

PROJET D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE

VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE

**DUC LAMOTHE
PARTICIPATIONS**

INITIEE PAR LA SOCIETE

FONCIERE PH GREEN

PRESENTEE PAR



CORPORATE FINANCE

PROJET DE NOTE D'INFORMATION

Prix de l'Offre : 78,47 euros par action DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Durée de l'Offre : 10 jours de négociation



Le présent projet de note d'information a été établi et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l' "AMF") le 22 février 2011, conformément aux dispositions des articles 231-13 et 231-18 du Règlement général de l'AMF.

CETTE OFFRE ET LE PROJET DE NOTE D'INFORMATION RESTENT SOUMIS A L EXAMEN DE L'AMF

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la société Foncière PH Green seront mises à disposition du public, au plus tard la veille de l'ouverture de l'offre publique d'achat simplifiée, conformément à l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF.

La présente note d'information est disponible sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) ainsi que sur le site Internet de la société Duc Lamothe Participations (www.duclamothe.eu) et peut être obtenue sans frais auprès de :

Foncière PH Green 7, Place des Ternes 75017 Paris	Oddo Corporate Finance 12, boulevard de la Madeleine 75009 Paris
--	--

SOMMAIRE

1.	PRESENTATION DE L'OPERATION	3
1.1	Modalités d'acquisition du Bloc d'Actions Duc Lamothe Participations par Foncière PH Green	3
1.2	Motifs de l'opération et intentions de l'Initiateur pour les 12 mois à venir	4
1.3	Caractéristiques de l'Offre	6
1.4	Régime fiscal de l'Offre	9
1.5	Accord susceptible d'avoir une influence significative sur l'Offre	12
1.6	Eléments d'appréciation du prix de l'Offre	13
2.	AVIS DES ORGANES SOCIAUX DE L'INITIATEUR	18
3.	OBLIGATION DE DEPOSER UNE OFFRE PUBLIQUE SUR UNE/LES FILIALE(S) DE DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS	18
4.	RAPPORT DE L'EXPERT INDEPENDANT	18
5.	MODALITES DE MISE A DISPOSITION DES INFORMATIONS RELATIVES A L'INITIATEUR	18
6.	PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION	18
6.1.	Pour la présentation de l'Offre	18
6.2.	Pour Foncière PH Green	19

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

En application du titre III du livre II et plus particulièrement des articles 233-1 et suivants du Règlement général de l'AMF, Foncière PH Green ("**FPHG**"), société civile au capital de 16.376.700 euros ayant son siège social 7, Place des Ternes – 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 527 845 192 (ci-après également définie comme "**l'Initiateur**") et dont le Gérant est Monsieur Jean-Luc Petithuguenin s'engage irrévocablement à acquérir, pendant une période de 10 jours de négociation auprès des actionnaires de Duc Lamothe Participations, société anonyme à conseil d'administration au capital de 9.450.811,50 euros ayant son siège social 39, rue de Courcelles – 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 051 302 ("**DLP**" ou la "**Société**"), toutes les actions qui lui seront présentées dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée (l'"**Offre**") au prix de 78,47 euros par action.

Les actions de DLP sont admises aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext Paris (Compartiment C) sous le code ISIN FR0000039638.

1.1 Modalités d'acquisition du Bloc d'Actions Duc Lamothe Participations par Foncière PH Green

1.1.1. Cession du bloc d'actions BM Invest

Par un communiqué en date du 7 janvier 2011, FPHG a annoncé avoir acquis, ce même jour, auprès de la société BM Invest, un bloc de 108.321 actions représentant 22,35% du capital et des droits de vote de la Société (le "**Bloc d'Actions DLP**"), au prix unitaire de 78,47 euros.

Préalablement à cette acquisition, FPHG détenait 220.000 actions représentant 45,39% du capital et des droits de vote de la Société.

1.1.2. Déclaration de franchissement de seuil et déclaration d'intention

Conformément aux articles L.233-7 et L 233-9 du code de Commerce et 223-11 et suivants du Règlement Général de l'AMF, FPHG a transmis à l'AMF une déclaration de franchissement à la hausse des seuils de 50% et des deux tiers du capital et des droits de vote au sein de DLP et la société BM Invest a transmis à cette même date une déclaration de franchissement à la baisse des seuils de 25% et du tiers du capital et des droits de vote de DLP.

