/12/06
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 524	1 590
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>Total produits exceptionnels (7)</b>	<b>1 524</b>	<b>1 590</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	20 393	66
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 524	1 590
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>Total charges exceptionnelles (7)</b>	<b>21 917</b>	<b>1 656</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>20 393</b>	<b>66</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	235 877	256 810
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>1 500 944</b>	<b>1 404 812</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 264 346</b>	<b>1 562 106</b>
<b>BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)</b>	<b>236 598</b>	<b>157 293</b>

(1) Produits nets partiels sur opérations à long terme		
(2) Produits de locations immobilières		
(2) Produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler en (8))		
(3) Crédi bail mobilier		
(3) Crédi bail immobilier		
(4) Charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler en (8))		
(5) Produits concernant les entreprises liées	288 274	288 155
(6) Intérêts concernant les entreprises liées	223 865	317 702
(6bis) Dons faits aux organismes d'intérêt général		
(9) Transfert de charges		
(10) Coisations pers. expl. (Primes et cot.)		
(11) redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		
(12) redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)		

(7) Détail des produits et charges exceptionnels	Exercice N	
	charges exceptionnelles	produits exceptionnels
(8) Détail des produits et charges en exercices antérieurs	Exercice N	
	charges antérieures	produits antérieurs

Identification de l'entreprise

Désignation de l'entreprise : SAS FONCIERE JEROMI ET ASS.

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/07, dont le total est de 10 272 623 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégagant un bénéfice de 236 598 €

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

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

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

## Règles et méthodes comptables

### Règles et méthodes comptables

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

- continuité de l'exploitation,
  - permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
  - indépendance des exercices,
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

- le PCG 1999 approuvé par arrêté ministériel du 22 Juin 1999
- la loi n° 83 353 du 30 Avril 1983
- le décret 83 1020 du 29 Novembre 1983
- les règlements comptables :
  - 2000-06 et 2003-07 sur les passifs
  - 2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs
  - 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs

L'entreprise applique les mesures de simplification définies pour les PME (société ne dépassant pas deux des trois critères suivants : total bilan 3 650 KE, chiffre d'affaires 7 300 KE, effectif 50 personnes) et a retenu comme durée d'amortissement la durée d'usage pour l'amortissement des actifs non décomposables).

### Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

### Créances

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

### Provisions réglementées

Le tableau 2056 décrit, le cas échéant, l'état de ces provisions.

#### 4.4.2.2. Rapport général du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2007 sur :

Le contrôle des comptes annuels de la Société Foncière des Jéromis Associés SAS tels qu'ils sont joints au présent rapport,

- La justification de nos appréciations,
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.
- Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Président. 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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 les éléments suivants :

Les immobilisations financières concernent les titres de S.C.I. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte appréhension du résultat de ces dernières.

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 sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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 Président, et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été données dans le rapport de gestion.

Lyon, le 11 Avril 2008

Le Commissaire aux Comptes :

CORCEP

A. FRANK

#### *4.4.2.2.3. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2007*

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

#### CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE

Nous avons été avisés des conventions prévues à l'article L.227-10 du Code de Commerce.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 18 de vos statuts, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Au titre des conventions nouvelle la Société PH FINANCE SAS assure pour le compte de votre société des missions de Direction Générale et d'Assistance Administrative, Comptable et Juridique, et ce, moyennant la redevance annuelle globale de 300 000 Euros, se décomposant comme suit :

150 000 Euros au titre des prestations de Direction Générale

150 000 Euros au titre de l'assistance administrative, comptable et juridique.

Par ailleurs, la mise en place des crédits à moyen et long terme est rémunérée en fonction des montants levés.

A ce titre, au cours du présent exercice, la Société PH FINANCE vous a facturé un montant hors taxes de 83 400 Euros, montant refacturé par votre société aux sociétés ayant bénéficié de ce service, à savoir :

- SCI JEROMI D'ACQUIGNY : 16 250 Euros
- SAS JEROMI DE LA NEUVE LYRE : 16 250 Euros
- SCI JEROMI DE TREMENTINES : 19 500 Euros
- SCI JEROMI DE CHASSIEU : 14 100 Euros
- SCI JEROMI DE MAZIERES EN MAUGE : 17 300 Euros

Lyon, le 11 Avril 2008

Le Commissaire aux Comptes :

CORCEP

A. FRANK

4.4.2.3. Exercice clos au 31 décembre 2006

4.4.2.3.1. *Comptes sociaux au 31 décembre 2006*

27/07/2007

## Bilan actif

	Brut	Amort.Dépr.	31/12/06	31/12/05
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droit similaire				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes/Immo. Incorp.				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, Mat. Outil.				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées				
Autres participations	3 158 819		3 158 819	1 937 117
Créances rattachées à des particip.				
Autres titres immobilisés	150		150	150
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL (I)</b>	<b>3 158 969</b>		<b>3 158 969</b>	<b>1 937 267</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks</b>				
Matières premières approvision.				
En cours de productions de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances & ac. versés/commandes				
<b>Créances</b>				
Clients comptes rattachés	325 969		325 969	418 600
Autres créances	7 558 131		7 558 131	7 993 000
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement	80		80	
Disponibilités	4 829		4 829	276 403
Comptes de régularisations				
Charges constatées d'avance				
<b>TOTAL (II)</b>	<b>7 889 011</b>		<b>7 889 011</b>	<b>8 688 003</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler(III)				
Primes de rembt obligations (IV)				
Écart de conversion actif (V)				
<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>	<b>11 047 980</b>		<b>11 047 980</b>	<b>10 625 270</b>

27/07/2007

## Bilan passif

	31/12/06	31/12/05
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou individuel	150 000	150 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	15 000	15 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	2 449	2 449
Autres réserves	291 020	291 020
Report à nouveau	54 571	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)</b>	- 157 293	54 571
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>355 747</b>	<b>513 041</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL (II)</b>		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques		93 340
Provisions pour charges		
<b>TOTAL (III)</b>		<b>93 340</b>
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 373 004	284 551
Emprunts et dettes financières divers	5 542 195	9 097 382
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	517 961	540 403
Dettes fiscales et sociales	371 939	96 552
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	887 131	
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>10 692 233</b>	<b>10 018 889</b>
Écarts de conversion passif (V)		
<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>	<b>11 047 980</b>	<b>10 625 270</b>

27/07/2007

## Compte de resultat

	31/12/06			31/12/05
	France	Exportation	Total	
Ventes marchandises Production vendue de biens Prod. vend. de services	353 482		353 482	350 000
<b>Chiffres d'affaires net</b>	<b>353 482</b>		<b>353 482</b>	<b>350 000</b>
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprise /amortis.& Provision transfert de charges Autres produits (1)			93 340 1	1
<b>Total produits d'exploitation (2)</b>			<b>446 824</b>	<b>350 001</b>
Achats marchandises Variation stock marchandises Achats matières premières & autres approvisionnements Variation stock matières premières & approvisionnement Autres achats et charges externes (3) Impôt, taxes et versements assimilés Salaires & traitements Charges sociales Dotations aux amortissements sur Immobilisations Dotations aux dépréciations sur Immobilisations Dotations aux dépréciations sur Actif circulant Dotations aux provisions Autres charges			446 316 15 518	419 476 52 554
<b>Total charges d'exploitation (4)</b>			<b>461 834</b>	<b>472 199</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>- 15 009</b>	<b>- 122 198</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée bénéfice transféré			668 235 450 944	770 430 468 734
Produits financiers de participations (5) Produits des autres valeurs mobilières & créances.(5) Autres intérêts & produits assimilés (5) Reprises sur dépréciations et provisions, transfert de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de v.m.p.			288 155 6	281 793
<b>Total des produits financiers</b>			<b>288 161</b>	<b>281 793</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions Intérêts & charges assimilés (6) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de v.m.p.			390 861	304 488
<b>Total des charges financières</b>			<b>390 861</b>	<b>304 488</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>- 102 699</b>	<b>- 22 694</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>99 582</b>	<b>156 802</b>

27/07/2007

## Compte de résultat suite

	31/12/06	31/12/05
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 590	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>Total produits exceptionnels (7)</b>	<b>1 590</b>	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	66	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 590	
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		93 340
<b>Total charges exceptionnelles(7)</b>	<b>1 656</b>	<b>93 340</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 66</b>	<b>- 93 340</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	256 810	8 891
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>1 404 812</b>	<b>1 402 225</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 562 106</b>	<b>1 347 653</b>
<b>BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)</b>	<b>157 293</b>	<b>54 571</b>
(1) Produits nets partiels sur opérations à long terme		
(2) Produits de locations immobilières		
(2) Produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler en (8))		
(3) Crédit bail mobilier		
(3) Crédit bail immobilier		
(4) Charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler en (8))		
(5) Produits concernant les entreprises liées	288 155	281 794
(6) Intérêts concernant les entreprises liées	317 702	293 991
(6bis) Dons faits aux organismes d'intérêt général		
(9) Transfert de charges		
(10) Cotisations pers. expl. (Primes et cot.)		
(11) redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		
(12) redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)		
<b>(7) Détail des produits et charges exceptionnels</b>	<b>Exercice N</b>	
	charges exceptionnelles	produits exceptionnels
cession d'immobilisations	1 590	1 590
ajustement compte de tiers	67	
<b>Total</b>	<b>1 657</b>	<b>1 590</b>
<b>(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs</b>	<b>Exercice N</b>	
	charges antérieures	produits antérieurs

27/07/2007

## Identification de l'entreprise

Désignation de l'entreprise : SAS FONCIERE JEROMI ET ASS.

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/06, dont le total est de 11 047 980 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant une perte de 157 293 €

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/06 au 31/12/06.

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

Ces comptes annuels ont été établis le 14/05/2007 par les dirigeants de l'entreprise.

## Règles et méthodes comptables

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

- continuité de l'exploitation,
  - permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
  - indépendance des exercices,
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

- le PCG 1999 approuvé par arrêté ministériel du 22 Juin 1999
- la loi n° 83 353 du 30 Avril 1983
- le décret 83 1020 du 29 Novembre 1983
- les règlements comptables :
  - 2000-06 et 2003-07 sur les passifs
  - 2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs
  - 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs

L'entreprise applique les mesures de simplification définies pour les PME (société ne dépassant pas deux des trois critères suivants : total bilan 3 650 KE, chiffre d'affaires 7 300 KE, effectif 50 personnes) et a retenu comme durée d'amortissement la durée d'usage pour l'amortissement des actifs non décomposables).

### **Immobilisations corporelles et incorporelles**

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Les frais accessoires (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Le coût de production inclut le prix d'achat des matières consommées des coûts attribuables à la préparation en vue de l'utilisation envisagée après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement.

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

### **Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement**

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

### **Créances**

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

### **Provisions réglementées**

Le tableau 2056 décrit, le cas échéant, l'état de ces provisions.

#### 4.4.2.3.2. Rapport général du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2006 sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la Société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES SAS tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de nos appréciations,
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Président. 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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Au cours de notre audit, nous avons fait les constatations suivantes, qui s'opposent à la certification.

Votre société s'est portée acquéreur de 50% des parts composant le capital de la SCI JEROMI DE TOURS détenues par la Société PAPREC RESEAU, sur la base d'une valorisation déterminée historiquement lors de l'acquisition par la Société PAPREC RESEAU de cette participation.

Dans le cadre de la création du Groupe PAPREC INVEST votre société a été considérée comme constituant une entité ad'hoc.

A ce titre, vos actifs ont fait l'objet d'une évaluation à dire d'experts, valorisant la SCI JEROMI DE TOURS pour un montant global 2 340 000 Euros.

Les comptes arrêtés au 31 Décembre 2006 tiennent compte du prix initialement défini entre les parties, soit 304 900 Euros et non pas de la valorisation définitivement arrêtés entre vos sociétés sur la base de la valorisation de l'expert, soit

1 170 000 Euros.

En synthèse, les titres de participation figurant à l'actif sont sous-estimés de 865 100 Euros pour des capitaux propres de 355 747 Euros.

En raison des faits exposés ci-dessus, nous sommes d'avis que les comptes annuels ne sont pas, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et ne donnent pas 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 les éléments suivants :

Les immobilisations financières concernent les titres de S.C.I. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte appréhension du résultat de ces dernières.

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 professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président, et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées ci-dessus.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été données dans le rapport de gestion.

Lyon, le 21 Juin 2007

Le Commissaire aux Comptes :

CORCEP

A. FRANK

*4.4.2.3.3. Rapport général complémentaire du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2006*

Mesdames, Messieurs,

Votre Assemblée Générale Ordinaire annuelle en date du 28 Juin 2007, a décidé de modifier les comptes annuels au 31 décembre 2006, arrêtés par votre Président.

L'incidence de ces modifications nous conduit à réviser l'opinion émise dans notre précédent rapport.

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport complémentaire à notre rapport en date du 21 Juin 2007 relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2006 sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la Société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES SAS tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de nos appréciations,
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

**I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous vous rappelons les termes de notre précédent rapport :

*Au cours de notre audit, nous avons fait les constatations suivantes, qui s'opposent à la certification.*

*Votre société s'est portée acquéreur de 50% des parts composant le capital de la SCI JEROMI DE TOURS détenues par la Société PAPREC RESEAU, sur la base d'une valorisation déterminée historiquement lors de l'acquisition par la Société PAPREC RESEAU de cette participation.*

*Dans le cadre de la création du Groupe PAPREC INVEST votre société a été considérée comme constituant une entité ad'hoc.*

*A ce titre, vos actifs ont fait l'objet d'une évaluation à dire d'experts, valorisant la SCI JEROMI DE TOURS pour un montant global 2 340 000 Euros.*

*Les comptes arrêtés au 31 Décembre 2006 tiennent compte du prix initialement défini entre les parties, soit 304 900 Euros et non pas de la valorisation définitivement arrêtés entre vos sociétés sur la base de la valorisation de l'expert, soit 1 170 000 Euros.*

*En synthèse, les titres de participation figurant à l'actif sont sous-estimés de 865 100 Euros pour des capitaux propres de 355 747 Euros.*

*En raison des faits exposés ci-dessus, nous sommes d'avis que les comptes annuels ne sont pas, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et ne donnent pas 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.*

Votre Assemblée Générale Ordinaire, en date du 28 Juin 2007, a décidé de constater le complément de prix d'acquisition des titres de la SCI JEROMI DE TOURS selon l'accord intervenu entre votre société et la Société PAPREC RESEAU, soit 865 100 Euros.

En conséquence, nous certifions que les comptes annuels ainsi modifiés 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 les éléments suivants :

Les immobilisations financières concernent les titres de S.C.I. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte appréhension du résultat de ces dernières.

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 sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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 Président, et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été données dans le rapport de gestion.

Lyon, le 25 Juillet 2007

Le Commissaire aux Comptes :

CORCEP

A. FRANK

#### *4.4.2.3.4. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2006*

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

## CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE

Nous avons été avisés des conventions prévues à l'article L.227-10 du Code de Commerce.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 18 de vos statuts, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Au titre des conventions nouvelles, il nous a été notifié :

d'une part, l'acquisition par votre société de 50% des parts composant le capital de la SCI JEROMI DE TOURS détenues par la Société PAPREC RESEAU SAS également présidée par Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN.

Le prix d'acquisition a été établi sur la base d'une valorisation, déterminé historiquement entre les parties, lors de l'acquisition par la Société PAPREC RESEAU de cette participation.

Il a, par la suite, été revalorisé pour tenir compte d'une estimation d'expert réalisée dans le cadre de la création du Groupe PAPREC INVEST au sein duquel votre société est considérée comme une entité ad'hoc.

Les comptes arrêtés au 31 Décembre 2006 prennent en compte le prix initialement défini entre les parties, soit 304 900 Euros, et non le prix définitivement arrêté, issu de l'expertise réalisée, soit 1 170 000 Euros.

La différence non prise en compte, soit 865 100 Euros, constitue le motif de refus de certification dans le cadre de notre Rapport Général.

- d'autre part, la cession par votre société à la Société PH FINANCE SAS, également présidée par votre Président, de 159 parts de la SCI JEROMI DE CORBEIL sur les 160 composant le capital social, et ce, moyennant le prix de 1 590 Euros.

Lyon, le 21 Juin 2007

Le Commissaire aux Comptes :  
CORCEP

A. FRANK

#### **4.4.3. Extraits significatifs des annexes nécessaires à l'appréciation correcte des données extraites du compte de résultats et bilan**

Voir paragraphe 4.4.1 ci-avant.

#### **4.4.4. Tableau des filiales et participations**

Voir le tableau des filiales figurant ci-avant]

**4.4.5. Comptes intermédiaires du semestre écoulé lorsque la demande est présentée plus de 3 mois après la fin du premier semestre**

**Bilan actif**

FONCIERE JEROMI ET ASS.

Etats de synthèse au 30/09/2009

	Brut	Amortissements Provisions	Net au 30/09/09	Net au 31/12/08
<b>ACTIF</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	3 194 445,62		3 194 445,62	3 162 065,62
Autres titres immobilisés	150,00		150,00	150,00
Autres immobilisations financières	2 500,00		2 500,00	
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3 197 095,62</b>		<b>3 197 095,62</b>	<b>3 162 215,62</b>
<b>Stocks</b>				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés				218 359,70
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	203 052,10		203 052,10	154 700,72
Autres créances	8 743 674,52		8 743 674,52	7 721 479,85
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement	80,00		80,00	80,00
Disponibilités	19 013,51		19 013,51	1 149,33
Charges constatées d'avance	1 250,00		1 250,00	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>8 967 070,13</b>		<b>8 967 070,13</b>	<b>8 095 769,60</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>12 164 165,75</b>		<b>12 164 165,75</b>	<b>11 257 985,22</b>

## Bilan passif

FONCIERE JEROMI ET ASS.

Etats de synthèse au 30/09/2009

	Net au 30/09/09	Net au 31/12/08
<b>PASSIF</b>		
Capital social ou individuel	150 000,00	150 000,00
Réserve légale	15 000,00	15 000,00
Réserves réglementées	2 449,02	2 449,02
Autres réserves	291 020,54	291 020,54
Report à nouveau	414 148,27	133 876,07
<i>Résultat de l'exercice</i>	<i>363 006,87</i>	<i>280 272,20</i>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 235 624,70</b>	<b>872 617,83</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<i>Emprunts</i>	<i>3 231 299,76</i>	<i>3 537 253,02</i>
<i>Découverts et concours bancaires</i>	<i>291 373,38</i>	<i>194 977,27</i>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	3 522 673,14	3 732 230,29
Emprunts et dettes financières diverses	42 649,19	31 442,45
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	6 492 204,91	6 249 499,64
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	362 584,60	292 965,78
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>	<i>429 391,00</i>	<i>8 474,00</i>
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	<i>46 658,21</i>	<i>54 649,85</i>
Dettes fiscales et sociales	476 049,21	63 123,85
Autres dettes	32 380,00	16 105,38
<b>DETTES</b>	<b>10 928 541,05</b>	<b>10 385 367,39</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>12 164 165,75</b>	<b>11 257 985,22</b>

## COMPTE DE RESULTAT

FONCIERE JEROM ET ASS.

Etats de synthèse au 30/09/2009

	du 01/01/09 au 30/09/09 9 mois	du 01/01/08 au 31/12/08 12 mois	Sur 12 mois : Variation en valeur annuel
<b>PRODUITS</b>			
Production vendue		182 575,00	-182 575,00
Autres produits	0,50	216,47	-215,80
<b>Total</b>	<b>0,50</b>	<b>182 791,47</b>	<b>-182 790,80</b>
<b>CONSOMMATION M/SES &amp; MAT</b>			
Autres achats & charges externes	306 100,22	591 098,75	-182 965,12
<b>Total</b>	<b>306 100,22</b>	<b>591 098,75</b>	<b>-182 965,12</b>
<b>MARGE SUR M/SES &amp; MAT</b>	<b>-306 099,72</b>	<b>-408 307,28</b>	<b>174,32</b>
<b>CHARGES</b>			
Impôts, taxes et vers. assim.	2 098,38	55,00	2 742,84
Autres charges	17,62	0,18	23,31
<b>Total</b>	<b>2 116,00</b>	<b>55,18</b>	<b>2 766,15</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-308 215,72</b>	<b>-408 362,46</b>	<b>-2 591,83</b>
Produits financiers	250 129,95	278 913,63	54 592,97
Charges financières	332 425,74	421 249,66	21 984,66
<b>Résultat financier</b>	<b>-82 295,79</b>	<b>-142 336,03</b>	<b>32 608,31</b>
Opérations en commun	1 335 848,67	1 168 424,60	612 706,96
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>945 337,16</b>	<b>617 726,11</b>	<b>642 723,44</b>
Produits exceptionnels		9,60	-9,60
Charges exceptionnelles	11 805,29	76 224,51	-60 484,12
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-11 805,29</b>	<b>-76 214,91</b>	<b>60 474,52</b>
Impôts sur les bénéfices	570 525,00	261 239,00	499 461,00
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>363 006,87</b>	<b>280 272,20</b>	<b>203 736,96</b>

## *Identification de l'entreprise*

**Désignation: SAS FONCIERE JEROMI ET ASS.**

**Situation au 30/09/2009**

EURO

Désignation de l'entreprise : SAS FONCIERE JEROMI ET ASS.

Annexe au bilan avant répartition de la situation au 30/09/2009, dont le total est de 5 941 173 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 363 006 €

L'exercice a une durée de 9 mois, recouvrant la période du 01/01/09 au 30/09/2009.

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

La situation a été établie par les dirigeants de l'entreprise.

## *Règles et méthodes comptables*

Désignation: SAS FONCIERE JEROMI ET ASS.

Situation au 30/09/2009

EURO

### **Règles et méthodes comptables**

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

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

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

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

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

- le PCG 1999 approuvé par arrêté ministériel du 22 Juin 1999
- la loi n° 83 353 du 30 Avril 1983
- le décret 83 1020 du 29 Novembre 1983
- les règlements comptables :
  - 2000-06 et 2003-07 sur les passifs
  - 2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs
  - 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs

---

### **Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement**

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

### **Créances**

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

### **Provisions réglementées**

Le tableau 2056 décrit, le cas échéant, l'état de ces provisions.

### **Informations complémentaires**

Les SCI JEROMI DE TOURS et JEROMI DE CHARTRES ont bénéficiées du régime d'intégration fiscale à compter du 01/01/2009 et l'impôt société a été payé dans chacune d'elles.

**RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DES COMPTES SOCIAUX  
AU 30 SEPTEMBRE 2009**

Aux associés,

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de Commissaire aux Comptes de la Société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES, nous avons effectué un examen limité des comptes intermédiaires de la SAS FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES relatifs à la période du 1<sup>er</sup> Janvier au 30 Septembre 2009, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Nous avons effectué cet examen selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences limitées conduisant à une assurance, moins élevée que celle résultant d'un audit, que les comptes intermédiaires ne comportent pas d'anomalies significatives. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit, mais se limite à mettre en œuvre des procédures analytiques et à obtenir des dirigeants et de toute personne compétente les informations que nous avons estimées nécessaires.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes intermédiaires et l'image fidèle qu'ils donnent du résultat des opérations de la période du 1<sup>er</sup> Janvier au 30 Septembre 2009 écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cette période.

Lyon, le 17 Novembre 2009  
Le Commissaire aux Comptes :  
CORCEP

A. FRANK

#### **4.5. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE DE LA SOCIETE**

Le Groupe FJA a engagé des travaux d'extension sur les sites d'Acquigny (1 100 K €) et de Sarcelles (700K€), et de rénovation sur le site du Blanc Mesnil (300 K €).

## Annexes 1

### RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DES COMPTES INTERMEDIAIRES ARRETES AU 30 JUIN 2009 ETABLIS SELON LE REFERENTIEL IFRS DE LA SOCIETE DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

PERIODE DU 1ER JANVIER 2009 AU 30 JUIN 2009

Au conseil d'administration,

Vous nous avez demandé d'examiner les comptes intermédiaires couvrant la période du 1er janvier 2009 au 30 juin 2009, tels qu'ils sont joints au présent rapport, établis à l'occasion du projet de fusion entre FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES et DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS.

Les comptes intermédiaires couvrant la période du 1er janvier 2009 au 30 juin 2009 ont été établis sous la responsabilité de votre conseil d'administration à partir des comptes annuels arrêtés au 30 juin 2009 et de la situation intermédiaire arrêtée au 31 décembre 2008. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité des comptes intermédiaires couvrant la période du 1er janvier 2009 au 30 juin 2009 selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles du référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'union européenne, la régularité et la sincérité des comptes couvrant la période du 1er janvier 2009 au 30 juin 2009 et l'image fidèle qu'ils donnent du résultat des opérations couvrant la période du 1er janvier 2009 au 30 juin 2009 ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société au 30 juin 2009.

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

- l'application du principe de continuité d'exploitation a été abandonnée et les comptes ont été établis en valeur liquidative.

Fait à Compiègne

ARG SAREGE FIDETA

**Bilan actif**

DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Etats de synthèse au 30/06/2009

	Brut	Amortissements Provisions	Net au 30/06/09	Net au 31/12/08
<b>ACTIF</b>				
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immob. en cours / Avances & acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Stocks</b>				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés				
Fournisseurs débiteurs				
Personnel				
Etat, Impôts sur les bénéfices				
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires				
Autres créances	29 859 890	29 859 890		
<b>Divers</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités				
Charges constatées d'avance				
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>29 859 890</b>	<b>29 859 890</b>		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion - Actif				
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>29 859 890</b>	<b>29 859 890</b>		

## Bilan passif

DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Etats de synthèse au 30/06/2009

	Net au 30/06/09	Net au 31/12/08
<b>PASSIF</b>		
Capital social ou individuel	6 864 000	6 864 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	12 756 186	12 756 186
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	83 847	83 847
Réserves statutaires ou contractuelles	533 572	533 572
Réserves réglementées	703 587	703 587
Autres réserves		
Report à nouveau	-21 071 986	-21 071 986
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>18 248</b>	<b>-17 048</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-112 547</b>	<b>-147 843</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
<i>Emprunts</i>		
<i>Découverts et concours bancaires</i>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières diverses		
Emprunts et dettes financières diverses - Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	49 797	85 435
<i>Personnel</i>		
<i>Organismes sociaux</i>		
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>		
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>		
<i>Etat, Obligations cautionnées</i>		
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	1 629	2 125
Dettes fiscales et sociales	1 629	2 125
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	61 121	60 283
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>112 547</b>	<b>147 843</b>
Ecarts de conversion - Passif		
<b>TOTAL PASSIF</b>		

# COMPTE DE RESULTAT

DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Etats de synthèse au 30/06/2009

	du 01/07/08 au 30/06/09 12 mois	%	du 01/07/08 au 31/12/08 6 mois	%	du 01/01/09 au 30/06/09 6 mois	%
<b>PRODUITS</b>						
Ventes de marchandises						
Production vendue						
Production stockée						
Subventions d'exploitation						
Autres produits						
<b>Total</b>						
<b>CONSOMMATION M/SES &amp; MAT</b>						
Achats de marchandises						
Variation de stock (m/ses)						
Achats de m.p & aut.approv.						
Variation de stock (m.p.)						
Autres achats & charges externes	27 194		16 540		10 655	64,42
<b>Total</b>	<b>27 194</b>		<b>16 540</b>		<b>10 655</b>	<b>64,42</b>
<b>MARGE SUR M/SES &amp; MAT</b>	<b>-27 194</b>		<b>-16 540</b>		<b>-10 655</b>	<b>64,42</b>
<b>CHARGES</b>						
Impôts, taxes et vers. assim.	574		508		66	12,99
Salaires et Traitements						
Charges sociales						
Amortissements et provisions						
Autres charges						
<b>Total</b>	<b>574</b>		<b>508</b>		<b>66</b>	<b>12,99</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-27 768</b>		<b>-17 048</b>		<b>-10 721</b>	<b>62,88</b>
Produits financiers	1 126 938		578 547		548 391	94,79
Charges financières	1 080 922		578 547		502 375	86,83
<b>Résultat financier</b>	<b>46 016</b>				<b>46 016</b>	
Opérations en commun						
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>18 248</b>		<b>-17 048</b>		<b>35 296</b>	<b>-207,04</b>
Produits exceptionnels						
Charges exceptionnelles						
<b>Résultat exceptionnel</b>						
Participation des salariés						
Impôts sur les bénéfices						
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>18 248</b>		<b>-17 048</b>		<b>35 296</b>	<b>-207,04</b>

**Comptes intermédiaires arrêtés au 30/06/09 établis selon le référentiel IFRS  
DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**

<i>en €</i>	Duc Lamothe Participations 30-Jun-09
<b>ACTIFS</b>	
<b>Actifs non courants</b>	
Ecart d'acquisition	0,00
Immobilisations corporelles	0,00
Autres actifs financiers	0,00
	<b>0,00</b>
<b>Actifs courants</b>	
Clients et autres débiteurs	0,00
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0,00
	<b>0,00</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	
Capital Social	6 864 000,00
Réserves	14 077 191,44
Report à nouveau	-21 071 986,19
Résultat de l'exercice	18 247,71
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>-112 547,04</b>
<b>Passifs non courants</b>	
Dettes financières non courantes	0,00
Passifs d'impôts différés	0,00
	<b>0,00</b>
<b>Passifs courants</b>	
Provisions pour risques et charges	0,00
Dettes financières courantes	0,00
Fournisseurs et autres créditeurs	112 547,04
	<b>112 547,04</b>
<b>Total Passifs</b>	<b>112 547,04</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>0,00</b>

**COMPTE DE RESULTAT**

<i>en €</i>	Duc Lamothe Participations 30-Jun-09
Loyers et charges locatives	0,00
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>0,00</b>
Charges externes	-10 720,51
Charge d'amortissement et de provisions	0,00
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>-10 720,51</b>
Autres produits et charges opérationnels	0,00
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-10 720,51</b>
Coût de l'endettement financier net	0,00
Autres produits et charges financières	46 016,10
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>35 295,59</b>
Charge d'impôt sur le résultat	0,00
<b>Résultat net des activités ordinaires poursuivies de l'exercice</b>	<b>35 295,59</b>
Résultat de l'exercice liée aux activités abandonnées	0,00
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>35 295,59</b>
Résultat par action	0,10

## **Annexe des comptes intermédiaires arrêtés au 30 juin 2009 établis selon le référentiel IFRS**

### **PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION, COMPARABILITE DES COMPTES, FAITS CARACTERISTIQUES**

#### **1. Base d'établissement des comptes**

La société Duc Lamothe Participations (« DLP ») présente ci-après ses comptes proforma au 30 juin 2009 selon le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

La société DLP n'a pas appliqué de normes, amendements de normes, ou interprétations non entrées en vigueur par anticipation.

Les comptes présentés du 1er janvier 2009 au 30 juin 2009 ont été établies sur la base des comptes intermédiaires semestriels du 31 décembre 2008 et des comptes annuels arrêtés au 30 juin 2009 . Ces comptes ayant fait l'objet pour le premier d'un rapport de révision limité des Commissaires aux comptes et pour le second d'un rapport sans réserve de ces derniers

Les comptes au 30 juin 2009 ont été établis dans le respect du principe de non continuité d'exploitation et donc en valeur liquidative.

#### **2. Monnaie fonctionnelle et de présentation**

Les états financiers sont présentés en euro qui est la monnaie fonctionnelle de la Société. Toutes les données financières présentées en euro.

#### **3. Recours à des estimations et aux jugements**

La préparation des états financiers selon les IFRS nécessite de la part de la direction l'exercice du jugement, d'effectuer des estimations et de faire des hypothèses qui ont un impact sur l'application des méthodes comptables et sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges. Les valeurs réelles peuvent être différentes des valeurs estimées.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réexaminées de façon continue. L'impact des changements d'estimation comptable est comptabilisé au cours de la période du changement et de toutes périodes ultérieures affectées.

Le passage des comptes aux normes IFRS n'ont aucun impact.

Le passage des comptes aux normes IFRS n'ont aucun impact.

#### **4. Prêts et créances**

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

Il est à noter que la société détient une seule créance de 29 859 889,66,€ représentant des sommes avancées à un actionnaire et qui sont provisionnés en totalité.

#### **5. Impôts sur les résultats**

La société DLP comptabilise des impôts différés sur les différences temporaires entre les valeurs fiscales et les valeurs comptables des actifs et passifs, à l'exception toutefois des écarts d'acquisition. Selon la méthode du report variable, les impôts différés sont calculés en appliquant le dernier taux d'impôt voté à la date de clôture et applicable à la période de renversement des différences.

Les impôts différés actifs sur les déficits ne sont comptabilisés que s'il est probable que si DLP pourra les récupérer grâce à l'existence d'un bénéfice imposable attendu.

Aucun impôts différés n'a été comptabilisé au 30 juin 2009.

#### **6. Résultat net par action et résultat dilué par action**

Le résultat net par action est déterminé en divisant le bénéfice net consolidé par le nombre moyen d'actions en circulation au cours de la période.

## Annexes 2

### RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DES COMPTES CONSOLIDES INTERMEDIAIRES ARRETES AU 30 JUIN 2009 ETABLIS SELON LE REFERENTIEL IFRS DE LA SOCIETE FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES

PERIODE DU 1ER JANVIER 2009 AU 30 JUIN 2009

Aux associés,

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de Commissaire aux Comptes de la Société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES, nous avons effectué un examen limité des comptes consolidés intermédiaires relatifs à la période du 1er Janvier 2009 au 30 Juin 2009, établis selon le référentiel IFRS tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Nous avons effectué cet examen selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences limitées conduisant à une assurance, moins élevée que celle résultant d'un audit, que les comptes consolidés intermédiaires ne comportent pas d'anomalies significatives. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit, mais se limite à mettre en œuvre des procédures analytiques et à obtenir des dirigeants et de toute personne compétente les informations que nous avons estimées nécessaires.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'union européenne, la régularité et la sincérité des comptes consolidés intermédiaires et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

Lyon, le 14 Décembre 2009

Le Commissaire aux Comptes :

CORCEP

A. FRANK

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>
	<i>6 mois</i>	<i>12 mois</i>
	<i>€000</i>	<i>€000</i>
<b>Activités poursuivies</b>		
Loyers	4 366	7 899
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>4 366</b>	<b>7 899</b>
Charges externes	- 656	- 2 163
Charge d'amortissement et de provisions	- 1 404	- 2 661
Dépréciation des actifs non courants	-	-
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>2 306</b>	<b>3 075</b>
Autres produits et charges opérationnels	- 12	- 108
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 294</b>	<b>2 967</b>
Coût de l'endettement financier net	- 988	- 1 869
Autres produits et charges financières	- 12	- 20
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>1 294</b>	<b>1 078</b>
Charge d'impôt sur le résultat	- 428	- 390
Résultat net des activités ordinaires poursuivies de l'exercice	866	688
Résultat de l'exercice liée aux activités abandonnées		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>866</b>	<b>688</b>
Attribuable aux :		
Actionnaires ordinaires de la société mère	843	663
Intérêts minoritaires	23	25
	<u>866</u>	<u>688</u>
Résultat par action - activités poursuivies (€) :		
· de base pour le résultat de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de la société mère	84,3	66,3
· dilué pour le résultat de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de la société mère	84,3	66,3

## BILAN CONSOLIDE

	30/06/2009	31/12/2008
	€000	€000
<b>ACTIFS</b>		
<b>Actifs non courants</b>		
Ecart d'acquisition	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	49 536	49 066
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Autres actifs financiers	130	126
Actifs d'impôt différé	-	-
	<b>49 666</b>	<b>49 192</b>
<b>Actifs courants</b>		
Stocks	-	-
Clients et autres débiteurs	1 626	1 385
Trésorerie et équivalents de trésorerie	150	169
	<b>1 776</b>	<b>1 554</b>
Actifs destinés à être cédés		
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>51 442</b>	<b>50 746</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires ordinaires de la société mère</b>		
Capital émis	150	150
Réserves consolidées	3 086	2 651
Résultat	843	435
	<b>4 079</b>	<b>3 236</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	206	194
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>4 285</b>	<b>3 430</b>
<b>Passifs non courants</b>		
Dettes financières non courantes	29 083	29 725
Passifs d'impôts différés	1 509	1 524
	<b>30 592</b>	<b>31 249</b>
<b>Passifs courants</b>		
Provisions pour risques et charges	17	17
Dettes financières courantes	9 434	8 925
Fournisseurs et autres créditeurs	7 114	7 125
	<b>16 565</b>	<b>16 067</b>
Passifs directement liés aux actifs destinés à être cédés		
<b>Total Passifs</b>	<b>47 157</b>	<b>47 316</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>51 442</b>	<b>50 746</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Capital émis</i>	<i>Résultats non distribués</i>	<b><i>Capitaux propres part du groupe</i></b>	<i>Intérêts minoritaires</i>	<b><i>Capitaux propres</i></b>
<i>Valeurs brutes</i>					
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>150</b>	<b>3 086</b>	<b>3 236</b>	<b>194</b>	<b>3 430</b>
Résultat de l'exercice		843	843	23	866
Emission d'actions			-		-
Augmentation de capital			-		-
Dividendes			- -	11	- 11
Acquisition d'intérêts minoritaires			-		-
<b>Au 30 juin 2009</b>	<b>150</b>	<b>3 929</b>	<b>4 079</b>	<b>206</b>	<b>4 285</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>
	<i>6 mois</i>	<i>12 mois</i>
	<i>€ 000</i>	<i>€ 000</i>
<b>Activités opérationnelles</b>		
Résultat avant impôt des activités poursuivies	1 294	1 078
Résultat avant impôt des activités abandonnées		
Ajustements du résultat avant impôt, éléments sans effet de trésorerie :		
. Amortissements, dépréciations et provisions	1 404	2 661
. Gain net sur cessions d'immobilisations corporelles	-	40
. Autres gains et pertes		
. Charges financières nettes	1 000	1 889
Variation du besoin en fonds de roulement	( 265 )	735
Impôt sur le résultat payé	( 208 )	( 325 )
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>	<b>3 225</b>	<b>6 078</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
Produits de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles	-	-
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	( 1 874 )	( 7 677 )
Variation nette des autres actifs financiers	( 4 )	( 2 )
Acquisition ou cession de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise	-	-
Acquisition d'intérêts minoritaires		
<b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités d'investissement</b>	<b>( 1 878 )</b>	<b>( 7 679 )</b>
<b>Activités de financement</b>		
Produits provenant de l'émission d'actions	-	-
Produits provenant de l'émission d'emprunts	2 281	7 941
Remboursement d'emprunts et dettes de location financement	( 2 458 )	( 4 558 )
Variation des dettes de mobilisation de créances	-	-
Intérêts payés, nets des produits de placement encaissés	( 1 191 )	( 1 561 )
Dividendes versés aux actionnaires ordinaires de la société mère		
Dividendes versés aux minoritaires	( 11 )	( 11 )
<b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités de financement</b>	<b>( 1 379 )</b>	<b>1 811</b>
Augmentation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	( 32 )	210
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	( 26 )	( 236 )
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin d'exercice</b>	<b>( 58 )</b>	<b>( 26 )</b>

## NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

### 1. COMPTES CONSOLIDES INTERMEDIAIRES

SAS FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES, ci-après dénommée FJA, est une société par actions simplifiées immatriculée en France domiciliée 7 place des Ternes 75017 Paris. FJA n'est pas tenue d'établir des comptes consolidés. Jusqu'à la date du 31 décembre 2008, FJA était un sous-ensemble « entité ad hoc » consolidé au sein du groupe PAPREC. Dans la mesure où il est envisagé par le groupe Paprec de déconsolider les actifs de FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES à la date du 31 décembre 2009, FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES a consolidé l'ensemble de ses SCI sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 30 juin 2009.

### 2. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les états financiers consolidés de FJA et de toutes ses filiales (le « Groupe ») ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS). Les états financiers intermédiaires résumés consolidés du groupe FJA au 30 juin 2009 ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 34 « information financière intermédiaire » tel qu'adoptée dans l'Union Européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du groupe pour les exercices clos le 31 décembre 2008, 31 décembre 2007 et 31 décembre 2006 tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ainsi, seule une sélection de notes explicatives est incluse dans les présents états financiers consolidés semestriels résumés.

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

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

#### 2.1 NORMES EN VIGUEUR

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les états financiers consolidés de FJA sont préparés en conformité avec les normes comptables internationales (IFRS) applicables au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2008.

Les nouvelles interprétations et amendements liés aux normes entrées en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 sont sans incidence notables sur les comptes présentés.

#### 2.2 JUGEMENT ET ESTIMATIONS SIGNIFICATIFS

Pour établir ses comptes, le Groupe recourt à des jugements et procède à des estimations qui affectent la valeur comptable de certains éléments d'actif et de passif, de produits et de charges, ainsi que les informations données dans certaines notes de l'annexe.