Foncière PH Green n'est pas soumise à l'obligation d'effectuer une déclaration d'intention puisqu'aucun des seuils prévus à l'article L. 233-7 VII du code de Commerce n'a été franchi dans le cadre de la cession du Bloc d'Actions DLP.

1.1.3. Répartition du capital de DLP

A la suite de l'acquisition du Bloc d'Actions DLP par FPHG, la composition de l'actionnariat est la suivante :

	Nombre d'actions	Pourcentage d'actions	Nombre de droits de vote	Pourcentage de droits de vote
FPHG	328.321	67,74%	328.321	67,74%
BM Invest	111.679	23,04%	111.679	23,04%
Public	44.657	9,22%	44.657	9,22%
Total	484.657	100%	484.657	100%

1.2 Motifs de l'opération et intentions de l'Initiateur pour les 12 mois à venir

1.2.1. Motifs de l'opération

La prise de contrôle de DLP s'inscrit dans la poursuite du développement de l'activité sociale de DLP qui a été mis en œuvre depuis la fusion absorption de la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES par DLP le 30 décembre 2009.

1.2.2. Intentions de l'initiateur pour les douze mois à venir

1.2.2.1. Intentions de l'Initiateur concernant la stratégie et la politique industrielle, commerciale et financière de la Société

L'Initiateur envisage de poursuivre le développement de l'activité sociale de DLP qui est devenue une foncière avec une forte prédominance « verte » depuis la fusion absorption de la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES par DLP le 30 décembre 2009, comprenant principalement des actifs immobiliers dits "classés" au sens de la réglementation environnementale ou des actifs liés au développement durable.

Il est envisagé l'acquisition (au sens large, acquisition, apports, fusions, etc.) d'actifs comparables et/ou complémentaires à ceux du portefeuille existant qui seront donnés en location à de nouveaux locataires.

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

L'Initiateur envisage de mettre en place un contrat de liquidité conformément à la charte de l'AMAFI en vue d'améliorer les échanges sur le titre DLP.

1.2.2.2. Intentions de l'Initiateur concernant l'emploi

La Société n'emploie à ce jour aucun salarié.

Dans tous les cas, la Société veillera à conserver une équipe de gestion restreinte.

1.2.2.3. Intentions de l'Initiateur concernant la direction de la Société et les organes de contrôle

L'Initiateur n'envisage pas de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur de DLP.

1.2.2.4. Intentions de l'Initiateur concernant la modification des statuts

L'Initiateur envisage de modifier la dénomination sociale de la Société afin d'adopter une dénomination avec une consonance "verte".

L'Initiateur envisage de transférer le siège social de la Société au sein de nouveaux locaux qui seront situés dans Paris.

Le cas échéant, l'Initiateur envisage de procéder à l'émission de titres de la Société en vue du financement des nouveaux actifs susvisés.

1.2.2.5. Maintien de l'admission des actions DLP sur un marché réglementé

A l'issue de l'Offre, et dans la mesure où la société BM Invest détient encore 111.679 actions représentant 23,04% du capital et des droits de la Société et s'est engagée à ne pas apporter ses actions à l'Offre conformément à ce qui est précisé aux paragraphes 1.3.1 et 1.5 ci-après, l'Initiateur n'a pas l'intention de demander la mise en œuvre de la procédure de retrait obligatoire telle que prévue aux articles 237-14 et suivants du Règlement général de l'AMF.

A l'issue de l'Offre, l'Initiateur, qui ne pourra pas détenir au moins 95% des droits de vote de DLP pour les raisons évoquées ci-avant, n'a pas non plus l'intention de demander la mise en œuvre d'une offre publique de retrait suivie d'une procédure de retrait obligatoire visant les actions de la Société telles que prévues respectivement aux articles 236-3 et 237-1 du Règlement général de l'AMF.

1.2.2.6. Intentions de l'Initiateur concernant la politique des dividendes

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

1.2.2.7. Intérêt de l'opération pour l'initiateur, DLP et leurs actionnaires

L'Offre permet aux actionnaires qui le souhaiteraient de bénéficier d'une liquidité immédiate sur l'intégralité de leur participation en apportant leurs titres à l'Offre.

Le prix de l'Offre fait ressortir une prime de 14,57% par rapport au dernier cours de bourse du 25 novembre 2009 (date des derniers échanges).