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs, et autres sources d'incertitude liées au recours à des estimations à la date de clôture, dont les changements au cours d'un exercice pourraient entraîner un risque significatif de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs, sont présentées ci-dessous.

#### 2.3 RESUME DES PRINCIPALES METHODES COMPTABLES

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

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de FJA et de ses filiales au 30 juin 2009. 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.

Les méthodes comptables et principe d'évaluation appliqués pour l'établissement des états financiers consolidés intermédiaires au 30 juin 2009 sont identiques à ceux mis en œuvre dans les états financiers annuels, à savoir :

- 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.
- Les intérêts minoritaires représentent 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 à la société mère.
- Les acquisitions d'intérêts minoritaires 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.

### ***Immobilisations corporelles***

Les immobilisations corporelles y compris les terrains, constructions et agencements correspondants 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 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 :

Constructions (structure)	<i>25 ans</i>
Constructions (façade)	<i>15 ans</i>
Installations générales	<i>15 ans</i>
Agencements	<i>10 ans</i>
Matériel informatique	<i>3 à 5 ans</i>
Matériel de transport	<i>8 ans</i>
Mobilier	<i>5 ans</i>

### ***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.

Le Groupe ne possède ni actifs financiers comptabilisés dans la catégorie des actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat, ni actifs financiers comptabilisés dans la catégorie des investissements détenus jusqu'à leur échéance, ni actifs financiers comptabilisés dans la catégorie des actifs disponibles à la vente.

- Prêts et créances

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

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

- Juste valeur

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

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

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

- Actifs comptabilisés au coût amorti

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

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

- Actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

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

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

### ***Emprunts portant intérêts***

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

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

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

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

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

### ***Contrats de location***

Le Groupe ne détient aucun contrat de location significatif 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.

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

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les produits des activités ordinaires sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue, à l'exclusion des rabais, remises et autres taxes sur les ventes et droits de douane. Les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent également être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

- Vente de biens

Le produit des activités ordinaires est comptabilisé lorsque les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acheteur, habituellement à la livraison des biens.

- Prestations de services

Les transactions impliquant des prestations de services sont comptabilisées sur la période au cours de laquelle les services sont rendus.

- Produits d'intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus (en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, soit le taux qui actualise exactement les flux de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier de manière à obtenir la valeur comptable nette de l'actif financier).

- Dividendes

Les produits sont comptabilisés lorsque le droit des actionnaires à en percevoir le paiement est établi.

### ***Impôt sur les bénéfices***

- Impôt sur le résultat exigible

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

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

- Impôt sur le résultat différé

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

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

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

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

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

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

## **3. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET ACQUISITION D'INTERETS MINORITAIRES**

### **VARIATIONS DE PERIMETRE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2009**

Le groupe n'enregistre aucune variation de périmètre au cours du premier semestre 2008.

## 4. PRODUITS ET CHARGES

Compte tenu de la nature même de l'activité du groupe, constituée par la location des biens immobiliers, aucune saisonnalité n'est à mentionner dans les composants du compte de résultat

### 4.1 CHARGES D'AMORTISSEMENT ET DE PROVISIONS

	30/06/2009	31/12/2008
	€000	€000
Dotations aux amortissements des immobilisations	1 404	2 734
Dotations des dépréciations d'actifs d'exploitation et provisions courantes au passif		-73
	<b>1 404</b>	<b>2 661</b>

### 4.2 PRODUITS FINANCIERS ET CHARGES FINANCIERES

	30/06/2009	31/12/2008
	€000	€000
<b>Cout de l'endettement financier net</b>		
Emprunts et découverts bancaires	-971	-1 821
Charges financières sur contrats de location financement	-17	-48
	<b>-988</b>	<b>-1 869</b>

#### Autres produits et charges financières

Autres produits financiers	-12	-20
	<u>-12</u>	<u>-20</u>

La société n'est liée par aucun engagement de type Covenants envers ses établissements financiers.

## 5. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

### Valeur brute

**Valeur brute 31/12/2008** **63 526**

Acquisitions 1 874

Reclassement

Cessions

Variations de périmètres et autres mouvements

**Valeur brute 30/06/2009** **65 399**

### Amortissement et dépréciation

**Amortissement et dépréciation 31/12/2008** **14 460**

Acquisitions 1 403

Reclassement

Cessions

Variations de périmètres et autres mouvements

**Amortissement et dépréciation 30/06/2009** **15 863**

**Valeur nette 30/06/09** **49 536**

Foncière des Jéromis Associés est propriétaire de l'ensemble des actifs immobiliers apportés à DLP. Les actifs

immobiliers de la SCI la Galère sont constitués d'un crédit bail immobilier. Les garanties constituées par les hypothèques immobilières sont détaillées au paragraphe 7.1

La juste valeur des immeubles du groupe Foncière des Jérômis Associés a été déterminée par des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe hors frais et droits de mutation. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable. La juste valeur des immeubles ainsi déterminée, est évaluée à 75 444 K€.

## 6. EMPRUNTS ET ENDETTEMENT FINANCIER

### 6.1 VENTILATION PAR NATURE

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

	30/06/2009	2008
	€000	€000
<i>Non courant</i>		
. Emprunts obligataires convertibles (OBSA)	0	0
. Emprunts auprès des établissements de crédit	28 781	29 327
. Dettes liées à des contrats de location financement	302	398
<b>Sous-total non courant</b>	<b><u>29 083</u></b>	<b><u>29 725</u></b>
<i>Courant</i>		
. Emprunts auprès des établissements de crédit	4 827	4 734
. Dettes liées à des contrats de location financement	184	184
. Autres emprunts et dettes financières	4 215	3 812
. Dettes de mobilisation de créances	0	0
. Découverts bancaires	208	195
<b>Sous-total courant</b>	<b><u>9 434</u></b>	<b><u>8 925</u></b>
<b>Total des dettes financières</b>	<b><u>38 517</u></b>	<b><u>38 650</u></b>

## 7. ENGAGEMENTS

### 7.1 GARANTIES

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

- Garanties données par le Groupe FJA :

	<b>2008</b>
	<i>€ 000</i>
Hypothèques immobilières	30 553
Nantissement de parts de SCI	3 507
<b>Garanties données par le Groupe FJA</b>	<b><u>34 060</u></b>

- Engagements entre FJA et les sociétés du Groupe PAPREC, donnés et reçus en date du 1 Aout 2007

Les baux commerciaux relatifs aux biens immobiliers en vigueur au 31 mars 2006 ont été refaits pour une durée de 9 ans, avec engagement pour les SCI de les renouveler à l'issue de la période des 9 ans. En contrepartie, les sociétés du Groupe PAPREC ont pris l'engagement de ne pas résilier les baux à l'expiration de la période triennale. Les actionnaires de FJA s'interdisent de céder des biens immobiliers à un groupe industriel exerçant une activité concurrente du Groupe. PAPREC SAS ou toute société du Groupe pourra préempter après validation par le conseil de surveillance de PAPREC SAS.

## 8. PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE

SAS FONCIERE JEROMI ET ASSOCIES est la société mère du Groupe FJA.

Le périmètre de consolidation se décompose de la façon suivante sur les 3 derniers exercices :

		<b>06/2009</b>		<b>2008</b>	
	<b>Pays</b>	<b>% d'intérêt</b>	<b>Méthode de conso</b>	<b>% d'intérêts</b>	<b>Méthode de conso</b>
<b>Foncière Jeromi &amp; Associé (FJA)</b>					
SAS Foncière Jeromi & Associés	France	Mère		Mère	
SCI Jeromi	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi II Colombier	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jérôme de Moulin Cage	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi de la Victoire	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi de Seiches	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jeromi des Papiers de Custine	France	100,0	IG	100,0	IG

SCI Jérôme des Galères	France	89,0	IG	89,0	IG
SCI Jérôme des Avignons	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jérôme de Motte au Bois	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de Chassieu	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jérôme d' Acquigny	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de Trémentines	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de Varcès	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jérôme de Verdun	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de l' Autoroute	France	99,9	IG	99,9	IG
SCI Jérôme de Toulouse	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme Villeneuve-le-Roi	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de la Justice	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme Chartres	France	75,0	IG	75,0	IG
SCI Jérôme Chartres 2	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de Tours	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jérôme de Carrières	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de St Mard	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de La Neuve Lyre	France	99,0	IG	99,0	IG
SCI Jérôme de Sarcelles	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de Mazières en Mauge	France	99,4	IG	99,4	IG
SCI Jérôme de Stains	France	99,4	IG	99,4	IG

**ANNEXE 1.2.2.2**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION SUR LA REMUNERATION DES APPORTS**

**ANNEXE 1.2.2.2 bis**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION SUR LA VALEUR DES APPORTS**

**ANNEXE 1.3.3**

**RAPPORT D'EXPERTISE DE LA SOCIETE CBRE**

**ANNEXE 2.1.5.1**

**COMMUNICATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DE DLP**

**FUSION ABSORPTION**  
**DE LA SOCIETE FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES**  
**PAR LA SOCIETE DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**

----

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION**  
**SUR LA REMUNERATION DES APPORTS**

----

30 novembre 2009

## S O M M A I R E

	<u>Pages</u>
<b>1 - PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS</b>	<b>2 à 6</b>
<b>11. - SOCIETES CONCERNEES</b>	<b>2 - 3</b>
111 - Société absorbée	
112 - Société absorbante	
113 - Liens entre les sociétés	
<b>12 - MOTIFS ET BUT DE L'OPERATION</b>	<b>3</b>
<b>13 - CHARGES ET CONDITIONS DE L'OPERATION</b>	<b>4</b>
<b>14 - DESCRIPTION, EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS</b>	<b>4 à 6</b>
141 - Description et évaluation des apports	
142 - Rémunération des apports	
<b>2 - VERIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUEES AUX ACTIONS DES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION</b>	<b>7 à 9</b>
<b>21 - DESCRIPTION DES METHODES RETENUES</b>	<b>7</b>
211 - FJA	
212 - DLP	
<b>22 - DILIGENCES EFFECTUEES</b>	<b>8</b>
<b>23 - APPRECIATION DE LA VALEUR RELATIVE ATTRIBUEE AUX ACTIONS DES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION</b>	<b>9</b>
<b>3 - APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DU RAPPORT D'ECHANGE PROPOSE</b>	<b>10 - 11</b>
<b>4 - CONCLUSION</b>	<b>11</b>

**FUSION ABSORPTION**  
**DE LA SOCIETE FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES**  
**PAR LA SOCIETE DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**

-----

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION**  
**SUR LA REMUNERATION DES APPORTS**

-----

*Mesdames, Messieurs les Actionnaires,*

*En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 9 novembre 2009, concernant la fusion par voie d'absorption de la Société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES par la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS, j'ai établi le présent rapport sur la rémunération des apports prévu par l'article L. 236-10 du Code de Commerce, étant précisé que mon appréciation sur la valeur des apports fera l'objet d'un rapport distinct.*

*La rémunération des apports a été arrêtée dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 24 novembre 2009. Il m'appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable de la rémunération proposée.*

*A cet effet, j'ai effectué les diligences estimées nécessaires à cette mission pour vérifier, d'une part, que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés concernées par l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement de la rémunération proposée par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.*

*A aucun moment je ne me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.*

*Mon rapport est organisé selon le plan suivant :*

- 1. Présentation générale de l'opération et description des apports ;*
- 2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives ;*
- 3. Appréciation du caractère équitable de la rémunération proposée ;*
- 4. Conclusion*

## **1 - PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

*Il résulte du traité de fusion signé entre les parties le 24 novembre 2009 les informations suivantes :*

### **11. - SOCIETES CONCERNEES**

#### *111 - Société absorbée*

**La Société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES**, ci-après « **FJA** », est une société par actions simplifiée au capital de 150 000 €, divisé en 10 000 actions de 15 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, intégralement libérées.

*Son siège social est situé 7, place des Ternes – 75017 PARIS. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 432 858 637.*

*La Société FJA 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 objets similaires ou connexes et susceptibles de faciliter le développement de la Société.*

#### *112 - Société absorbante*

**La Société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**, ci-après « **DLP** » est une société anonyme au capital de 6 864 000 €, divisé en 352 000 actions de 19,50 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, intégralement libérées.

*Son siège social est situé 18, rue Marbeuf – 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 051 302.*

Elle a pour objet, tant en France et à l'étranger, pour son compte ou pour le compte de tiers, la participation de la société pour tous moyens et sous quelque forme que ce soit à toutes entreprises, toutes associations en participations ou groupement d'intérêts économiques, créés ou à créer, et notamment, par voie d'apport, d'acquisition de parts, d'actions ou d'autres droits sociaux, fusion, scission, apport partiel d'apport et l'achat de tous immeubles, directement ou indirectement par tous les moyens légaux, notamment par voie de créations de sociétés nouvelles, sociétés de constructions ou autres, d'apports, de souscriptions d'achats ou de vente de titre ou de droits sociaux, de fusions ou encore d'associations en participation. Cet objet social sera modifié lors de l'assemblée générale approuvant l'opération afin de le mettre en adéquation avec l'activité de FJA.

Les actions de la société DLP sont admises aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext Paris, compartiment C, sous le code ISIN FR0000039638.

### 113 - Liens entre les sociétés

FJA a conclu le 14 octobre 2009 un accord relatif à l'acquisition d'un bloc de 306 618 actions, représentant 87.11% du capital et des droits de vote de la société DLP.

Une offre publique d'achat simplifiée (OPAS) visant les actions de la société DLP, a fait l'objet d'une note d'information de l'initiateur (FJA) et a reçu les visas de l'AMF le 19 novembre 2009. Cette opération est en cours de réalisation. A l'issue de l'OPAS, la société FJA est donc susceptible de détenir une participation plus importante au capital de la société DLP.

## **12 - MOTIFS ET BUT DE L'OPERATION**

Depuis l'acquisition d'un bloc majoritaire de 306 618 actions de la société DLP, les sociétés FJA et DLP appartiennent toutes deux au même groupe de sociétés.

La société FJA souhaite en effet transformer la société DLP en une foncière cotée. En outre, la fusion de la société DLP avec la société FJA permettra de sortir la société FJA du périmètre de consolidation de la société PAPREC GROUP dans la mesure où les titres DLP, à l'issue de la fusion, resteront cotés sur le marché NYSE Euronext Paris et la société DLP aura vocation à investir dans des actifs immobiliers destinés à être loués à d'autres entités juridiques que les sociétés du groupe PAPREC.

### **13 - CHARGES ET CONDITIONS DE L'OPERATION**

*Sur le plan juridique, cette opération est placée sous le régime juridique des fusions régi par les dispositions de l'article L. 236-10 du Code de Commerce.*

*DLP aura la propriété et la jouissance des biens et droits apportés par la société absorbée à compter de la réalisation définitive de la fusion. Les parties conviennent cependant que la fusion prendra effet entre elles de façon rétroactive au 1<sup>er</sup> octobre 2009. Toutes les opérations effectuées par la société absorbée depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2009 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront réputées faites pour le compte de la société absorbante.*

*Sur le plan fiscal, l'opération de fusion est placée sous le régime de l'article 210 A du Code Général des Impôts. En matière de droits d'enregistrement, l'opération sera soumise aux droits fixes prévus par la loi.*

*La réalisation définitive de l'opération est soumise aux conditions suspensives suivantes :*

- approbation des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2009 par l'assemblée générale ordinaire de la société DLP ;*
- approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société FJA du projet de fusion ;*
- approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la société DLP de la fusion et de l'augmentation de capital, conséquence de la fusion ;*
- obtention d'une dérogation de l'Autorité des Marchés Financiers à l'obligation de déposer une offre publique obligatoire voire, le cas échéant, de déposer une offre publique de retrait.*

### **14 - DESCRIPTION, EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS**

#### *141 - Description et évaluation des apports*

*Au terme du projet de traité de fusion, l'actif apporté et le passif transmis figurent pour leur valeur réelle à la date d'effet de la fusion. Ils ont été déterminés sur la base des comptes intermédiaires arrêtés au 30 septembre 2009 de FJA, faisant ressortir un actif net apporté 30 751 482 €.*

Dans ce cadre, l'actif apporté et le passif pris en charge, exprimés en euros, s'établissent comme suit :

<b>ELEMENTS D'ACTIF TRANSMIS</b>	<b>Valeur brute</b>	<b>Amort . Prov.</b>	<b>Valeur nette</b>
<b>Actif immobilisé</b>	<b>30 734 119</b>		<b>30 734 119</b>
- Immobilisations financières			
Autres participations .....	30 731 469		30 731 469
Autres immobilisations financières	2 650		2 650
<b>Actif circulant</b>	<b>11 220 655</b>		<b>11 220 655</b>
Autres créances.....	11 200 311		11 200 311
Disponibilités.....	19 094		19 094
- Charges constatées d'avance	1 250		1 250
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>41 954 774</b>		<b>41 954 774</b>

<b>ELEMENTS DE PASSIF PRIS EN CHARGE</b>	<b>Valeur nette</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	
Provisions pour impôt	704 142
<b>Dettes</b>	
Emprunts et dettes auprès des établissements.....	3 522 673
Emprunts et dettes financières divers .....	6 534 854
Dettes fournisseurs .....	362 585
Dettes fiscales et sociales.....	46 658
Autres dettes .....	32 380
<b>TOTAL DU PASSIF PRIS EN CHARGE</b>	<b>11 203 292</b>

	<b>APPORTS</b>
ACTIF APORTE	41 954 774
PASSIF TRANSMIS	(11 203 292)
<b>ACTIF NET APORTE</b>	<b>30 751 482</b>

#### *142 - Rémunération des apports*

*Il résulte du traité de fusion que le rapport d'échange des droits sociaux a été fixé d'un commun accord entre les parties à 44 actions DLP pour 1 action FJA.*

*Ce rapport d'échange a été déterminé en fonction des valeurs réelles respectives des actions composant le capital social des sociétés en présence.*

*Les actionnaires, porteurs des 10 000 actions FJA, se verront attribuer 440 000 actions nouvelles DLP de 19,5 € de valeur nominale.*

*La différence entre la part d'actif net apporté par FJA soit 30 751 482 €, et le montant de l'augmentation de capital de DLP (8 580 000 €) constituera une prime de fusion de 22 171 482 €.*

## 2. VERIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUEES AUX ACTIONS DES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION

### 21 - DESCRIPTION DES METHODES RETENUES

#### 211 - FJA

*Pour déterminer les modalités de l'opération, les parties ont retenu pour l'évaluation des actions de la société FJA une analyse multicritères, faisant intervenir les méthodes suivantes :*

**- actif net réévalué (ANR) :**

*L'ANR a été déterminé à partir des comptes consolidés au 30 juin 2009, et sur la base d'expertises immobilières réalisées au mois de Novembre 2009. Dans le cadre de leur mission, les experts immobiliers ont procédé pour chaque ensemble immobilier détenu par des SCI à une valorisation à partir de la méthode sur le rendement.*

**- approche par le rendement :**

*Cette méthode détermine la valorisation de FJA à partir des loyers que la société perçoit et du taux de rendement théorique retenu par la cabinet d'expertises immobilières lors de la réévaluation des actifs de FJA.*

**- approche analogique :**

*A partir d'un échantillon de foncières « logistiques » cotées, une moyenne des primes/décotes des capitalisations boursières par rapport à leur ANR a été établie et appliquée à l'ANR de FJA.*

#### 212 - DLP

*Pour déterminer les modalités de l'opération, les parties ont retenu pour l'évaluation des actions de la société DLP la valeur de transaction effectué sur le capital de DLP en octobre 2009.*

*Cette valeur retenue dans le cadre de l'OPAS en cours est supérieure à l'ANR de la société et a fait l'objet d'un avis d'expert indépendant.*

## **22 - DILIGENCES EFFECTUEES**

*J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires à la réalisation de cette mission pour apprécier la pertinence des valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération.*

*Ma mission a pour objet d'éclairer les actionnaires des Sociétés DLP et FJA sur la pertinence des valeurs relatives retenues. Elle ne saurait être assimilée à une mission de due diligence effectuée par un prêteur ou un acquéreur.*

*Dans le cadre de ma mission, j'ai en particulier effectué les travaux suivants :*

- je me suis entretenu avec les responsables en charge de l'opération envisagée tant pour comprendre l'opération proposée et le contexte dans lequel elle se situe que pour analyser les modalités économiques comptables, juridiques et fiscales ;*
- j'ai pris connaissance des différents documents relatifs à l'opération envisagée et principalement du traité de fusion signé par les parties ;*
- j'ai analysé les valorisations effectuées par les parties ;*
- j'ai examiné la pertinence des méthodes et critères retenus dans le cadre de la valorisation ;*
- j'ai examiné les modalités d'application des méthodes et critères ;*
- j'ai analysé l'ensemble des données et sources retenues par les parties dans le cadre de la valorisation ainsi que les calculs effectués ;*
- afin de m'assurer de la fiabilité des états financiers et des informations comptables qui m'ont été communiqués, je me suis assuré que les commissaires aux comptes avaient attesté les comptes consolidés proforma de FJA au 30 septembre 2009 dans le cadre d'un examen limité.*

**23 - APPRECIATION DE LA VALEUR RETATIVE ATTRIBUEE AUX ACTIONS DES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION**

Les méthodes retenues pour l'évaluation des actions des sociétés participant à l'opération peuvent être résumées ainsi :

<b>Critères de comparaison</b>	FJA (€ par action)	FJA (€ par action)
	<i>Fourchette Basse</i>	<i>Fourchette Haute</i>
<b>Méthode patrimoniale</b> <i>Actif Net Réévalué</i>	3 019,30	3 019,30
<b>Méthode du rendement</b>	2 735,78	3 000,15
<b>Méthode analogique</b>	2 789,02	3 655,16

La société DLP a été valorisée sur la base de la transaction effectuée en octobre 2009 soit 68.49 € par action.