Une synthèse des éléments d'appréciation du prix de l'Offre établis par Oddo Corporate Finance est reproduite ci-après à la section "**1.6 - Eléments d'appréciation de l'Offre**" de la présente note d'information.

Les actionnaires de la Société qui ne voudraient pas apporter leurs titres à l'Offre auront l'opportunité de participer pleinement au nouveau développement de DLP, conformément aux intentions de l'Initiateur présentées au paragraphe 1.2.2.1 *"Intentions de l'Initiateur concernant la stratégie et la politique industrielle, commerciale et financière de la Société"*.

1.3 Caractéristiques de l'Offre

1.3.1. Nombre de titres visés par l'Offre

A la date de la présente note d'information, l'Initiateur détient 328.321 actions DLP, représentant 67.74% du capital et des droits de vote de la Société sur la base d'un montant total de 484.657 actions et de droits de vote. L'Offre porte sur la totalité des actions DLP non déjà détenues directement et indirectement par l'Initiateur soit un maximum de 156.336 actions DLP, étant précisé toutefois que BM Invest s'est engagée à ne pas apporter ses 111.679 actions DLP à l'Offre lesquelles ont été séquestrées par la banque présentatrice de l'Offre pour la durée de l'Offre. A l'exception des actions susvisées, il n'existe aucun autre droit, titre de capital ou instrument financier susceptible de donner accès, immédiatement ou à terme, au capital social ou aux droits de vote de DLP. Par ailleurs, DLP n'a mis en place aucun plan de souscription et/ou d'achat d'actions.

1.3.2. Modalités de l'Offre

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du Règlement général de l'AMF, Oddo Corporate Finance, agissant en qualité de banque présentatrice, garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre. Conformément aux dispositions de l'article 231-16 du Règlement général de l'AMF, un communiqué sera diffusé par l'Initiateur sous forme d'un avis financier à paraître dans un journal de publications financières dans le cadre du dépôt du présent projet de note d'information.

L'AMF publiera sur son site Internet (www.amf-france.org) une déclaration de conformité motivée relative à l'Offre après s'être assurée de la conformité du projet d'Offre Publique d'Achat Simplifiée aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables. Cette déclaration de conformité ne pourra intervenir qu'après le dépôt par DLP d'un projet de note en réponse au présent projet de note d'information.

La note d'information visée par l'AMF ainsi que les autres informations relatives à FPHG, notamment juridiques, comptables et financières, seront mises à disposition du public gratuitement au siège de Oddo Corporate Finance et au siège de FPHG. Les modalités de mise à disposition de ces documents seront précisées dans un communiqué diffusé par l'Initiateur selon les modalités fixées à l'article 221-3 du Règlement général de l'AMF.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et Euronext Paris S.A. publieront respectivement un avis d'ouverture et de calendrier, et un avis annonçant les modalités de l'Offre et le calendrier de celle-ci.

Les actions DLP apportées à l'Offre devront être libres de tout gage, nantissement ou restriction de quelque nature que ce soit restreignant le libre transfert de leur propriété.

L'Initiateur se réserve le droit d'écarter toutes les actions DLP apportées qui ne répondraient pas à cette condition.

Les actionnaires de DLP qui souhaiteraient apporter leurs actions DLP à l'Offre devront remettre à leur intermédiaire financier (établissement de crédit, entreprise d'investissement, etc.) un ordre de vente irrévocable en utilisant le modèle mis à leur disposition par cet intermédiaire. Ils devront remettre leur ordre de vente entre la date d'ouverture et la date de clôture de l'Offre, le règlement-livraison sera effectué au fur et à mesure de l'exécution des ordres, trois jours de négociation après chaque exécution, étant précisé que les frais de négociation (y compris les taxes et les frais de courtage) resteront en totalité à la charge de l'actionnaire vendeur.

Oddo Corporate Finance agissant en qualité de membre de marché acheteur, se portera acquéreur, pour le compte de l'Initiateur, de toutes les actions DLP qui seront apportées à l'Offre.