J'ai observé que les parties ont retenu une approche multicritères pour FJA, DLP étant une société sans activité et ne portant que de la trésorerie, l'approche multicritère n'a pu être retenue.

Les vérifications effectuées sur les données utilisées et les calculs n'appellent pas de remarques particulières.

### **3 - APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DU RAPPORT D'ECHANGE PROPOSE**

*Ainsi que cela a été indiqué ci-avant, le rapport d'échange résulte de la mise en œuvre d'une approche multicritères pour la société FJA et une valeur de transaction pour la société DLP. J'estime que cette démarche est effectivement pertinente, compte tenu de l'activité des sociétés se regroupant et du contexte de l'opération.*

*la parité retenue de 1 (une) action FJA pour 44 (quarante quatre) actions DLP correspond à un rapport d'échange de 44 conduisant à l'émission de 440 000 actions de la Société DLP en rémunération de 10 000 actions FJA.*

*les rapports d'échange résultant des valeurs par action sont les suivants :*

<b>Critères de comparaison</b>	<i>Parité d'échange</i>	<i>Parité d'échange</i>
	<i>Fourchette basse</i>	<i>Fourchette haute</i>
<b>Méthode patrimoniale</b>	44,1	44,1
<b>Méthode du rendement</b>	40,7	53,4
<b>Méthode analogique</b>	39,9	43,8

*Je constate ainsi que les méthodes mises en œuvre pour la détermination des rapports d'échange aboutissent à des résultats compris dans une fourchette allant de 39,9 à 53,4.*

*Le rapport d'échange de 44 retenu par les parties se situe dans la fourchette des méthodes mises en œuvre et très proche de la parité de l'actif net réévalué, méthode de référence pour ce secteur d'activité.*

*Mes travaux ont consisté à analyser le positionnement de la parité proposée par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes et à mesurer l'incidence de la parité proposée sur la situation future des actionnaires.*

*Ainsi, j'ai calculé la méthode de l'actif net réévalué à partir des comptes sociaux de FJA au 31 décembre 2008 et de la situation au 30 septembre 2009. Ces travaux aboutissent à une parité comprise entre 44.3 et 44.8.*

*Dans ce contexte, je n'ai pas de remarques à formuler sur les valeurs relatives retenues et sur le caractère équitable de la parité proposée dans le traité.*

#### **4 - CONCLUSION**

*En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que le rapport d'échange de **1 (une) action FJA pour 44 (quarante quatre) actions DLP** est équitable.*

*Fait à Paris, le 30 novembre 2009*

*Le commissaire à la fusion,*



*Jacques POTDEVIN*

*Commissaires aux comptes  
Membre de la Compagnie  
Régionale de Paris.*

**FUSION ABSORPTION**  
**DE LA SOCIETE FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES**  
**PAR LA SOCIETE DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**

-----

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION**  
**SUR LA VALEUR DES APPORTS**

----

8 décembre 2009

## S O M M A I R E

	<u>Pages</u>
<b>1 - PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS</b>	<b>2 à 6</b>
<b>11 - SOCIETES CONCERNEES</b>	<b>2 - 3</b>
111 - Société absorbée	
112 - Société absorbante	
113 - Liens entre les sociétés	
<b>12 - MOTIFS ET BUT DE L'OPERATION</b>	<b>3</b>
<b>13 - CHARGES ET CONDITIONS DE L'OPERATION</b>	<b>4</b>
<b>14 - DESCRIPTION, EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS</b>	<b>4 à 6</b>
141 - Description et évaluation des apports	
142 - Rémunération des apports	
<b>2. DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS</b>	<b>7 - 8</b>
<b>21 - DILIGENCES EFFECTUEES</b>	<b>7</b>
<b>22 - APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS</b>	<b>7 - 8</b>
<b>3 - CONCLUSION</b>	<b>9</b>

**FUSION ABSORPTION**  
**DE LA SOCIETE FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES**  
**PAR LA SOCIETE DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**

-----

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION**

**SUR LA VALEUR DES APPORTS**

----

*Mesdames, Messieurs les Actionnaires,*

*En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 9 novembre 2009, concernant la fusion par voie d'absorption de la Société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES par la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par l'article L. 236-10 du Code de Commerce, étant précisé que mon appréciation sur la rémunération des apports a fait l'objet d'un rapport distinct.*

*L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 24 novembre 2009. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.*

*A cet effet, j'ai effectué les diligences estimées nécessaires à cette mission pour apprécier la valeur des apports et m'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.*

*A aucun moment, je ne me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.*

*Mon rapport est organisé selon le plan suivant :*

- 1. Présentation générale de l'opération et description des apports ;*
- 2. Diligences et appréciation de la valeur des apports ;*
- 3. Conclusion*

## **1 - PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

*Il résulte du traité de fusion signé entre les parties le 24 novembre 2009 les informations suivantes :*

### **11 - SOCIETES CONCERNEES**

#### *111 - Société absorbée*

**La Société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES**, ci-après « **FJA** », est une société par actions simplifiée au capital de 150 000 €, divisé en 10 000 actions de 15 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, intégralement libérées.

*Son siège social est situé 7, place des Ternes – 75017 PARIS. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 432 858 637.*

*La Société FJA 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 objets similaires ou connexes et susceptibles de faciliter le développement de la Société.*

#### *112 - Société absorbante*

**La Société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS**, ci-après « **DLP** » est une société anonyme au capital de 6 864 000 €, divisé en 352 000 actions de 19,50 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, intégralement libérées.

*Son siège social est situé 18, rue Marbeuf – 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 051 302.*

*Elle a pour objet, tant en France et à l'étranger, pour son compte ou pour le compte de tiers, la participation de la société pour tous moyens et sous quelque forme que ce soit à toutes entreprises, toutes associations en participations ou groupement d'intérêts économiques, créés ou à créer, et notamment, par voie d'apport, d'acquisition de parts, d'actions ou d'autres droits sociaux, fusion, scission, apport partiel d'apport et l'achat de tous immeubles, directement ou indirectement par tous les moyens légaux, notamment par voie de créations de sociétés nouvelles, sociétés de constructions ou autres, d'apports, de souscriptions d'achats ou de vente de titre ou de droits sociaux, de fusions ou encore d'associations en participation. Cet objet social sera modifié lors de l'assemblée générale approuvant l'opération afin de le mettre en adéquation avec l'activité de FJA.*

*Les actions de la société DLP sont admises aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext Paris, compartiment C, sous le code ISIN FR0000039638.*

### *113 - Liens entre les sociétés*

*FJA a conclu le 14 octobre 2009 un accord relatif à l'acquisition d'un bloc de 306 618 actions, représentant 87.11% du capital et des droits de vote de la société DLP.*

*Une offre publique d'achat simplifiée (OPAS) visant les actions de la société DLP, a fait l'objet d'une note d'information de l'initiateur (FJA) et a reçu les visas de l'AMF le 19 novembre 2009. Cette opération est en cours de réalisation. A l'issue de l'OPAS, la société FJA est donc susceptible de détenir une participation plus importante au capital de la société DLP.*

## **12 - MOTIFS ET BUT DE L'OPERATION**

*Depuis l'acquisition d'un bloc majoritaire de 306 618 actions de la société DLP, les sociétés FJA et DLP appartiennent toutes deux au même groupe de sociétés.*

*La société FJA souhaite en effet transformer la société DLP en une foncière cotée. En outre, la fusion de la société DLP avec la société FJA permettra de sortir la société FJA du périmètre de consolidation de la société PAPREC GROUP dans la mesure où les titres DLP, à l'issue de la fusion, resteront cotés sur le marché NYSE Euronext Paris et la société DLP aura vocation à investir dans des actifs immobiliers destinés à être loués à d'autres entités juridiques que les sociétés du groupe PAPREC.*

### **13 - CHARGES ET CONDITIONS DE L'OPERATION**

*Sur le plan juridique, cette opération est placée sous le régime juridique des fusions régi par les dispositions de l'article L. 236-10 du Code de Commerce.*

*DLP aura la propriété et la jouissance des biens et droits apportés par la société absorbée à compter de la réalisation définitive de la fusion. Les parties conviennent cependant que la fusion prendra effet entre elles de façon rétroactive au 1<sup>er</sup> octobre 2009. Toutes les opérations effectuées par la société absorbée depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2009 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront réputées faites pour le compte de la société absorbante.*

*Sur le plan fiscal, l'opération de fusion est placée sous le régime de l'article 210 A du Code Général des Impôts. En matière de droits d'enregistrement, l'opération sera soumise aux droits fixes prévus par la loi.*

*La réalisation définitive de l'opération est soumise aux conditions suspensives suivantes :*

- approbation des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2009 par l'assemblée générale ordinaire de la société DLP ;*
- approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société FJA du projet de fusion ;*
- approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la société DLP de la fusion et de l'augmentation de capital, conséquence de la fusion ;*
- obtention d'une dérogation de l'Autorité des Marchés Financiers à l'obligation de déposer une offre publique obligatoire voire, le cas échéant, de déposer une offre publique de retrait.*

### **14 - DESCRIPTION, EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS**

#### *141 - Description et évaluation des apports*

*Au terme du projet de traité de fusion, l'actif apporté et le passif transmis figurent pour leur valeur réelle à la date d'effet de la fusion. Ils ont été déterminés sur la base des comptes intermédiaires arrêtés au 30 septembre 2009 de FJA, faisant ressortir un actif net apporté 30 751 482 €.*

Dans ce cadre, l'actif apporté et le passif pris en charge, exprimés en euros, s'établissent comme suit :

<b>ELEMENTS D'ACTIF TRANSMIS</b>	<b>Valeur brute</b>	<b>Amort . Prov.</b>	<b>Valeur nette</b>
<b>Actif immobilisé</b>	<b>30 734 119</b>		<b>30 734 119</b>
- Immobilisations financières			
Autres participations .....	30 731 469		30 731 469
Autres immobilisations financières	2 650		2 650
<b>Actif circulant</b>	<b>11 220 655</b>		<b>11 220 655</b>
Autres créances.....	11 200 311		11 200 311
Disponibilités.....	19 094		19 094
- Charges constatées d'avance	1 250		1 250
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>41 954 774</b>		<b>41 954 774</b>

<b>ELEMENTS DE PASSIF PRIS EN CHARGE</b>	<b>Valeur nette</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	
Provisions pour impôt	704 142
<b>Dettes</b>	
Emprunts et dettes auprès des établissements.....	3 522 673
Emprunts et dettes financières divers	6 534 854
.....	
Dettes fournisseurs .....	362 585
Dettes fiscales et sociales.....	46 658
Autres dettes .....	32 380
<b>TOTAL DU PASSIF PRIS EN CHARGE</b>	<b>11 203 292</b>

	<b>APPORTS</b>
<i>ACTIF APORTE</i>	41 954 774
<i>PASSIF TRANSMIS</i>	(11 203 292)
<b>ACTIF NET APORTE</b>	30 751 482

#### 142 - Rémunération des apports

*Il résulte du traité de fusion que le rapport d'échange des droits sociaux a été fixé d'un commun accord entre les parties à 44 actions DLP pour 1 action FJA.*

*Ce rapport d'échange a été déterminé en fonction des valeurs réelles respectives des actions composant le capital social des sociétés en présence.*

*Les actionnaires, porteurs des 10 000 actions FJA, se verront attribuer 440 000 actions nouvelles DLP de 19,5 € de valeur nominale.*

*La différence entre la part d'actif net apporté par FJA soit 30 751 482 €, et le montant de l'augmentation de capital de DLP (8 580 000 €) constituera une prime de fusion de 22 171 482 €.*

## **2. DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

### **21 - DILIGENCES EFFECTUEES**

*J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires à la réalisation de ce type de mission. Dans le cadre de ma mission, j'ai en particulier effectué les travaux suivants :*

- je me suis entretenu avec les responsables en charge de l'opération envisagée, tant pour comprendre l'opération proposée et le contexte dans lequel elle se situe que pour en analyser les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales ;*
- j'ai vérifié la valeur individuelle de chaque élément du parc immobilier composant l'essentiel de l'actif apporté, à partir des valeurs estimées par un expert immobilier. Je me suis assuré que cette valeur n'était pas inférieure à la valeur d'apport retenue ;*
- afin de m'assurer de la fiabilité des états financiers et des informations comptables qui nous ont été communiqués, je me suis assuré que les commissaires aux comptes avaient attesté les comptes consolidés proforma de FJA au 30 septembre 2009 dans le cadre d'un examen limité ;*
- je me suis assuré de l'absence de faits significatifs pouvant remettre en cause la valeur des apports ;*
- je me suis assuré de la propriété des actifs transmis en contrôlant la propriété des titres et en analysant les relevés cadastraux.*

### **22 - APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

*L'opération qui est proposée consiste en la fusion de deux sociétés liées, la Société FJA détenant 87,11 % de la Société DLP (pourcentage de détention ne prenant pas en compte les éventuels titres acquis dans le cadre de l'OPAS).*

*Au regard du Règlement 2004-01 du Comité de la réglementation comptable du 4 mai 2004, les éléments d'actif et de passif transmis par la Société FJA à la Société DLP devraient être retenus pour leur valeur nette comptable inscrits dans les comptes au 30 septembre 2009 de la Société FJA.*

*L'actif net transmis en valeur comptable ne permettant pas la libération du capital chez la Société DLP, le Règlement 2004-01 du Comité de la réglementation comptable du 4 mai 2004 propose, dans ces conditions, une dérogation permettant de retenir la valeur réelle des éléments d'actif et de passif transmis sur la base des comptes au 30 septembre 2009.*

*Je n'ai donc pas de commentaires à formuler sur le choix de transmettre les actifs et les passifs de la Société FJA à la Société DLP sur la base des valeurs réelles.*

*La valeur réelle des participations a été déterminée sur la base d'un actif net réévalué (ANR) à partir de la situation au 30 septembre 2009 de chaque filiale réévaluée de la valeur des ensembles immobiliers, les experts immobiliers ayant procédé à une évaluation de chaque ensemble immobilier à cette date.*

*L'ANR de chaque filiale a ensuite été diminué de la distribution de dividendes envisagée lors des Assemblées générales des filiales tenues en novembre 2009.*

*La quote-part de ces résultats à recevoir a été intégrée dans les actifs à transmettre en valeur réelle au niveau des autres créances, nette de la provision pour impôt.*

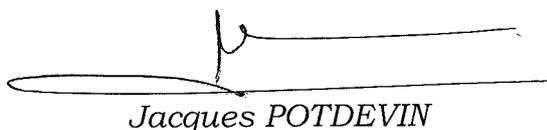
*Au terme de mes travaux, je n'ai relevé aucun élément de nature à affecter la valeur des apports proposée.*

### **3 – CONCLUSION**

*En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports, s'élevant à 30 751 482 €, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante majoré de la prime d'émission.*

*Fait à Paris, le 8 décembre 2009*

*Le commissaire à la fusion,*

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Potdevin', written over a horizontal line.

*Jacques POTDEVIN*

*Commissaires aux comptes  
Membre de la Compagnie  
Régionale de Paris.*

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

**RAPPORT  
D'EXPERTISE**

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

Pour le compte de :

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

LCOR/VCUS – 200901203

Novembre 2009

**SOMMAIRE**

**PAGES**

**MISSION** ..... 1

**DEFINITIONS** ..... 4

**Immeubles expertisés**

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

**CONCLUSION** .....31

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

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

Nous avons déterminé leurs valeurs locatives de marché et leurs valeurs vénales au 30 septembre 2009, dans le cadre d'une poursuite de l'activité actuelle en vertu de baux commerciaux (conditions « Investisseurs ») avec un loyer fixé à la valeur locative de marché dans l'hypothèse d'une **durée ferme de 9 ans**.

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

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

### REMARQUES

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

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

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

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

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

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

## METHODOLOGIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**B/ VALEUR DE REALISATION**

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

**C/ VALEUR DE RECONSTITUTION**

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

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

**D/ VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ**

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail.

Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région données.

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

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

**E/ LOYER**

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

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

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

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

**F/ REVENU NET**

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

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

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

**G/ TAUX DE RENDEMENT**

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

Sont principalement utilisés :

**1 - Le taux de rendement théorique**

Il résulte du rapport entre la valeur locative de marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris.

**2 - Le taux de rendement effectif**

Il résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble occupé, frais d'acquisition compris.

**3 - Taux de rendement sur le revenu net**

Egalement appelé "taux de placement net".

Ce taux permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien immobilier en capitalisant le revenu locatif réel, net des charges inhérentes à l'immeuble et supportées par le propriétaire.

Il produit une valeur vénale + frais d'acquisition et il convient donc de déduire ceux-ci.

## H/ TAUX DE RENDEMENT

### ***1 – La surface hors œuvre nette (S.H.O.N)***

La détermination de la S.H.O.N. permet de vérifier si un projet respecte la densité de construction ou les droits de construction autorisés sur le terrain d'implantation, ou de déterminer les droits à construire résiduels sur un terrain bâti ou ayant fait l'objet d'une division.

La S.H.O.N. est ainsi d'usage permanent en matière de permis de construire ou de certificat d'urbanisme.

### ***2 – La surface utile brute***

La surface utile brute est égale à la surface hors œuvre nette, déduction faite des :

- éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends...
- circulations verticales.

La surface utile brute peut se décomposer en trois éléments :

- circulations horizontales,
- locaux à caractère social et sanitaire,
- surfaces effectivement réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires,...)

La surface utile brute est le paramètre de base le plus couramment retenu pour les expertises en valeur vénale ou en valeur locative de marché.

### ***3 – La surface utile nette***

Il s'agit de la surface utile effectivement réservée au travail (surfaces administratives, de recherche fondamentale, de stockage, de production et assimilées...).

Elle est obtenue en déduisant de la surface utile brute les circulations horizontales, les locaux sociaux et les sanitaires.



## EXPERTISE DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 28 octobre 2009

10-12 rue de la Victoire  
93150 Le Blanc Mesnil

Expertise : 31/12/2006

Actualisation : 31/12/2009

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- *Situation juridique* : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- *Usage principal* : Activités
- *Désignation générale* :

Sur un terrain de 48 375 m<sup>2</sup>, un ensemble immobilier développant une surface utile couverte de 26 459 m<sup>2</sup> comprenant des entrepôts pour 22 886 m<sup>2</sup> et des bureaux pour 3 462m<sup>2</sup> (+111 m<sup>2</sup> de bureaux désaffectés de locaux techniques), ainsi que 192 emplacements de parkings.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- **Constructions (batiments principaux) :**
- *Date de construction* : entrepôts: 3 bâtiments anciens et 2 récents (2001&2009); bureaux rénovés en 2002
- *Toiture et couverture* : entrepôts: bac acier, tôle, tuiles, fibrociment ou verrière  
bureaux: toiture terrasse
- *Ossature* : Métallique ou béton
- *Huissieries extérieures* : PVC équipé de double vitrage (bureaux)
- *Murs périphériques* : Bardage / parpaings / briques
- *Forme / architecture* : Rectangle / type industrielle
- *Surfaces utiles* : 21 537 m<sup>2</sup>
- *Nombre de batiments sur le site* : 5 entrepôts

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite :

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

#### 1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

1 191 562 € hors taxes et hors charges par an

soit : 45 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

#### 2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS

13 600 000 € hors droits et hors frais d'acte

soit : 514 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette Intégré

Dont :

Terrain : 2 660 000 €

Construction : 10 940 000 €

et un taux de rendement théorique de : 8,25%

14 440 000 € droits et frais d'acte inclus

#### 3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue

soit :

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE

13 600 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Valeur au 31 décembre 2007

15 220 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Facteurs d'évolution :

Hausse de la valeur locative du fait de la reconstruction d'un entrepôt plus que compensée par la baisse des taux de rendement attendu pour ce type d'actif.