1.3.3. Calendrier indicatif de l'Offre

22 février 2011	Dépôt auprès de l'AMF, du projet d'offre publique d'achat simplifiée et du projet de note d'information de l'Initiateur
	Publication du projet de note d'information sur le site de l'AMF
	Dépôt auprès de l'AMF, du projet de note en réponse de DLP comprenant le rapport de l'expert indépendant
23 février 2011	Publication d'un communiqué détaillant les principales caractéristiques du projet d'offre
	Publication d'un communiqué indiquant le dépôt du projet de note en réponse
16 mars 2011	Déclaration de conformité de l'offre publique d'achat simplifiée et de la note d'information de l'initiateur et de la note en réponse par l'AMF emportant visa de l'AMF
17 mars 2011	Dépôts des "Autres Informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables" (i) de l'initiateur (FPHG) et (ii) de la société visée (DLP)
18 mars 2011	Publication d'un communiqué par l'initiateur et par la société visée indiquant la mise à dispositions des autres informations et du visa de l'AMF
21 mars 2011	Ouverture de l'Offre
1er avril 2011	Clôture de l'Offre
6 avril 2011	Publication des résultats de l'Offre

1.3.4. Restrictions concernant l'Offre à l'étranger

L'Offre est faite exclusivement en France.

La diffusion de la présente note d'information, l'Offre et l'acceptation de l'Offre, peuvent faire l'objet d'une réglementation spécifique dans certains autres pays. L'Offre ne s'adresse pas aux personnes soumises à de telles restrictions, ni directement, ni indirectement, et n'est pas susceptible de faire l'objet d'une quelconque acceptation depuis un pays où l'Offre ferait l'objet de telles restrictions. En conséquence, les personnes venant à consulter la présente note d'information sont tenues de se renseigner elles-mêmes sur les restrictions locales éventuellement applicables et de s'y conformer.

FPHG décline toute responsabilité quant à une éventuelle violation de ces restrictions par qui que ce soit. La présente note d'information et les autres documents relatifs à l'Offre ne constituent pas une sollicitation ou une offre d'achat de valeurs mobilières dans tout autre pays dans lequel une telle offre ou sollicitation est illégale.

Notamment, concernant les Etats-Unis, il est précisé que l'Offre n'est pas faite, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou à des personnes américaines ou "US Persons" (au sens du règlement S pris en vertu de l'U.S. Securities Act de 1933) et aucune acceptation de cette Offre ne peut provenir des Etats-Unis. En conséquence, aucun exemplaire ou aucune copie de la présente note d'information, et aucun autre document relatif à la présente note d'information ou à l'Offre ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué, ni diffusé aux Etats Unis de quelque manière que ce soit. Toute acceptation de l'Offre dont on pourrait supposer qu'elle résulterait d'une violation de ces restrictions serait réputée nulle. Tout actionnaire de DLP qui apportera ses titres à l'Offre sera considéré comme déclarant qu'il n'est pas une personne américaine ou "US Person" (au sens du règlement S pris en vertu de l'U.S. Securities Act de 1933) et qu'il ne délivre pas d'ordre d'apport de titres depuis les Etats-Unis. Pour les besoins du présent paragraphe, on entend par Etats-Unis, les Etats-Unis d'Amérique, leurs territoires et possessions, ou l'un quelconque de ces Etats, et le District de Columbia.

1.3.5. Financement et coût de l'Offre

Le montant maximum de l'Offre est de 3.504.234,79 euros correspondant à l'acquisition de 44.657 actions DLP susceptibles d'être apportées à l'Offre au prix unitaire de 78,47 euros, soit la totalité des actions DLP non encore détenues par FPHG après déduction des actions DLP détenues par la société BM Invest, soit 111.679 actions.

Le montant global des frais généraux exposés dans le cadre de l'Offre par l'Initiateur, en ce compris la rémunération de la banque présentatrice, les honoraires des conseils juridiques et comptables et les frais et débours divers, est estimé à 200.000 euros.

Le coût total maximum de l'Offre, assumant un taux de succès à 100%, est ainsi estimé à environ 3,7 millions d'euros. Ce montant est financé sur fonds propres des associés de FPHG.

1.4 Régime fiscal de l'Offre

Le régime fiscal des actions de la Société en l'état actuel de la législation française est décrit ci-après.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel.

1.4.1 Résidents fiscaux français

1.4.1.1 *Personnes physiques détenant des titres dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel*

(a) Régime de droit commun

En application de l'article 150-0 A du code général des impôts (le "CGI"), les plus-values réalisées par les personnes physiques à raison des cessions à titre onéreux d'actions ou de droits démembrés portant sur celles-ci sont imposables, dès le premier euro, à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %.