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les Informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



10-12, RUE DE LA VICTOIRE  
93150 LE BLANC MESNIL

**Annexe 2 Photographies**



**Route d'accès au site et façade du nouvel entrepôt construit**



**Voirie intérieure du site**



**Nouvel entrepôt construit**



**Charpente du nouvel entrepôt construit**



**Intérieur des bureaux**



**Bureaux**



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

**Avertissement :** cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 13 mars 2007

(SCI Jérôme, Jérôme deux colombers & autoroute)

5 rue Pascal

Expertise : 31/12/2006

93120 La Courneuve

Actualisation : 31/12/2007

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- **Situation juridique :** Pleine propriété  Copropriété  Autres
- **Usage principal:** Activités
- **Désignation générale :**

Sur un terrain de 45 565 m<sup>2</sup>, ensemble immobilier développant une surface utile de 21 437 m<sup>2</sup> (coefficient de 0,95 appliqué au tableau de surface développée fourni par le cabinet d'architecte Lafarge & Valenlino) comprenant des entrepôts / ateliers (5 bâtiments), des bureaux (4 bâtiments), des surfaces d'activités extérieures, des parkings, ainsi qu'une maison de gardien.

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- **Constructions (bâtiments principaux) :**
- Date de construction : de 1950 environ à 2000
- Ossature : Métallique
- Murs périphériques : Bardage acier simple peau / parpaings / briques
- Surfaces utiles : 21 537 m<sup>2</sup>
- Toiture et couverture : Acier, bacs acier, tôle, tuile.
- Huisseries extérieures : Alu. équipées de double vitrage (bureaux)
- Forme / architecture : Rectangle / type industrielle
- Nombre de bâtiments sur le site : 9

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite :

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

**1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ**

**1 204 868 € hors taxes et hors charges par an**

soit : 55 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

**2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DURÉE FERME DE 9 ANS**

**13 300 000 € hors droits et hors frais d'acte**

soit : 606 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :

Terrain : 3 000 000 €

Construction : 10 300 000 €

et un taux de rendement théorique de :

**8,50%**

**14 200 000 € droits et frais d'acte inclus**

**3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE**

Surface résiduelle : 9 340 m<sup>2</sup>

Surface SHON retenue : 8 537 m<sup>2</sup>

**1 460 000 € hors TVA et hors frais d'acte**

soit : 156 € le m<sup>2</sup>

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE

**14 760 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte**

Valeur au 31 décembre 2007

**19 860 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte**

Facteurs d'évolution :

Terrain de taille significative, bénéficiant d'une belle "façade", bien localisé mais néanmoins difficile d'accès (fond de zone). Hausse des taux de rendement pour cette typologie d'actif justifiant la baisse de valeur.

**RESERVES /OBSERVATIONS**

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

**Avertissement :** cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 14 mars 2007

Expertise : 31/12/2006  
Actualisation : 31/12/2009

**18 rue du fer à cheval  
95200 Sarcelles**

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- **Situation juridique :** Pleine propriété  Copropriété  Autres
- **Usage principal:** Activités
- **Désignation générale :**

Ensemble immobilier comprenant un terrain de 25 974 m<sup>2</sup> sur lequel repose 1 bâtiment principal à usage d'atelier (2 222 m<sup>2</sup>), 1 bâtiment annexe adossé avec une partie magasin et une partie bureaux (1 220 m<sup>2</sup>), 1 bâtiment séparé intégrant un hall d'accueil, un local d'archives, et des bureaux plus locaux sociaux à l'étage (982 m<sup>2</sup>). A ces bâtiments se rajoutent 2 logements de gardien.

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- **Constructions (bâtiments principaux) :**
- Date de construction : 1972&1992 (bâtiment non accolé)
- Ossature : Béton armé
- Murs périphériques : Siporex
- Surfaces utiles : 4424 m<sup>2</sup>
- Toiture et couverture : Toiture terrasse étanchéité multicouche
- Huisseries extérieures : Alu., équipées de double vitrage (bureaux)
- Forme / architecture : Bâtiment principal en forme de T
- Nombre de bâtiments sur le site : 3

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite :

Bureaux et Sol bétonné en zone de stockage à rafraîchir

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

#### 1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

**234 880 € hors taxes et hors charges par an**

soit : 53 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

#### 2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS.

**2 390 000 € hors droits et hors frais d'acte**

soit : 540 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :

Terrain : 290 000 €

Construction : 2 100 000 €

et un taux de rendement théorique de : 9,25%

**2 540 000 € droits et frais d'acte inclus**

#### 3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue : 5 778 m<sup>2</sup>

Surface résiduelle : 6 240 m<sup>2</sup>

**180 000 € hors TVA et hors frais d'acte**

soit : 29 € le m<sup>2</sup>

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE

**2 570 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte**

Valeur au 31 décembre 2007

**3 400 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte**

Facteurs d'évolution :

Hausse des taux de rendement pour cette typologie d'actifs justifiant la baisse de valeur. De plus, zone enclavée relativement excentrée (difficile d'accès), composée d'entreprises artisanales locales, très exposée aux variations de marché. Néanmoins, efforts menés par la commune pour attirer sur la zone des utilisateurs.

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 12 mars 2007

(SCI Villeneuve le roi)

Expertise : 31/12/2006

Actualisation : 31/12/2009

**22, rue de la Pierre Fritte  
94290 VILLENEUVE LE ROI**

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- *Situation juridique :* Pleine propriété  Copropriété  Autres
- *Usage principal :* Activités
- *Désignation générale :*

Sur un terrain de 9.085 m<sup>2</sup>, un ensemble immobilier comprenant plusieurs bâtiments pour une surface utile totale de l'ordre de 2.574 m<sup>2</sup> comprenant un bâtiment à usage de bureaux et atelier, un bâtiment à usage de stockage et tri-sélection, et un bâtiment de type "auvent" à usage de stockage.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- **Constructions (bâtiments principaux) :**
- Date de construction : NC
- Ossature : Métallique / Béton
- Murs périphériques : Bardage métallique
- Toiture et couverture : Terrasse, ou plaque d'Éternite
- Huisseries extérieures : Aluminium, équipées de double vitrage
- Forme / architecture : Rectangle / type industrielle
- Surfaces utiles : 2 574 m<sup>2</sup>
- Nombre de bâtiments sur le site : 3

Etat extérieur : Bon état  Etat moyen  Mauvais état  Travaux effectués depuis la dernière visite :

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

**1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ** **135 000 € hors taxes et hors charges par an**  
soit : 52 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette Intégré

**2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUÉS A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DURÉE FERME DE 9 ANS**

**1 460 000 € hors droits et hors frais d'acte**

soit : 567 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette Intégré

Dont :

Terrain :	370 000 €
Construction :	1 090 000 €

et un taux de rendement théorique de : **8,75%**  
**1 550 000 € droits et frais d'acte inclus**

<b>VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE</b>
<b>1 460 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Valeur au 31 décembre 2007
<b>1 490 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Facteurs d'évolution :

Légère augmentation de la valeur locative de marché aux vues des références sur le secteur. Cependant augmentation du taux de rendement de 160 points de base.
--

#### RESERVES / OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 12 mars 2007  
(SCI JEROMI de la Justice)  
Expertise : 31/12/2006  
Actualisation : 31/12/2007

Avenue du Général Patton  
45330 MALESHERBES

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- *Situation juridique* : Pleine propriété  Copropriété  Autres   
- *Usage principal* : Terrain constructible, partiellement bétonné.  
- *Désignation générale* :

Le terrain étudié présente un relief plat. Il est entièrement clos, et dispose de deux portails manuels à doubles battants : l'un sur l'avenue du Général Patton, et l'autre sur un chemin rural en bordure de voie ferrée. Par ailleurs le terrain, issu du regroupement de différentes parcelles, est traversé par un grillage délimitant l'ancien site de la société Maury, vendeur à Paprec en 2005.

Le site comporte en sa partie Nord un terrain nu non viabilisé, recouvert d'herbes, de fougères et de débris.

Dans sa partie centrale, il est recouvert d'une dalle de béton abîmée (sol d'un ancien bâtiment industriel aujourd'hui démoli) et de quelques aires de circulation goudronnées jonchées de gravas. Il comporte également un bassin anti-incendie non utilisé et à réhabiliter.

On notera enfin que la SCI Jérôme de la Justice a déposé sur ce terrain une demande de permis de construire en novembre 2006 pour des locaux d'activités d'une superficie HON d'environ 8.200 m<sup>2</sup>. Le terrain a auparavant fait l'objet d'une enquête publique concernant les installations classées pour la protection de l'environnement.

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- *Equipements généraux*  
- *Sécurité* : - Terrain clôturé  
- *Ossature* : - le site bénéficie actuellement de la présence du gardien de l'imprimerie Maury voisine  
- *Surfaces utiles* : 0 m<sup>2</sup>

#### Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

- *Travaux à réaliser* :  
- Viabilisation d'une partie du terrain  
- Réhabilitation de la partie viabilisée (bassin anti-incendie, dalle de béton)

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

#### VALORISATION D'UN TERRAIN NU CONSTRUCTIBLE

Surface de terrain retenue 32 562 m<sup>2</sup>  
Surface SHON retenue 8 616 m<sup>2</sup>

VALEUR GLOBALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

604 000 € hors TVA et hors frais d'acte

soit : 19 € HT HFA par m<sup>2</sup> de terrain

Valeur au 31 décembre 2007

654 000 € hors TVA et hors frais d'acte

#### Facteurs d'évolution :

Baisse des prix de présentation d'une telle opération de promotion, et hausse des frais financiers.

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 13 mars 2007

(SCI Saint-Mard)

Expertise : 31/12/2006

Actualisation : 31/12/2007

Chemin rural du Fond du Bois - Rue Pasteur

77230 SAINT-MARD

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- Usage principal : Entrepôt
- Désignation générale :

Sur un terrain de 7 000 m<sup>2</sup>, un ensemble immobilier développant une surface utile de 1 680 m<sup>2</sup> comprenant un hangar de construction légère à usage d'entrepôt (nous nous sommes basés sur les surfaces indiquées sur le plan fourni par notre mandant sans procéder à des vérifications sur place). Les bureaux et les locaux sanitaires sont en préfabriqués (type "algeco") avec murs sandwichs. L'ensemble du terrain est bitumé. Le stockage du matériel est fait sur l'ensemble du terrain résiduel, estimé à 1 500 m<sup>2</sup>, en plein air.

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (batiments principaux) :
- Date de construction : NC
- Ossature : Métallique
- Murs périphériques : Parpaing et bardage simple
- Surfaces utiles : 1 680 m<sup>2</sup>
- Toiture et couverture : Tôle
- Huisseries extérieures : Aluminium, équipées de simple vitrage
- Forme / architecture : Rectangle / type industrielle
- Nombre de batiments sur le site : 1 entrepôt  
3 bureaux préfabriqués

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite : -

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

#### 1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

67 000 € hors taxes et hors charges par an

soit : 40 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

#### 2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS

650 000 € hors droits et hors frais d'acte

soit : 387 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :

Terrain : 70 000 €

Construction : 580 000 €

et un taux de rendement théorique de : 9,75%

690 000 € droits et frais d'acte inclus

#### 3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue : 2 000 m<sup>2</sup>

60 000 € hors TVA et hors frais d'acte

soit : 30 € le m<sup>2</sup>

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE

710 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Valeur au 31 décembre 2007

840 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Facteurs d'évolution :

Forte concurrence des sites de Mitry Mory, Ensemble immobilier en mauvaise état d'entretien lors de notre visite de 2006, Implantation sur un chemin rural entre la route nationale et les lignes SNCF.

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## EXPERTISE DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (avec nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 9/11/2009  
(SCI Jérôme de la Motte aux Bois)

Zone Industrielle de la Motte du Bois  
62440 HARNES

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- *Situation juridique* : Plaine propriété  Copropriété  Autres
- *Usage principal* : Activités
- *Désignation générale* :

Sur un terrain de 52.943 m<sup>2</sup>, un ensemble immobilier développant une surface utile de 20.362 m<sup>2</sup> (nous nous sommes basés sur les surfaces calculées sur le plan fourni par le directeur du site, sans procéder à des vérifications sur place) comprenant deux constructions à ossature métallique, bardage simple peau à usage d'activités et de stockage. Au centre de ces constructions un bâtiment à usage de bureaux. Une extension du côté droit du site a été réalisée en bardage métallique simple peau, d'une hauteur sous ferme de l'ordre de 12 mètres, livrée en juin 2009. Un bureau supplémentaire a également été créé à l'étage suite à l'extension de l'entrepôt, qui gère le plastique.

Ce terrain comprend également une maison de gardien en maçonnerie de béton sous toitures tuiles. Le terrain est presque entièrement bitumé et entièrement clos. Un auvent à fermière a également été créé pour protéger de l'humidité les bales de tri sur une longueur de plus de 16 mètres.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- **Constructions (bâtiments principaux) :**
- **Date de construction :** 1995/ 2003 et 2009
- **Ossature :** Métallique sur soubassement béton
- **murs périphériques :** Bardage métallique
- **Surfaces utiles :** 20.362 m<sup>2</sup>
- **Toiture et couverture :** Type terrasse bacs acier
- **Huissieries extérieures :** PVC, équipées de double vitrage
- **Forme / architecture :** rectangle / type industrielle
- **Nombre de bâtiments sur le site :** 5

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite :

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

**1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ** **821 000 € hors taxes et hors charges par an**  
soit : 40 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

**2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DURÉE FERME DE 9 ANS.**

**8 780 000 € hors droits et hors frais d'acte**

soit : 431 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :

Terrain :	930 000 €
Construction :	7 850 000 €

et un taux de rendement théorique de : **8,09%** soit 9 % pour les nouvelles constructions / 9,25 % pour les bureaux et 9,5 % pour l'entrepôt papier plus ancien.

**8 030 000 € droits et frais d'acte inclus**  
pour les nouvelles constructions les droits sont en fait des taxes retenues à hauteur de 1,80 %.

**3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE**

Surface SHON retenue

Nous n'avons plus considéré de constructibilité résiduelle, l'intégralité du site est maintenant occupé par les constructions

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE

**8 780 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte**

Valeur au 31 décembre 2007

**5 530 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte**

Facteurs d'évolution :

Notons que nous avons maintenant avec les nouvelle construction 57 % de surface supplémentaire. De ce fait le taux de rendement théorique est resté stable.

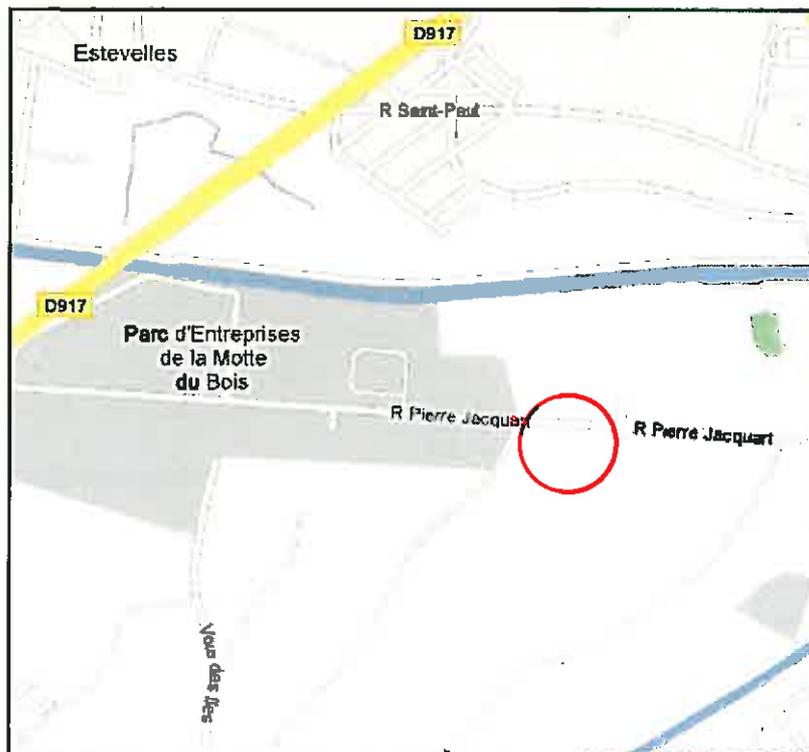
#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.

**ZONE INDUSTRIELLE DE LA MOTTE DU BOIS  
62440 HARNES**

**Annexe 1 Plans de situation**



**ZONE INDUSTRIELLE DE LA MOTTE DU BOIS  
62440 HARNES**

**Annexe 2 Photographies**



*Façade*



*Façade et vue sur l'extension*



*Extension bureau*



*Bureau à l'étage*



*Vue sur la partie tri*



*Auvent extérieur*



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le certificat.

Visite : le 8 mars 2007

**ZAC de Pompey Industries  
54670 CUSTINES**

Expertise : 31/12/2006

Actualisation : 31/12/2007

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- *Situation juridique :* Pleine propriété  Copropriété  Autres
- *Usage principal :* Activités
- *Désignation générale :*

Sur un terrain de 7.383 m<sup>2</sup>, un bien Immobilier développant une surface utile de 3.000 m<sup>2</sup> (nous nous sommes basés sur les surfaces communiquées par notre mandant sans procéder à des vérifications sur place) comprenant un local à usage de stockage / activités et de bureaux d'accompagnement.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- **Constructions (batiments principaux) :**
  - Date de construction : année 80
  - Ossature : Métallique
  - Murs périphériques : Bardage métallique
  - Surfaces utiles : 3 000 m<sup>2</sup>
  - Tolture et couverture : double pente
  - Huisseries extérieures : PVC double vitrage (bureaux)
  - Forme / architecture : Rectangle / type Industrielle
  - Nombre de bâtiments sur le site : 1
- Etat extérieur : Bon état  Etat moyen  Mauvais état  Travaux effectués depuis la dernière visite : -

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ 120 000 € hors taxes et hors charges par an  
soit : 40 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette Intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUÉS A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ EN DEHORS DU CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DURÉE PÉRIODE DE 2 ANS

1 250 000 € hors droits et hors frais d'acte

soit : 417 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :

Terrain :	330 000 €
Construction :	920 000 €

et un taux de rendement théorique de : 9,00%  
1 330 000 € droits et frais d'acte inclus

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue sans objet

soit :

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE
1 250 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Valeur au 31 décembre 2007
1 520 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Facteurs d'évolution :

Forte dégradation du marché de l'immobilier d'entreprise en région. Progression marquée des taux de rendement théorique. Contexte économique morose.
--

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le certificat.

Visite : le 9 mars 2007

**ZAC du Pré Verols  
54670 CUSTINES**

Expertise : 31/12/2006  
Actualisation : 31/12/2007

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- *Situation juridique* : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- *Usage principal* : Activités
- *Désignation générale* :

Sur un terrain de 10 708 m<sup>2</sup>, un ensemble immobilier développant une surface utile de 3.733 m<sup>2</sup> (nous nous sommes basés sur les surfaces communiquées par notre mandant sans procéder à des vérifications sur place) comprenant un bâtiment à usage de bureaux élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage, et d'un bâtiment à usage d'activités et de stockage composé de plusieurs cellules. Les surfaces non bâties sont aménagées en aire de manoeuvre (étroites) et de stationnement.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- **Constructions (batiments principaux) :**
- Date de construction : année 80 + extension 2001
- Ossature : Métallique / béton
- Murs périphériques : Bardage métallique / parpaings sous enduit
- Surfaces utiles : 3 133 m<sup>2</sup>
- Toiture et couverture : Terrasse / double pente (extension)
- Huisseries extérieures : PVC, à double vitrage (bureaux)
- Forme / architecture : rectangle / type Industrielle
- Nombre de batiments sur le site : 2

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite :

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

**1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ** **146 000 € hors taxes et hors charges par an**  
soit : 39 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette Intégré

**2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DURÉE FERME DE 9 ANS**

**1 530 000 € hors droits et hors frais d'acte**

soit : 410 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette Intégré

Dont :

Terrain :	<b>590 000 €</b>
Construction :	<b>940 000 €</b>

et un taux de rendement théorique de : **9,00%**  
**1 630 000 € droits et frais d'acte Inclus**

**3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE**

Surface SHON retenue sans objet

<b>VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE</b>
1 530 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

<b>Valeur au 31 décembre 2007</b>
1 850 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Facteurs d'évolution :

Forte dégradation du marché de l'immobilier d'entreprise en région. Progression marquée des taux de rendement théorique. Contexte économique morose.
--

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le certificat.