La plus-value effectivement réalisée (c'est-à-dire avant tout abattement) sera également soumise, dès le premier euro, aux prélèvements sociaux suivants :

- la CSG au taux de 8,2 %, intégralement non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- le prélèvement social de 2,2 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- les contributions additionnelles au prélèvement social au taux de 0,3 % et 1,1 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- la CRDS au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 %, les plus-values de cession d'actions de la Société pourront, sous certaines conditions, être diminuées d'un abattement d'un tiers par année de détention au-delà de la cinquième, soit une exonération totale d'impôt sur le revenu (les prélèvements sociaux restent dus) au-delà de la huitième année de détention (article 150-0 D bis du CGI).

Pour l'application de cet article, la durée de détention est décomptée :

- s'agissant des actions de la Société acquises ou souscrites après le 1^{er} janvier 2006, à partir du 1^{er} janvier de l'année de l'acquisition ou de la souscription des actions ;
- s'agissant des actions de la Société acquises ou souscrites avant le 1^{er} janvier 2006, à partir du 1^{er} janvier 2006 ; et
- s'agissant d'actions de la Société détenues dans le cadre d'un plan d'épargne en actions ("PEA") et cédées après la clôture de ce PEA ou retirées de ce PEA au-delà de la huitième année, à partir du 1^{er} janvier 2006, ou, si elle est postérieure, à partir du 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle le cédant a cessé de bénéficier, pour ces titres, du régime spécial des PEA.

Les moins-values éventuellement subies au cours d'une année sur la cession d'actions de la Société pourront être imputées sur les gains de même nature réalisés au cours de l'année de cession ou des dix années suivantes (article 150-0 D, 11 du CGI).

Par ailleurs, l'abattement du tiers mentionné ci-dessus s'appliquera aux moins-values de cession d'actions de la Société dans les mêmes conditions que pour les plus-values (notamment en ce qui concerne le calcul de la durée de la détention). Par conséquent, les moins-values subies sur la cession d'actions de la Société détenues depuis plus de 5 ans ne seront que partiellement imputables sur les plus-values de même nature, et les moins-values subies sur la cession d'actions de la Société détenues depuis plus de 8 ans seront définitivement perdues.

(b) Régime spécial des Plans d'épargne en actions ("PEA")

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit pendant sa durée à une exonération d'impôt sur le revenu à raison des plus-values nettes générées par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition notamment que ces plus-values soient réinvesties dans le PEA pendant cinq ans à compter du premier versement au plan.

Certains événements survenant avant cinq ans ne remettent cependant pas en cause l'exonération du gain net acquis : décès du titulaire du PEA, rattachement à un autre foyer fiscal d'un invalide titulaire d'un PEA ou transfert du domicile du titulaire à l'étranger. En outre, le retrait anticipé de fonds investis dans un PEA pour être affectés à la création ou à la reprise d'une entreprise dans les trois mois n'entraîne pas la clôture du plan et est exonéré d'impôt sur le revenu (les prélèvements sociaux restent dus).

Le tableau ci-dessous résume les différents impôts applicables au 1er janvier 2011 en fonction de la date de clôture du PEA :

Durée de vie du PEA	Prélèvement social⁽¹⁾	CSG	CRDS	IR	Total
Inférieure à 2 ans	3,6 %	8,2 %	0,5 %	22,5 %	34,8 %
Comprise entre 2 et 5 ans	3,6 %	8,2 %	0,5 %	19,0 %	30,3 %
Supérieure à 5 ans	3,6 %	8,2 %	0,5 %	0,0 %	12,3 % ⁽²⁾

⁽¹⁾ Contributions additionnelles de 0,3 % et 1,1 % incluses.

⁽²⁾ Pour les retraits effectués après cinq ans, le montant de la CSG, de la CRDS et du prélèvement social (contributions additionnelles incluses) varie en fonction de la date à laquelle les différentes fractions des gains ont été acquises :

- fraction des gains acquise avant le 1^{er} février 1996 : 0 % ;
- fraction des gains acquise entre le 1^{er} février 1996 et le 31 décembre 1996 : 0,5 % ;
- fraction des gains acquise entre le 1^{er} janvier 1997 et le 31 décembre 1997 : 3,9 % ;
- fraction des gains acquise entre le 1^{er} janvier 1998 et le 30 juin 2004 : 10 % ;
- fraction des gains acquise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2004 : 10,3 % ;
- fraction des gains acquise entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2008 : 11 % ;

- fraction des gains acquise à partir du 1^{er} janvier 2009 : 12,1%.
- fraction des gains acquise à partir du 1^{er} janvier 2011 : 12,3%

Les moins-values réalisées sur des actions détenues dans le cadre d'un PEA ne sont imputables que sur des plus-values réalisées dans ce même cadre (article 150-0 D, 11 du CGI). Des exceptions sont cependant prévues (i) en cas de clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année à compter du premier versement et (ii) en cas de clôture du PEA après la cinquième année depuis le premier versement lorsque la valeur liquidative du PEA (ou la valeur de rachat du contrat de capitalisation) à la date de retrait est inférieure au montant des versements effectués sur le PEA depuis le premier versement (sans tenir compte de ceux afférents aux retraits ou rachats n'ayant pas entraîné la clôture du PEA), et à condition que, à la date de clôture du PEA, les titres y figurant aient été cédés en totalité (ou que le contrat de capitalisation ait fait l'objet d'un rachat total). Dans ces deux hypothèses, les pertes éventuellement constatées à cette occasion sont imputables sur les gains de cession de titres hors PEA réalisés au cours de la même année ou des dix années suivantes.

1.4.1.2 Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

(a) Régime de droit commun

Les plus-values réalisées et moins-values subies lors de la cession des actions de la Société sont incluses dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, c'est-à-dire (i) en principe au taux actuel de l'impôt sur les sociétés de 33,1/3 % majoré le cas échéant, de la contribution sociale sur les bénéfices de 3,3 % qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 euros par période de douze mois (article 235 ter ZC du CGI), ou (ii) pour les sociétés qui remplissent les conditions prévues à l'article 219, I-b du CGI, au taux de 15 % dans la limite d'un montant de 38 120 euros par période de 12 mois).

(b) Régime spécial des plus-values à long terme

Toutefois, en application des dispositions de l'article 219, I-a ter du CGI, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession des actions de la Société revêtant le caractère de titre de participation et détenues pendant une durée d'au moins deux ans à la date de la cession sont soumises au régime d'imposition des plus-values à long terme.

Constituent notamment des titres de participation au sens de l'article 219, I-a ter du CGI, les actions revêtant ce caractère sur le plan comptable (titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice ou d'en assurer le contrôle) et, sous réserve d'être comptabilisées en titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable, les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice ainsi que les participations représentant au moins 5 % du capital de la société émettrice.

En application des dispositions de l'article 219, I-a quinquies alinéa 1 du CGI, les plus-values nettes résultant de la cession de titres de participation – à l'exclusion des plus-values de cession de titres de société à prépondérance immobilière (voir plus bas) - sont exonérées de toute imposition pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007 (sous réserve de la

réintégration, dans le résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, d'une quote-part de frais et charges égale à 5 % du montant net des plus-values).

Les moins-values à long terme résultant de la cession, au cours d'un exercice donné, d'actions relevant de la catégorie des titres de participation éligibles à l'exonération des plus-values ne sont imputables que sur les plus-values à long terme de même nature réalisées au cours du même exercice (réduisant ainsi la quote-part de 5 % des plus-values nettes à long terme restant soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun) et ne sont pas reportables sur les exercices ultérieurs.

Les plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière cotée détenus depuis au moins deux ans au jour de la cession sont, pour les exercices clos à compter du 1^{er} janvier 2009, imposées au taux de 19 %, majoré, le cas échéant, de la contribution sociale sur les bénéfices de 3,3 % précitée (la loi de finances pour 2008 a exclu du régime des plus ou moins-values à long terme les plus ou moins-values de cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées réalisées à compter du 26 septembre 2007).

1.4.2 Non résidents fiscaux français

Les non-résidents fiscaux français doivent par ailleurs se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale internationale signée entre la France et cet État.