Visite : le 9 mars 2007

Expertise : 31/12/2006

Actualisation : 31/12/2007

ZI de Chicago - rue de l'Avenir  
55100 VERDUN

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- *Situation juridique* : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- *Usage principal* : Activités
- *Désignation générale* :

Sur un terrain de 22 485 m<sup>2</sup> (acquisition d'une parcelle de terrain de 4.663 m<sup>2</sup> en 2008), un ensemble Immobilier développant une surface utile de 10.301 m<sup>2</sup> (nous nous sommes basés sur les surfaces communiquées par notre mandant sans procéder à des vérifications sur place) comprenant deux corps de bâtiments indépendants à usage de stockage, d'activités et de bureaux d'accompagnement.  
Les parties non bâties sont à usage d'aires de manoeuvre, de stationnement et de stockage.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- **Constructions (bâtiments principaux) :**
- Date de construction : -
- Ossature : Métallique / bois
- Murs périphériques : Bardage métallique / parpaings / briques
- Surfaces utiles : 10 301 m<sup>2</sup>
- Toiture et couverture : Acier, bacs acier, tôle, tuile.
- Hulseries extérieures : Alu. équipées de double vitrage (bureaux)
- Forme / architecture : Rectangle / type Industrielle
- Nombre de bâtiments sur le site : 2

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite :

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ **293 000 € hors taxes et hors charges par an**  
soit : 28 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DURÉE FERME DE 9 ANS.

**2 830 000 € hors droits et hors frais d'acte**

soit : 275 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :

Terrain :	880 000 €
Construction :	1 950 000 €

et un taux de rendement théorique de : **9,75%**  
**3 000 000 € droits et frais d'acte inclus**

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

<u>Surface SHON retenue</u>	<b>4 663 m<sup>2</sup></b>	<b>70 000 € hors TVA et hors frais d'acte</b>
soit :	15 € le m <sup>2</sup>	

<b>VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE</b>
<b>2 900 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

<b>Valeur au 31 décembre 2007</b>
<b>3 390 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Facteurs d'évolution :

<p>Forte dégradation du marché de l'immobilier d'entreprise en région. Progression marquée des taux de rendement théorique. Contexte économique morose.</p>
---

#### RESERVES / OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 14 mars 2007  
 (SCI Jeromi de Chassleu)  
 Expertise : 31/12/2006  
 Actualisation : 31/12/2007

16 chemin de Genas  
 69800 SAINT PRIEST

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- Usage principal : Activités
- Désignation générale :

Sur un terrain de 27 237 m<sup>2</sup>, un ensemble immobilier comprenant 4 bâtiments et développant une surface utile totale de 8.065 m<sup>2</sup> comprenant un bâtiment de bureaux, deux hangars / atelier de tri, un local d'activité avec bureaux d'accompagnement.  
 Ce site comprend deux implantations: "Paprec" et "la Corbeille Bleue" (CB).

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (batiments principaux) :
- Date de construction : 1960 bx, 2001-2006, Act
- Ossature : Métallique / Béton
- Murs périphériques : Bardage métallique
- Toiture et couverture : Bac acier
- Huisseries extérieures : Aluminium, équipées de double vitrage
- Forme / architecture : Rectangle / type industriel

- Surfaces utiles : 8 065 m<sup>2</sup> - Nombre de batiments sur le site : 4

Etat extérieur : Travaux effectués depuis la dernière visite : NA

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ **322 000 € hors taxes et hors charges par an**  
 soit : 40 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS

**3 390 000 € hors droits et hors frais d'acte**  
 soit : 420 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :  
 Terrain : 700 000 €  
 Construction : 2 690 000 €

et un taux de rendement théorique de : 9,00%  
**3 580 000 € droits et frais d'acte inclus**

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface terrain retenue 6 000 m<sup>2</sup> **540 000 € hors TVA et hors frais d'acte**  
 soit : 90 € le m<sup>2</sup>

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE
<b>3 930 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Valeur au 31 décembre 2007
<b>4 700 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Facteurs d'évolution :

<p><b>Marché de l'investissement atone pour les actifs non prime: forte remontée des taux</b></p> <p><b>Terrains industriels recherchés dans la zone: inflation des prix ces dernières années</b></p>
---

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 13 mars 2007

(SCI Varcès)

Expertise : 31/12/2006

Actualisation : 31/12/2007

**Les Molles**

**Allée du Pressoir**

**38760 VARGES ALLIERES ET RISSET**

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- *Situation juridique* : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- *Usage principal* : Activités
- *Désignation générale* :

Le site est un terrain de 25 825 m<sup>2</sup> comprenant 8 bâtiments d'activité et un bâtiment d'habitation (+1 local transformateur EDF) pour une surface utile de 9260 m<sup>2</sup>. La majeure partie du terrain bénéficie d'une chaussée dalle béton. Le bâtiment d'habitation se situe à l'entrée du site, il est occupé par un employé qui assure la surveillance du site en dehors des horaires de travail. Parking bitumé représentant 10 emplacements.

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- **Constructions (bâtiments principaux) :**
- Date de construction : NC
- Ossature : Métallique / Bois
- Murs périphériques : Bardage métallique
- Surfaces utiles : 9 260 m<sup>2</sup>
- Toiture et couverture : Bac acier et shed
- Huisseries extérieures : Aluminium, équipées de double vitrage
- Forme / architecture : Bâtiments rectangulaires
- Nombre de bâtiments sur le site : 9

Etat extérieur :

Bon état

Etat moyen

Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite : NA

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

#### 1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

**239 000 € hors taxes et hors charges par an**

soit : 26 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

#### 2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUÉS A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DURÉE FERME DE 9 ANS

**2 040 000 € hors droits et hors frais d'acte**

soit : 220 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :

Terrain : 184 000 €

Construction : 1 856 000 €

et un taux de rendement théorique de :

**11,00%**

**2 170 000 € droits et frais d'acte inclus**

#### 3 - CONSTRUCTIBILITÉ RESIDUELLE ÉVENTUELLE

Surface retenue : 9 000 m<sup>2</sup>

**81 000 € hors TVA et hors frais d'acte**

soit : 9 € le m<sup>2</sup>

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE

**2 120 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte**

Valeur au 31 décembre 2007

**2 480 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte**

Facteurs d'évolution :

**Marché de l'investissement atone notamment pour les actifs non prime: forte remontée des taux de rendement**

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 13 mars 2007

(SCI Jérôme, Jérôme deux colomblers & autoroute)

Expertise : 31/12/2006

Actualisation : 31/12/2007

**chemin des Falaises  
30131 PUJAULT**

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- *Situation juridique* : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- *Usage principal* : Activités
- *Désignation générale* :

Sur un terrain de 30 090 m<sup>2</sup>, un ensemble immobilier développant une surface utile de 2 828,40 m<sup>2</sup> (nous nous sommes basés sur les surfaces calculées sur le plan fourni par le directeur du site ainsi que celles mentionnées dans le permis de construire modificatif, sans procéder à des vérifications sur place) comprenant une construction à ossature métallique, bardage double peau à usage d'activités, de stockage et de bureaux en étage partiel et une maison de gardien en maçonnerie de béton sous toiture tuiles.  
Le terrain est presque entièrement bitumé et clos à l'exception de l'extrémité Nord.

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- **Constructions (batiments principaux) :**
- Date de construction : 1995, 2003 et 2007
- Ossature : Métallique sur soubassement béton
- murs périphériques : Bardage métallique
- Toiture et couverture : Type terrasse bacs acier
- Huisseries extérieures : Aluminium, équipées de double vitrage
- Forme / architecture : rectangle / type industrielle
- Surfaces utiles : 2828,4
- Nombre de batiments sur le site : 2
- Etat extérieur : Bon état  Etat moyen  Mauvais état
- Travaux effectués depuis la dernière visite :

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

**1 - VALEUR LOCATIVE** **122 000 € hors taxes et hors charges par an**  
soit : 43 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

**2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS.**  
**1 430 000 € hors droits et hors frais d'acte**  
soit : 506 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :  
Terrain : 250 000 €  
Construction : 1 180 000 €

et un taux de rendement théorique de : **8,25%**  
**1 480 000 € droits et frais d'acte inclus**

**3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE**

Surface SHON retenue : 2 000 m<sup>2</sup>

soit : 25 € le m<sup>2</sup> **50 000 € hors TVA et hors frais d'acte**

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE
<b>1 480 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Valeur au 31 décembre 2007
<b>1 620 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Facteurs d'évolution :

<p><b>Marché de l'investissement en net recul ces deux dernières années. Augmentation du taux de rendement théorique de 75 points de base malgré les 9 ans fermes.</b></p>
--

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 12 mars 2007  
(SCI Jérôme de Toulouse)  
Expertise : 31/12/2006  
Actualisation : 31/12/2007

9-11 chemin des Pierres  
31150 BRUGUIERES

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres   
- Usage principal: Activités (traitement de D.I.B.)  
- Désignation générale :

L'ensemble immobilier est composé d'un terrain d'une superficie de 44.647 m<sup>2</sup>, comprenant une partie foncière nue et non aménagée, d'une superficie d'environ 10.000 m<sup>2</sup>, et un terrain bâti pour le surplus. Sur ce demier, sont édifiés 5 bâtiments (dont deux préfabriqués, et un en location), à usage principal d'activités, stockage et bureaux annexes, développant une surface hors oeuvre nette de 5.312 m<sup>2</sup>, complétés par une maison de gardien.

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (batiments principaux) :  
- Date de construction : 2003 - 2007  
- Ossature : Béton, métallique, préf.  
- Murs périphériques : Bardage métallique simple peau, parement.  
- Toiture et couverture : Bacs acier et isolation, trappes de désenf.  
- Huisseries extérieures : PVC, équipées de double vitrage.  
- Forme / architecture : Rectangle / type industrielle  
- Surfaces utiles : 5.312 m<sup>2</sup> - Nombre de batiments sur le site : 5

Etat extérieur : Bon état  Etat moyen  Mauvais état   
Travaux effectués depuis la dernière visite :

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

#### 1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ 214 000 € hors taxes et hors charges par an

soit : 40,29 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

#### 2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS

2 870 000 € hors droits et hors frais d'acte

soit : 540 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :  
Terrain : 1 170 000 €  
Construction : 1 700 000 €

et un taux de rendement théorique de : 7,00%

3 050 000 € droits et frais d'acte inclus

#### 3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue 10 000 m<sup>2</sup>

630 000 € hors TVA et hors frais d'acte

soit : 63 € le m<sup>2</sup>

#### VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE

3 500 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Valeur au 31 décembre 2007

3 850 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Facteurs d'évolution :

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 14 mars 2007  
 (SCI Jérôme de Selches)  
 Expertise : 31/12/2008  
 Actualisation : 31/12/2009

**ZA la Blaisonnère - rue de l'industrie**  
**49140 SEICHES SUR LE LOIR**

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- *Situation juridique* : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- *Usage principal* : Activités
- *Désignation générale* :

Sur un terrain de 26.590 m<sup>2</sup> (acquisition d'une parcelle en 2003 de 5.300 m<sup>2</sup>), un ensemble immobilier développant une surface utile de 4932,57 m<sup>2</sup> (nous nous sommes basés sur les surfaces calculées sur le plan fourni par le directeur du site, sans procéder à des vérifications sur place). Comprenant une construction à ossature métallique, (bardage simple peau à usage d'activités et de stockage), un bâtiment abritant des bureaux, élevé sur un sous-sol à demi enterré, d'un rez-de-chaussée et enfin une maison de gardien en maçonnerie de béton sous toiture ardoise. Le terrain est presque entièrement bitumé et clos dans son ensemble.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- **Constructions (bâtiments principaux) :**
- *Date de construction* : 2000 et 2006 (maison)      - *Toiture et couverture* : Type terrasse bacs acier
- *Ossature* : Métallique sur soubassement béton      - *Huises des fenêtres* : PVC équipées de double vitrage
- *murs périphériques* : Bardage métallique simple peau.      - *Forme / architecture* : rectangle / type industrielle
- **Nombre de bâtiments sur le site :** 4

- *Surfaces* : **4932,57 m<sup>2</sup>**      **Travaux effectués depuis la dernière visite :**

Bon état     Etat moyen     Mauvais état

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

**1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ**      **225 000 € hors taxes et hors charges par an**  
 soit : 46 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

**2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DURÉE FERME DE 9 ANS**

**2 200 000 € hors droits et hors frais d'acte**  
 soit : 446 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :

Terrain :	340 000 €
Construction :	1 860 000 €

et un taux de rendement théorique de :      **9,65 % (9,75% pour l'activité et 8% pour le logement)**  
**2 330 000 € droits et frais d'acte inclus**

**3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE**

Surface SHON résiduelle      **7 332 m<sup>2</sup>**

soit :      **39 € le m<sup>2</sup>**      **285 000 € hors TVA et hors frais d'acte**

<b>VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE</b>
<b>2 485 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

<b>Valeur au 31 décembre 2007</b>
<b>2 635 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Facteurs d'évolution :

<b>Augmentation du taux de rendement théorique de 75 points de base.</b>
--

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

**Avertissement :** cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 12 mars 2007  
 (SCI Jérôme de Trémentines)  
 Expertise : 31/12/2006  
 Actualisation : 31/12/2009

ZI de la condrée - 3, rue du Grand Village  
 49340 TREMENTINE

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- **Situation juridique :** Pleine propriété  Copropriété  Autres   
 - **Usage principal :** Activités

- **Désignation générale :**

Sur un terrain de 36.058 m<sup>2</sup> et un autre de 4.676 m<sup>2</sup>, (pour Paprec 44), se développe un ensemble immobilier d'une surface utile de 2.953,93 m<sup>2</sup> pour le premier site et 450 m<sup>2</sup> pour le second (nous nous sommes basés sur les surfaces calculées sur le plan fourni par le directeur du site, et sur les actes d'acquisitions sans procéder à des vérifications sur place). Le premier site comprenant trois constructions à ossature métallique, bardage double peau pour le plus récent et simple pour les 2 plus anciens, à usage d'activités, de stockage et un bâtiment à usage de bureaux élevé sur un étage partiel. Le terrain est presque entièrement bitumé et clos par du grillage ou des talus. Le second site quant à lui, est encombré de deux bâtiments à ossature métallique, simple peau, à usage d'activités et de stockage avec des bureaux d'accompagnement en rez-de-chaussée. Le terrain est entièrement clos et équipé de bardage métallique de 10 mètres de haut environ pour protéger les habitations des alentours.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- **Constructions (bâtiments principaux) :**  
 - Date de construction : 1980 et 1995 - Toiture et couverture : Bacs acier  
 - Ossature : Métallique sur soubassement béton - Huisseries extérieures : Pvc équipées de double vitrage (bureaux)  
 - Murs périphériques : Bardage acier simple peau /double peau pour les récents - Forme / architecture : Rectangle / type Industrielle  
 - Surfaces utiles : 2 953,93 - Nombre de bâtiments sur le site : 6

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite :

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

1 - **VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ** 124 000 € hors taxes et hors charges par an  
 soit : 42 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

2 - **VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DURÉE FERME DE 9 ANS**

1 200 000 € hors droits et hors frais d'acte

soit : 406 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :  
 Terrain : 180 000 €  
 Construction : 1 020 000 €

et un taux de rendement théorique de : 9,75%  
 1 270 000 € droits et frais d'acte inclus

3 - **CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE**

Surface SHON retenue 13 537 m<sup>2</sup>  
 Surface résiduelle 22 578 m<sup>2</sup>

800 000 € hors TVA et hors frais d'acte

soit : 59 € le m<sup>2</sup>

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE

**2 000 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte**

Valeur au 31 décembre 2007

**2 030 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte**

Facteurs d'évolution :

Légère augmentation du taux de rendement théorique. Nous n'avons pas eu d'information sur la création ou non de nouvelle surface sur ce site.

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 12 mars 2007

(SCI JEROMI de Tours)

Expertise : 31/12/2006

Actualisation : 31/12/2007

4-6 rue Gutenberg  
37300 JOUE-LES-TOURS

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres   
- Usage principal : Entrepôt  
- Désignation générale :

L'ensemble immobilier est composé d'un terrain bâti d'une superficie de 7.439 m<sup>2</sup> sur lequel est édifié un bâtiment à usage principal d'atelier, avec bureaux et locaux sociaux d'accompagnement. Ce bâtiment développe une surface utile brute totale de 4.860 m<sup>2</sup>. Les parties non bâties sont aménagées en aires de circulation, de stationnement et de stockage.

L'ensemble immobilier est la propriété de la SCI JEROMI de Tours qui loue l'ensemble immobilier à la SAS PAPREC RESEAU.

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Constructions (bâtiments principaux) :  
- Date de construction : années 1970/ 1980  
- Ossature : Métallique  
- Murs périphériques : bardage simple et double peau  
- Surfaces utiles : 4 860 m<sup>2</sup>  
- Toiture et couverture : Type tôle ondulée avec panneaux translucides  
- Huisseries extérieures : Bois, équipées de simple vitrage  
- Forme / architecture : Rectangulaire / type industrielle  
- Nombre de bâtiments sur le site : 1

Etat extérieur :

Bon état

Etat moyen

Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite : -

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

#### 1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

205 000 € hors taxes et hors charges par an

soit : 42 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

#### 2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DURÉE FERME DE 9 ANS.

2 210 000 € hors droits et hors frais d'acte

soit : 455 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette Intégré

Dont :

Terrain : 540 000 €

Construction : 1 670 000 €

et un taux de rendement théorique de : 8,75%

2 340 000 € droits et frais d'acte inclus

#### 3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue 0 m<sup>2</sup>

#### VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE

2 210 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

#### Valeur au 31 décembre 2007

2 480 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Facteurs d'évolution :

Correction à la hausse du taux de rendement théorique retenu, afin de tenir compte de la nette dégradation du marché de l'investissement constatée pour ce type d'actif depuis notre dernière expertise en décembre 2007.

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 12 mars 2007  
 (SCI JEROMI de Chatres 1)  
 Expertise : 31/12/2006  
 Actualisation : 31/12/2007

Route Départementale n° 136  
 28300 GASVILLE-OISEME

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- *Situation juridique* : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- *Usage principal* : Entrepôt / activités
- *Désignation générale* : terrain nu et terrain bâti sur lequel sont édifiés 2 locaux d'activités.

L'ensemble immobilier est composé d'un **terrain nu non viabilisé d'une superficie de 13.358 m<sup>2</sup>** et d'un **terrain bâti d'une superficie de 20.964 m<sup>2</sup>** sur lequel sont édifiés deux bâtiments à usage principal d'activités. Ces locaux développent une surface utile brute totale de **3.800 m<sup>2</sup>** :

- le **bâtiment 1** d'une superficie de **2.000 m<sup>2</sup>**, construit en 1996, comprend une partie activités/stockage, une partie bureaux, et un appartement de gardien,
- le **bâtiment 2** est un auvent (ouvert sur un côté) entièrement à usage d'activités. Il développe une surface utile de **1.800 m<sup>2</sup>**.

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- **Constructions (batiments principaux)** :
- *Date de construction* : 1996 et 2000
- *Ossature* : Métallique
- *Murs périphériques* : Bardage métallique
- *Toiture et couverture* : Type tôle ondulée avec panneaux translucides
- *Huissieries extérieures* : PVC, équipées de double vitrage
- *Forme / architecture* : Rectangulaire / type industrielle
- *Surfaces utiles* : 3 800 m<sup>2</sup>
- *Nombre de batiments sur le site* : 2

Etat extérieur : Bon état  Etat moyen  Mauvais état  Travaux effectués depuis la dernière visite : -

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ **138 000 € hors taxes et hors charges par an**  
 soit : 36 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette Intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DURÉE FERME DE 9 ANS  
**1 440 000 € hors droits et hors frais d'acte**  
 soit : 379 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette Intégré

Dont :  
 Terrain : 230 000 €  
 Construction : 1 210 000 €

et un taux de rendement théorique de : **9,00%**

**1 530 000 € droits et frais d'acte inclus**

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface de terrain retenue 13 358 m<sup>2</sup>  
Surface SHON retenue 8 015 m<sup>2</sup>

soit : 26 € par m<sup>2</sup> de terrain

**350 000 € hors TVA et hors frais d'acte**

#### VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE

**1 790 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte**

Valeur au 31 décembre 2007

**1 840 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte**

Facteurs d'évolution :

Correction à la hausse du taux de rendement théorique retenu, afin de tenir compte de la nette dégradation du marché de l'investissement constatée pour ce type d'actif depuis notre dernière expertise en décembre 2007.

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant.  
 Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 12 mars 2007  
(SCI JEROMI de Chartres 2)  
Expertise : 31/12/2006  
Actualisation : 31/12/2007

Route Départementale n° 136  
28300 GASVILLE-OISEME

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres   
- Usage principal: Aucun  
- Désignation générale : Terrain nu

L'ensemble immobilier est composé d'un terrain nu non viabilisé, non cultivé et non clôturé, cadastré section ZD n° 106 pour une superficie globale de 17.064 m<sup>2</sup>.

Se reporter au Certificat d'expertise

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- Equipements généraux  
- Sécurité : - Terrain non clôturé  
- Surfaces utiles : 0 m<sup>2</sup>

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

- Travaux à réaliser :  
- Viabilisation du terrain  
- Aménagement du chemin rural

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

#### VALORISATION D'UN TERRAIN NU CONSTRUCTIBLE

Surface de terrain retenue 17 064 m<sup>2</sup>  
Surface SHON retenue 10 245 m<sup>2</sup>

VALEUR GLOBALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

415 000 € hors TVA et hors frais d'acte

soit : 24 € HT HFA par m<sup>2</sup> de terrain

Valeur au 31 décembre 2007

441 000 € hors TVA et hors frais d'acte

Facteurs d'évolution :

Baisse des prix de présentation d'une telle opération de promotion, et hausse des frais financiers.

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : Cette Fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 13 mars 2007  
 (SCI Jérôme d'Acquigny)  
 Expertise : 31/12/2006  
 Actualisation : 31/12/2009

**ZAC des Peupliers**  
**27400 ACQUIGNY**

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- *Situation juridique* : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- *Usage principal* : Activités
- *Désignation générale* :

L'ensemble immobilier est composé d'un terrain d'une superficie de 38.542 m<sup>2</sup> comprenant une partie nue non viabilisée d'une superficie d'environ 10.300 m<sup>2</sup> et d'un terrain bâti pour le surplus. Sur ce dernier, sont édifiés 3 bâtiments à usage principal d'activités, bureaux et habitation développant une surface utile brute totale de 4.852 m<sup>2</sup>.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- **Constructions (bâtiments principaux) :**
- Date de construction : 2003
- Ossature : Métallique et béton
- Murs périphériques : Bardage acier simple peau / résine / enduit
- Surfaces utiles : 4 852,00 m<sup>2</sup>
- Toiture et couverture : Bacs acier avec panneaux translucides
- Huisseries extérieures : PVC, équipées de double vitrage
- Forme / architecture : Rectangle / type Industrielle
- Nombre de bâtiments sur le site : 3

Etat extérieur : Bon état  Etat moyen  Mauvais état  Travaux effectués depuis la dernière visite :

Se reporter au Certificat d'expertise

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

**1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ** **258 000 € hors taxes et hors charges par an**  
 soit : 53 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette Intégré

**2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS.**

**2 970 000 € hors droits et hors frais d'acte**

soit : 612 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette Intégré

Dont :  
 Terrain : 660 000 €  
 Construction : 2 310 000 €

et un taux de rendement théorique de : **8,18%** (8,25% pour l'activité et 7% pour le logement)  
**3 150 000 € droits et frais d'acte inclus**

**3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE**

Surface SHON retenue : 5 885 m<sup>2</sup>  
 Surface résiduelle : 10 300 m<sup>2</sup>

**280 000 € hors TVA et hors frais d'acte**

soit : 27 € le m<sup>2</sup>

<b>VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE</b>
-------------------------------------

<b>3 250 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>
--

Valeur au 31 décembre 2007
----------------------------

<b>3 500 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>
--

Facteurs d'évolution :

Augmentation du taux de rendement théorique. Rappelons que la construction a plus de 5 ans donc passage en droit d'enregistrement au taux de 6,20 %.
--

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



**ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)**

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

Visite : le 13 mars 2007  
 (SCI Jérôme de la Neuve Lyre)  
 Expertise : 31/12/2006  
 Actualisation : 31/12/2009

Hameau de Chagny  
 27250 NEAUFLES AUVERGNY

**DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE**

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- Usage principal: Activités
- Désignation générale :

L'ensemble immobilier est composé d'un terrain d'une superficie de 67.831 m<sup>2</sup> à cheval sur les communes de La Neuve Lyre et de Neaufles Auvergnay. Il comprend une partie nue non viabilisée d'une superficie d'environ 13.000 m<sup>2</sup> et d'un terrain bâti pour le surplus. Sur ce dernier, sont édifiés plusieurs bâtiments à usage principal d'activités développant une surface utile brute totale de 7.587,50 m<sup>2</sup>. Selon les instructions de notre mandant, le bâtiment en crédit bail a été exclu du périmètre de l'expertise.

**CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE**

- Constructions (bâtiments principaux) :
- Date de construction : NC
- Ossature : Métallique et béton
- Murs périphériques : Bardage acier / brique / parpalngs / enduit
- Surfaces utiles : 7 587,50 m<sup>2</sup>
- Toiture et couverture : Mult-pans en fibrociment, ardoises, tuiles
- Huisseries extérieures : Bols, équipées de simple vitrage
- Forme / architecture : Rectangle / type industrielle
- Nombre de bâtiments sur le site : 7 + 3 annexes

Etat extérieur : Bon état  Etat moyen  Mauvais état  Travaux effectués depuis la dernière visite :

Se reporter au Certificat d'expertise

**EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009**

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ 162 000 € hors taxes et hors charges par an  
 soit : 21 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUÉS A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DURÉE FERME DE 9 ANS

1 410 000 € hors droits et hors frais d'acte  
 soit : 186 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette intégré

Dont :  
 Terrain : 156 000 €  
 Construction : 1 254 000 €

et un taux de rendement théorique de : 10,75%  
 1 500 000 € droits et frais d'acte inclus

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface SHON retenue 4 475 m<sup>2</sup>  
 Surface résiduelle 13000 m<sup>2</sup>

130 000 € hors TVA et hors frais d'acte  
 soit : 10 € le m<sup>2</sup>

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE  
 1 540 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Valeur au 31 décembre 2007  
 1 560 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Facteurs d'évolution :

Légère augmentation du taux de rendement théorique de 25 points de base. Locaux très vieillissants.

**RESERVES /OBSERVATIONS**

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.



## ACTUALISATION DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009 (sans nouvelle visite des biens)

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contenu, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondants dans le certificat.

Visite : le 25 octobre 2007

**SCI JEROMI DE MAZIERES EN MAUGE**  
Zone Industrielle  
49280 MAZIERES EN MAUGES

Expertise : 31/12/2007

Actualisation : 31/12/2009

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- Situation juridique : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- Usage principal : Activités
- Désignation générale :

L'ensemble immobilier est composé d'un terrain d'une superficie de 8.263 m<sup>2</sup> sur lequel se trouve un bâtiment Industriel d'environ 5.500 m<sup>2</sup>. L'activité du site est le recyclage de matières plastiques.

D'après le tableau "acquisition groupe FJA 2008 & 2009", un terrain de 534 m<sup>2</sup> a été acquis.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- **Constructions :**
  - Dates de construction : 1993
  - Ossature : Métallique, soubassement parpaings Aggloméré pour bureau,
  - murs périphériques : Bardage métallique simple peau pour partie basse, Parpaings coupes feu, et bardage métallique,
  - Surfaces :
  - Toiture / couverture : Bacs acier avec panneaux translucides,
  - Huisseries extérieures : PVC, équipées de double vitrage, bois double vitrage (bureau),
  - Forme / architecture : Rectangulaire / type industrielle,
  - Nombre de bâtiments sur le site : 1
- Nous retiendrons une surface utile totale de 5.500 m<sup>2</sup>.
- Bon état  Etat moyen  Mauvais état

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ 111 000 € hors taxes et hors charges par an  
soit : 20 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues, terrain d'assiette Intégré

2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LIES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DURÉE FERME DE 9 ANS.

670 000 € hors droits et hors frais d'acte

soit : 158 € le m<sup>2</sup>, toutes surfaces confondues et terrain d'assiette Intégré

Dont :

Terrain :	130 000 €
Construction :	740 000 €

et un taux de rendement théorique de : 12,00%  
920 000 € droits et frais d'acte inclus

3 - CONSTRUCTIBILITE RESIDUELLE EVENTUELLE

Surface terrain résiduel : 534 m<sup>2</sup>  
Valeur terrain résiduel : 6 400 € hors TVA et hors frais d'acte

<b>VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE</b>
880 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Valeur au 31 décembre 2007
950 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte

Facteurs d'évolution :

Forte dégradation du marché de l'immobilier d'entreprise en région. Progression marquée des taux de rendement théorique. Contexte économique morose.
---

#### RESERVES /OBSERVATIONS

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission générale.



## EXPERTISE DE LA VALEUR AU 30 SEPTEMBRE 2009

Avertissement : cette fiche d'évaluation fait partie intégrante du livrable établi pour la mission d'expertise. Pour le contexte, la méthodologie employée, la documentation utilisée, il est indispensable de se reporter aux paragraphes correspondant dans le Certificat.

**Visite : le 28 octobre 2009**

**33 rue Gambetta  
93240 Stains**

Expertise : **31/12/2009**

Actualisation :

### DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE

- *Situation juridique* : Pleine propriété  Copropriété  Autres
- *Usage principal* : Zone de stockage
- *Désignation générale* : Tènement immobilier comprenant un terrain sur lequel est édifié un hangar.

Terrain de 23 500 m<sup>2</sup> sur lequel repose 1 bâtiment principal à usage de stockage de papier (700 m<sup>2</sup>). Bâtiment qui fait l'objet d'un bail négocié par le précédent propriétaire du terrain.

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

- **Constructions (bâtiments principaux)** : Non visité
- **Date de construction** :
- **Ossature** :
- **Murs périphériques** : Bardage métallique
- **Toiture et couverture** : Métallique
- **Huisseries extérieures** :
- **Forme / architecture** :

• **Surfaces utiles** : env. 700 m<sup>2</sup> - **Nombre de bâtiments sur le site** : 1

Etat extérieur :

Bon état  Etat moyen  Mauvais état

Travaux effectués depuis la dernière visite :

Hangar non visité, d'aspect extérieur très dégradé.

### EVALUATION AU 30 SEPTEMBRE 2009

Bâtiment qui fait l'objet d'un bail négocié par le précédent propriétaire du terrain. Suite au rachat du terrain par le groupe Paprec, litige en cours avec le locataire sur l'exploitation du bâtiment. Souhait du groupe Paprec de mettre fin au bail.

**1 - VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ**

soit :

Dans ce contexte, la valorisation du terrain a été uniquement basée sur la constructibilité du site et n'a pas intégré les loyers actuellement perçus par Paprec.

**2 - VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL D'UNE DUREE FERME DE 9 ANS**

**3 - CONSTRUCTIBILITE MAXIMALE APPROCHEE DU SITE**

Surface SHON retenue                      20 728 m<sup>2</sup>

**1 680 000 € hors TVA et hors frais d'acte**

soit :            71 € le m<sup>2</sup>

VALEUR GLOBALE DE L'IMMEUBLE
<b>1 680 000 € hors droits / hors TVA et hors frais d'acte</b>

Valeur au 31 décembre 2007
<b>Actif acquis en 2009</b>

Facteurs d'évolution :

--

**RESERVES /OBSERVATIONS**

Nos calculs sont fondés sur les informations communiquées par notre mandant. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la SHON communiquée par notre Mandant.

Les conditions d'intervention et les hypothèses d'évaluation sont énoncées dans la mission globale.

33, RUE GAMBETTA  
93240 STAINS

**Annexe 1** Plans de situation



33, RUE GAMBETTA  
93240 STAINS

**Annexe 2**    **Photographies**



*Environnement du site*



*Accès au site*



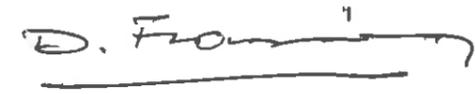
*Bâtiment actuellement loué*

Localisation	CP	Ville	Surface utile	Valeur locative actuelle HT (€)	Valeur locative HT (€) / m²	Taux de rendement (annuel)	Valeur Venale des biens supposés loués à la valeur locative de marché HD au 30-09-2009 dans l'hypothèse d'un bail ferme de 9 ans	Prix par m²	Valeur venale des biens supposés loués à la valeur locative de marché HT (€)	Terrain	Constructions	Surface de terrain (m²)	Prix HT par m² terrain (€)	Surface utile habitable (m²)	Valeur de terrain (€)	Valeur de terrain (€) / m²	Valeur Globale nette HT TVA au 30 septembre 2009	Valeur Globale nette TVA ET DJ au 30 septembre 2009
ZI de la Molette - 3/12 rue la Victoire	93150	LE BLANC MESNIL	26458,89 m²	1 191 562 €	45 €	8,25%	13 600 000 €	514 €	14 440 000 €	2 660 000 €	10 940 000 €						13 600 000 €	14 440 000 €
3/6 rue Pascal	93126	LA COURNEUVE	21936,75 m²	1 204 868 €	55 €	8,50%	13 300 000 €	606 €	14 200 000 €	3 000 000 €	10 300 000 €	9 340 m²	156 €	8 537 m²	1 460 000 €	1 490 000 €	14 760 000 €	15 690 000 €
18, rue du Fer à Cheval	95	SARCELLES	4424 m²	234 880 €	53 €	9,25%	2 390 000 €	540 €	2 540 000 €	290 000 €	2 100 000 €	6 240 m²	29 €	5 778 m²	180 000 €	183 000 €	2 570 000 €	2 720 000 €
21, rue de la Pierre Fitta	94290	VILLENEUVE LE ROI	2574 m²	135 000 €	52 €	8,75%	1 460 000 €	567 €	1 550 000 €	370 000 €	1 090 000 €						1 460 000 €	1 550 000 €
avenue du Général Patton	45330	MALESHERBES										32 562 m²	19 €	8 200 m²	604 000 €	610 000 €	604 000 €	610 000 €
Chemin rural du fond du bois Rue Pasteur	77230	SAINT MARD	1680 m²	67 000 €	40 €	9,75%	650 000 €	387 €	690 000 €	70 000 €	580 000 €	2 000 m²	30 €	2 160 m²	60 000 €	60 000 €	710 000 €	750 000 €
ZA de la Motte aux Boes	62440	HARNES-LENS	12996 m²	821 000 €	63 €	9,09%	8 780 000 €	676 €	9 030 000 €	930 000 €	7 850 000 €						8 780 000 €	9 030 000 €
ZI de Pompey - boulevard de Finlande	54670	CUSTINES - Usine nancy	3000 m²	120 000 €	40 €	9,00%	1 250 000 €	417 €	1 330 000 €	330 000 €	920 000 €	-	-	-	-	-	1 250 000 €	1 330 000 €
ZI du Pré Varois - rue du Pré à Varois	54670	CUSTINES	3733 m²	146 000 €	39 €	9,00%	1 530 000 €	410 €	1 630 000 €	590 000 €	940 000 €	-	-	-	-	-	1 530 000 €	1 630 000 €
ZI de Chicago rue de l'Avenir	55100	VERDUN	10301 m²	293 000 €	28 €	9,75%	2 830 000 €	275 €	3 000 000 €	880 000 €	1 950 000 €	4 663 m²	15 €	4 663 m²	70 000 €	71 250 €	2 900 000 €	3 070 000 €
16,Chemin de Genas	69800	SAINT-PRIEST	8065 m²	322 000 €	40 €	9,00%	3 390 000 €	420 €	3 580 000 €	800 000 €	2 590 000 €	6 000 m²	90 €	6 000 m²	540 000 €	550 000 €	3 930 000 €	4 130 000 €
Les Molles RN 75	38760	VARCES	9260 m²	239 000 €	26 €	11,00%	2 040 000 €	220 €	2 170 000 €	184 000 €	1 856 000 €	9 000 m²	9 €	9 000 m²	81 000 €	82 000 €	2 120 000 €	2 250 000 €
Chemin des Falaises	30131	PUJAUT	2828,4 m²	113 000 €	40 €	8,25%	1 430 000 €	506 €	1 480 000 €	250 000 €	1 180 000 €	5 000 m²	10 €	2 000 m²	50 000 €	51 000 €	1 480 000 €	1 530 000 €
11, Chemin des Pierres	31150	BRUGUIERES	5312 m²	214 000 €	40 €	7,00%	2 870 000 €	540 €	3 050 000 €	1 170 000 €	1 700 000 €	10 000 m²	63 €	10 000 m²	630 000 €	640 000 €	3 500 000 €	3 690 000 €
ZA de la Blaisonniere	49140	SEICHES SUR LOIR	3733 m²	225 000 €	60 €	9,65%	2 200 000 €	589 €	2 330 000 €	340 000 €	1 860 000 €	7 332 m²	39 €	6 970 m²	285 000 €	290 000 €	2 485 000 €	2 620 000 €
ZI de la Coindrie	49340	TREMENTINES	2954 m²	124 000 €	42 €	9,75%	1 200 000 €	406 €	1 270 000 €	180 000 €	1 020 000 €	22 578 m²	35 €	13 547 m²	800 000 €	810 000 €	2 000 000 €	2 080 000 €
ZI n°1 4/6 rue Gutenberg	37300	JOUE LES TOURS	4860 m²	205 000 €	42 €	8,75%	2 210 000 €	455 €	2 340 000 €	540 000 €	1 670 000 €						2 210 000 €	2 340 000 €
RD136	28300	GASVILLE OISEME chartre	3800 m²	138 000 €	36 €	9,00%	1 440 000 €	379 €	1 530 000 €	230 000 €	1 210 000 €	13 358 m²	26 €	7 630 m²	350 000 €	360 000 €	1 790 000 €	1 890 000 €
RD136	28300	GASVILLE OISEME										17 064 m²	24 €	9 750 m²	415 000 €	420 000 €	415 000 €	420 000 €
ZA des Peupliers	27400	ACQUIGNY	4852 m²	258 000 €	53 €	8,18%	2 870 000 €	612 €	3 150 000 €	660 000 €	2 310 000 €	10 300 m²	27 €	5 600 m²	280 000 €	285 000 €	3 250 000 €	3 570 000 €
Route de Neaufles Auvergnay	27330	LA NEUVE LYRE Neaufles	7587,5 m²	162 000 €	21 €	10,75%	1 410 000 €	186 €	1 500 000 €	156 000 €	1 254 000 €	13 000 m²	10 €	4 250 m²	130 000 €	130 000 €	1 540 000 €	1 630 000 €
Zone Industrielle	49280	MAZIERE EN MAUGES	5500 m²	111 000 €	20 €	12,00%	870 000 €	158 €	920 000 €	130 000 €	740 000 €	534 m²	12 €	534 m²	6 400 €	6 500 €	880 000 €	930 000 €
33, rue Gambetta	93240	STAINS	700 m²									23 529 m²	71 €	20 726 m²	1 680 000 €	1 710 000 €	1 680 000 €	1 710 000 €
<b>Total</b>				<b>6 324 310 €</b>		<b>9,23%</b>	<b>67 820 000 €</b>	<b>443 €</b>	<b>71 730 000 €</b>	<b>13 760 000 €</b>	<b>54 080 000 €</b>				<b>7 621 400 €</b>	<b>7 748 760 €</b>	<b>75 444 000 €</b>	<b>79 610 000 €</b>

Evolution à périmètre constant sur les immeubles bâtis depuis déc 2007 : -22,10% soit par an : -11,05%

  
Lydie LATASSE CORNILLARD  
Directeur d'Equipe



  
Denis FRANCOIS  
Président



## CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION DE L'EXPERT

*Principes généraux sur lesquels sont basés les évaluations et les livrables et qui régissent, sauf mention contraire dans les livrables, nos interventions*

**FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES  
D200901203**



## Sommaire

1. NORMES QUI REGISSENT L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE
2. METHODOLOGIE
3. LIVRABLES
4. POSTULATS ET CONDITIONS D'EXERCICE DE LA MISSION
5. VERIFICATIONS NON COMPRISES DANS LA MISSION D'EXPERTISE DE CB RICHARD ELLIS VALUATION
6. CONFIDENTIALITE
7. CONFLITS D'INTERETS
8. LIMITATIONS DE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE
9. CAS DE FORCE MAJEURE
10. RESILIATION
11. CLAUSE DE NOVATION
12. PLEIN ACCORD DES PARTIES
13. INFORMATIQUE ET LIBERTES
14. PUBLICATION - DIFFUSION
15. ATTRIBUTION DE JURIDICTION
16. DROIT APPLICABLE



## 1. NORMES QUI REGISSENT L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

Les expertises en évaluation immobilière sont effectuées par CB Richard Ellis Valuation selon l'un ou plusieurs des standards d'évaluation suivants :

- la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (3<sup>ème</sup> édition - juin 2006),
- le Rapport C.O.B du 3 février 2000 (Rapport Barthès de Ruyter),
- les Normes Européennes d'Expertise Immobilière « The European Group of Valuers Association » (TEGoVA),
- les règles publiées par « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

## 2. METHODOLOGIE

D'une manière générale, pour déterminer la valeur des Biens faisant l'objet de l'expertise, CB Richard Ellis Valuation se réfère aux méthodes telles que définies dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. Sont le plus couramment retenues les méthodes « par le revenu » et les méthodes par « comparaison directe » (méthode par le marché).

## 3. LIVRABLES

Le Client a la possibilité de choisir entre 3 types de livrables (le Rapport d'expertise, le Certificat d'expertise, le Certificat Actualisation d'expertise /Avis sur dossier) qui diffèrent par leur rédaction et leur présentation. En fonction du format choisi, la présentation sera plus ou moins synthétique, la rédaction plus ou moins détaillée.

Sauf accord contraire et écrit du Client, CB Richard Ellis Valuation transmet son livrable au Client par courrier.

Conformément à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, quelque soit le type de livrable, il comprendra les rubriques suivantes :

- Mission,
- Réserves concernant l'environnement et la contamination,
- Clauses de non publication et d'utilisation du livrable dans son intégralité,
- Situation géographique des Biens,
- Situation juridique des Biens,
- Situation urbanistique des Biens,
- Description des Biens,
- Situation locative des Biens,
- Appréciation qualitative des Biens,
- Etude du marché,
- Evaluation des Biens,
- Conclusions,
- Annexes.

Sauf stipulation contraire, toutes les sommes énoncées dans le livrable sont exprimées en euros et hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable aux Biens.



#### 4. POSTULATS ET CONDITIONS D'EXERCICE DE LA MISSION

##### a) Documents et Informations nécessaires à la réalisation de l'expertise

Par principe accepté par le Client, CB Richard Ellis Valuation considère complets et exacts les informations et les documents transmis par le Client.

Sauf avis contraire et écrit du Client, CB Richard Ellis Valuation pose comme principe de base que le propriétaire des Biens est titulaire d'un titre de propriété valable pour chaque bien à expertiser et qu'aucun de ces Biens ne fait l'objet d'un contentieux en cours.

Pour prendre en compte les baux dans ses travaux d'expertise, sauf information contraire et écrite du Client ou clauses particulières dans les baux, CB Richard Ellis Valuation considère :

- en ce qui concerne les logements : que les baux sont soumis au régime du droit commun français (loi Mermaz Malandain n°89-462 du 6 Juillet 1989 modifiée par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994),
- en ce qui concerne les locaux commerciaux : que les baux sont soumis au régime du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 (intégré dans le Code de Commerce français aux articles L 145-1 à L 145-60).

CB Richard Ellis Valuation vérifiera que les informations fournies par le Client sont cohérentes entre elles sans que cette vérification n'emporte certification de l'exactitude des informations fournies par le Client.

En cas d'incohérence entre les informations fournies par le Client, CB Richard Ellis Valuation s'engage à assortir son expertise de toutes les réserves nécessaires. En outre, CB Richard Ellis Valuation précisera dans son livrable la nature des éléments d'information sur lesquels il s'est appuyé et, à contrario, les éléments d'information qui lui ont fait défaut. En conséquence, la responsabilité de CB Richard Ellis ne pourra être engagée en cas d'inexactitude dans lesdites informations ou documents qui auraient une incidence sur la valeur des Biens.

Dans toute la mesure du possible, le Client s'engage à remettre à CB Richard Ellis Valuation des documents originaux. Si le Client ne dispose pas d'originaux et ne remet que des copies à CB Richard Ellis Valuation, la responsabilité de cette dernière ne pourra pas être engagée au cas où lesdites copies ne seraient pas conformes aux originaux.

S'agissant de l'usage des Biens, CB Richard Ellis Valuation valorise les surfaces compte-tenu des indications portées sur les documents transmis par le Client.

S'il se révélait que l'usage effectif des Biens ne correspondait pas aux informations transmises, l'objet de la mission de CB Richard Ellis Valuation, tel que défini dans les conditions particulières, pourrait être alors modifié par avenant ou les conclusions de l'expert à revoir.



## b) Réglementation en matière de construction, d'urbanisme et d'environnement

CB Richard Ellis Valuation pose comme principe de base que les Biens sont conformes à la réglementation en matière de construction, d'urbanisme et d'environnement.

CB Richard Ellis Valuation suppose qu'il existe un permis de construire pour chaque construction.

Lors de la préparation de son expertise, CB Richard Ellis Valuation considère qu'il n'existe aucune contamination totale ou partielle du sol, sous-sol et/ou de l'ensemble du ou des bâtiments et que le sous-sol des Biens ne contient pas de minerai, carrière, gaz méthane ou autres substances toxiques et /ou polluantes.

CB Richard Ellis Valuation n'effectue pas de recherche relative aux utilisations passées ou présentes des Biens ou de tout terrain avoisinant ou contigu aux fins d'établir s'il existe une contamination potentielle suite à ces utilisations.

Lors de la préparation de ses expertises, CB Richard Ellis Valuation considère que tous les accords et autorisations nécessaires à l'utilisation des Biens et les traitements obligatoires effectués sur les Biens ont eu lieu et continueront à être faits.

Si les Biens sont susceptibles d'avoir un potentiel de reconstruction, CB Richard Ellis Valuation suppose que le sol peut supporter cette reconstruction sans nécessiter des fondations supplémentaires et coûteuses ou des systèmes de drainage particuliers.

## c) Définition des surfaces

Les principales définitions des surfaces auxquelles CB Richard Ellis Valuation se réfère lors de ses expertises sont les suivantes:

### Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)

La S.H.O.N. est calculée à partir du nu extérieur des murs. Elle s'obtient à partir de la S.H.O.B. en opérant un certain nombre de déductions :

#### 1) Déductions relatives aux sous-sols et aux combles des constructions :

Sont déduites les surfaces de plancher hors d'œuvre des combles et des sous-sols non-aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Cette déduction s'opère au regard de l'appréciation des trois critères suivants :

- Hauteur des locaux : sont considérées comme non aménageables les parties de planchers en comble ou en sous-sol disposant d'une hauteur sous toiture ou sous plafond inférieure à 1,80 m.
- Affectation des locaux : ne sont pas pris en compte dans la S.H.O.N. certains locaux en comble ou en sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour d'autres activités en raison de l'usage qui en est fait dans la construction (chaufferie, système d'air conditionné, machinerie d'ascenseurs, installations téléphoniques...). En revanche, sont prises en considération les surfaces telles que les buanderies, salles de jeux, vestiaires et séchoirs.
- Consistance des locaux : peuvent être considérées comme non aménageables les surfaces de certains locaux en combles ou en sous-sols même si leur hauteur excède 1,80 m.



- 2) Déductions relatives aux toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- 3) Déductions relatives aux aires de stationnement de véhicules,
- 4) Déductions relatives à certains bâtiments des exploitations agricoles,
- 5) Déductions forfaitaires relatives à l'isolation des locaux à usage d'habitation,
- 6) Déductions spécifiques aux opérations de réfection d'immeubles à usage d'habitation.

#### Surface Utile Brute ou surface locative (S.U.B)

La S.U.B est égale à S.H.O.N., déduction faite des :

- éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends...
- circulations verticales : les parties non déduites dans le cadre de la S.H.O.N.

La S.U.B peut se décomposer en trois éléments :

- circulations horizontales,
- locaux à caractère social et sanitaire,
- surfaces effectivement réservées aux postes de travail.

#### Superficie privative d'un lot de copropriété (au sens de la loi dite Carrez)

Il s'agit de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m.

Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette superficie.

#### d) **Diagnostics techniques**

CB Richard Ellis Valuation suppose qu'au moment de son expertise, les Biens sont en conformité avec la législation relative aux diagnostics techniques à fournir, notamment l'amiante, le plomb, les termites, l'installation intérieure de gaz, la performance énergétique de l'immeuble, l'installation intérieure d'électricité et les risques naturels et technologiques.

#### e) **Aides gouvernementales**

Les valeurs d'expertises sont réalisées sans aucun ajustement relatif aux aides gouvernementales reçues ou susceptibles d'être reçues à la date de l'expertise.



#### f) Valeur de convenance

CB Richard Ellis Valuation ne détermine pas de prix de convenance (par exemple, vente à un propriétaire ou à un occupant d'un bien annexe ou à un acheteur ayant un intérêt spécial). Cependant à la demande du Client, CB Richard Ellis Valuation peut approcher un prix de convenance.

#### g) Impôts

Lors de la préparation de ses expertises, CB Richard Ellis Valuation ne tient compte que de la fiscalité applicable au transfert de l'immeuble (droits de mutation).

### 5. VERIFICATIONS NON COMPRISES DANS LA MISSION D'EXPERTISE DE CB RICHARD ELLIS VALUATION

Sauf avis contraire et écrit du Client, les vérifications suivantes ne seront pas effectuées par CB Richard Ellis Valuation :

- La vérification de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque) et le contrôle de leur qualification juridique au regard de la réglementation (exemple : usage des Biens).
- La vérification des dispositions d'urbanisme applicables aux biens ; seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi.
- La vérification des surfaces des Biens (terrain, construction). Néanmoins en fonction de la mission confiée à l'expert, CB Richard Ellis Valuation vérifiera que les informations fournies par le Client concernant les surfaces annoncées sont cohérentes entre elles.
- CB Richard Ellis Valuation n'effectue pas de sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de recherche archéologique ou géotechnique.
- CB Richard Ellis Valuation ne vérifie pas que les Biens ont été construits ou affectés à l'aide de techniques ou de matières dangereuses. Sauf indication contraire et écrite du Client, les expertises supposent que de telles techniques ou matières n'ont pas été utilisées. Les exemples les plus fréquents sont : le béton à haute teneur en alumine, le chlorure de calcium, l'amiante, la laine de verre en tant qu'obturation permanente.
- CB Richard Ellis Valuation n'effectue pas d'enquête relative à la construction et à la vérification du fonctionnement des services généraux ou d'étude technique des immeubles (planchers, canalisations, etc....).

Tout défaut apparent ou état de délabrement remarqué pendant la visite des Biens par CB Richard Ellis Valuation, sera mentionné dans son livrable. Cependant CB Richard Ellis Valuation ne garantit pas que les Biens sont exempts de tout autre défaut. CB Richard Ellis Valuation suppose que les parties qui n'ont pas été inspectées ne révéleront pas de défauts matériels ayant une incidence sur la valeur des Biens.

- Les expertises incluent les appareils qui sont considérés comme faisant partie de l'immeuble (immeubles par destination) y compris les appareils des propriétaires, tels que chauffe-eau, chauffage, éclairage, extincteurs et systèmes de ventilation. Leur valeur est généralement incluse dans les sommes que CB Richard Ellis Valuation affecte aux constructions (expertise au m<sup>2</sup> bâti, services généraux compris). Par contre, les matériels et installations de production ne sont pas pris en compte dans les expertises.



- Les coûts des travaux provisionnés par CB Richard Ellis Valuation, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.
- CB Richard Ellis Valuation n'effectue pas d'enquête relative à la solvabilité des locataires. De plus, CB Richard Ellis Valuation suppose, sauf avis contraire, que le locataire peut faire face aux obligations financières issues du bail, et qu'il n'existe aucun arriéré de loyers.

## 6. CONFIDENTIALITE

L'expert en évaluation immobilière et ses collaborateurs sont tenus au secret professionnel.

Le secret professionnel couvre les informations confidentielles reçues du client ainsi que le livrable lui-même. L'expertise réalisée par CB Richard Ellis Valuation est confidentielle et par suite CB Richard Ellis Valuation s'engage à ne pas en divulguer le contenu.

Les informations confidentielles comprennent les informations reçues du client et non disponibles par d'autres voies (telles que la presse spécialisée).

La couverture du livrable par le secret professionnel interdit à l'expert de divulguer même des informations partielles figurant dans son livrable, dès lors que le bénéficiaire d'une telle divulgation pourrait mettre ces informations en rapport avec le client ou le bien expertisé.

Sont donc proscrites la divulgation des valeurs d'expertise, ou celle de données techniques, administratives ou commerciales sur l'immeuble.

L'expert en évaluation immobilière et son client peuvent se fixer contractuellement des obligations plus restrictives.

## 7. CONFLITS D'INTERETS

Lorsqu'il identifie une situation de conflit d'intérêt potentiel, l'Expert doit informer son Client des circonstances risquant de mettre en cause son indépendance.

Ainsi, s'il s'avérait que les Biens, objets de l'évaluation, aient déjà fait l'objet d'une expertise par CB Richard Ellis Valuation au cours des 12 derniers mois précédant la signature de la proposition d'expertise, CB Richard Ellis Valuation devra, soit décliner la mission d'expertise, soit obtenir préalablement à l'exécution de ladite proposition l'accord du précédent client.

Selon les informations à notre disposition, l'immeuble à évaluer n'a pas fait l'objet d'une expertise par CB Richard Ellis Valuation au cours des 12 derniers mois ; nous n'avons donc pas identifié de conflit d'intérêt entre CB Richard Ellis Valuation et notre Client.

## 8. LIMITATIONS DE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Dans le cadre de la présente mission, la responsabilité civile professionnelle de CB Richard Ellis Valuation est limitée à : 8.000.000 €.



## 9. CAS DE FORCE MAJEURE

Les parties ne sont en aucun cas responsables, l'une envers l'autre, des conséquences dommageables résultant d'un cas de force majeure.

Pour l'application de la présente clause, les parties conviennent que devront être considérés comme cas de force majeure les cas retenus par la jurisprudence en la matière.

Si, par suite d'un cas de force majeure, les parties étaient conduites, l'une ou l'autre, à interrompre leurs obligations respectives, l'exécution de la présente proposition serait suspendue pendant le temps où la ou les partie(s) serai(en)t dans l'impossibilité d'assurer ses (leurs) obligations.

Dans cette hypothèse, les parties s'efforceront de bonne foi de prendre toutes mesures raisonnablement possibles en vue de :

- poursuivre la présente mission en conservant les mêmes prestations et délais ou avec des prestations adaptées,
- poursuivre la présente mission en allongeant les délais ou en engageant des négociations pour la réalisation d'une nouvelle mission.

A défaut de solution adaptée et convenant à chacune des parties, la présente proposition sera résiliée par la partie la plus diligente.

En aucun cas, les parties ne pourront être tenues pour responsables des préjudices directs ou indirects subis par l'autre partie en cas de force majeure, tels que le préjudice commercial, la rupture des pourparlers, le trouble commercial et la perte de bénéfice.

En cas de résiliation des présentes, il est entendu entre les parties que dans ce cas, le Client ne sera tenu qu'au remboursement des frais et sommes engagés et justifiés par CB Richard Ellis Valuation, à la date de survenance du cas de force majeure.

## 10. RESILIATION

En cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties de l'une quelconque de ses obligations au titre des présentes, la présente proposition sera résiliée de plein droit et sans formalités, 8 jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant ce délai et contenant déclaration par la partie lésée de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, même dans le cas d'exécution postérieure à l'expiration du délai susvisé.

En cas de résiliation par CB Richard Ellis Valuation en raison de l'inexécution par le Client d'une de ses obligations, l'acompte versé par ce dernier restera acquis à CB Richard Ellis Valuation.



## 11. CLAUSE DE NOVATION

Le fait pour l'une des parties de ne pas avoir exigé l'application intégrale de certaines clauses et/ou obligations de la présente proposition ne saurait entraîner la moindre novation de cette dernière au regard desdites clauses et/ou obligations qui, en l'absence de dérogation écrite, restent entièrement obligatoires et applicables.

## 12. PLEIN ACCORD DES PARTIES

La présente proposition remplace ou annule tout accord ou engagement écrit ou verbal antérieur à la date de signature des présentes. Les annexes font partie intégrante de la présente proposition. En cas de contradiction entre la proposition et ses annexes, la proposition prévaut.

## 13. INFORMATIQUE ET LIBERTES

Le Client autorise expressément CB Richard Ellis Valuation à saisir l'ensemble des informations contenues dans la présente proposition sur fichier informatique. Le Client pourra exercer son droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui le concernent conformément à la loi "informatiques et libertés" n°78-17 du 6 janvier 1978.

## 14. PUBLICATION - DIFFUSION

Le livrable délivré par CBRE Valuation ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité.

Tout ou partie de nos livrables, toute référence à ces derniers, ne doivent pas figurer dans un document diffusé, une circulaire ou un état, publié ou divulgué oralement à une tierce personne sans autorisation écrite préalable de notre part concernant la forme et le contexte d'une telle publication. Cette autorisation est requise, que CBRE Valuation soit ou non cité dans ce document et que les livrables soient ou non associés à d'autres.

## 15. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

A défaut d'accord amiable entre les parties pour tout différend relatif à la validité, l'interprétation, l'exécution ou la rupture de la présente proposition d'expertise, de toutes ses suites et ses conséquences, il est fait expressément attribution de juridiction près le tribunal de commerce de Paris.

De son côté, le Client ou les éventuelles destinataires désignés par ce dernier s'engagent à ne pas utiliser le livrable à d'autres fins que celles visées dans les conditions particulières de la proposition d'expertise.

Le Client s'engage à ce que tout ou partie du livrable ne soit pas diffusé ou publié sans autorisation préalable écrite de CB Richard Ellis Valuation.

## 16. DROIT APPLICABLE

Le présent contrat est soumis au droit français.

Immeuble L'Hypérior  
Carrefour Jean Monnet - BP 60123  
60201 Compiègne Cedex  
Tél. : 03 44 86 42 33  
Fax : 03 44 86 20 65  
www.sarege.com  
e-mail : compiegne@sarege.com



EXPERTS COMPTABLES  
COMMISSAIRES AUX COMPTES

**ANNIE DUCET-POULAIN**

ALAIN COYOT  
GÉRARD DELOM  
MARC LABRUNYE  
JEAN-MARIE LECOT  
CÉDRIC PENCOLE  
MICHEL PISZCZEK

**COMMUNICATION, ECRITE A L'ATTENTION DE L'ASSEMBLEE SE  
PRONONCANT SUR LES COMPTES CLOS AU 30/06/2009  
DE LA SA DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS  
ET CONCERNANT UN FAIT POSTERIEUR A L'ARRETE DES COMPTES  
ET A LA REDACTION DU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

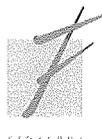
Monsieur le Président,

Nous vous demandons de bien vouloir communiquer ce document aux associés lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes clos le 30/06/2009 et d'annexer cette communication au procès verbal de cette même assemblée :

- 1) Les comptes annuels clos le 30/06/2009 qui vous sont présentés, ont été arrêtés par votre conseil d'administration en date du 08/10/2009.
- 2) Notre rapport sur ces comptes a été établi le 9/10/2009.
- 3) Ces comptes présentent un résultat de positif de 18 247,71 €.
- 4) La créance de 29 859 889,66 € détenue sur une société du groupe est provisionnée pour sa totalité.
- 5) Or, en date du 30/10/2009 (postérieurement à l'arrêté des comptes par le conseil d'administration et à la rédaction de notre rapport), cette créance a été réglée partiellement pour 21 000 000 €.
- 6) Cette opération a généré un profit de 21 112 547,04 € qui sera comptabilisé sur le prochain exercice (sachant que les dettes figurant à votre passif ont été prises en charge par cette société du groupe et ont ainsi diminué la créance d'origine de 112 547,04 €).

ARG SAREGE FIDETA  
Annie DUCET POULAIN  
COMMISSAIRE AUX COMPTES

SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX  
COMPTES INSCRITE AU TABLEAU DE L'ORDRE DES RÉGIONS  
PICARDIE-ARDENNES, ROUEN-NORMANDIE ET SUR LA LISTE DES  
COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA RÉGION D'AMIENS.



**BUREAUX À :**  
COMPIÈGNE, CREIL, SENLIS  
EU / LE TRÉPORT, ROUEN,  
LAON, SAINT QUENTIN, SOISSONS