Les plus-values réalisées à l'occasion des cessions à titre onéreux de valeurs mobilières effectuées par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France ne sont généralement pas imposables en France, à moins que ces plus-values ne soient rattachables à un établissement stable ou à une base fixe soumis à l'impôt en France, ou à moins que les droits détenus directement ou indirectement par le cédant, avec son groupe familial, dans les bénéfices de la société dont les actions sont cédées aient excédé 25 % à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession. Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'une participation excédant ou ayant excédé le seuil de 25 % au cours de la période susvisée sont soumises à l'impôt en France au taux proportionnel de 19 % (les prélèvements sociaux ne sont jamais dus par des non résidents), sous réserve de l'application éventuelle des dispositions d'une convention fiscale internationale.

1.4.3 Autres situations

Les actionnaires soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus devront s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier.

1.5 Accord susceptible d'avoir une influence significative sur l'Offre

BM Invest s'est engagée à ne pas apporter ses titres à l'Offre et à mettre sous séquestre ses titres pendant la durée de l'offre.

1.6 Eléments d'appréciation du prix de l'Offre

1.6.1 Méthodologie

L'appréciation du Prix de l'Offre a été menée à partir d'une approche multicritères reposant sur des méthodes et références d'évaluation usuelles et appropriées à l'opération envisagée.

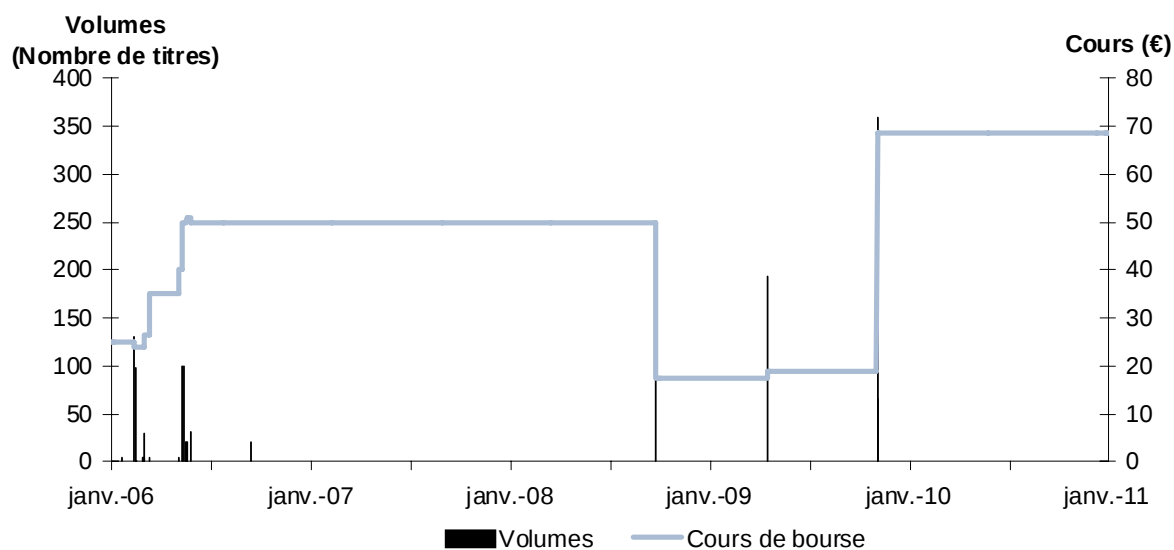
Les principaux éléments de cette analyse, établie par Oddo Corporate Finance, sont reproduits ci-après.

1.6.1.1 Méthodes et références de valorisation écartées

(a) Cours de bourse

Les actions de DLP sont admises aux négociations sur le marché Euronext de Nyse Euronext Paris (ISIN : FR0000039638), compartiment C, selon la procédure du double fixing.

Evolution du cours de bourse de DLP depuis 5 ans



Source : Bloomberg

Dans le cadre de l'appréciation du Prix de l'Offre, le cours de bourse de la Société n'a pas été retenu, compte tenu de l'illiquidité du titre DLP marquée par la quasi-absence de titres échangés durant les cinq dernières années (1363 titres), soit une rotation du flottant de 3,05% sur toute la période. Par ailleurs, aucun titre n'a été échangé depuis le mois de novembre 2009.

A titre de précision, la Société ne fait l'objet d'aucun suivi en recherche.

La référence au cours de bourse est donc indiquée à titre informatif. Le Prix de l'Offre fait ressortir une prime de 14,6% par rapport au dernier cours de bourse de 68,49 €.

(b) Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie

Aucun plan d'affaires n'ayant été communiqué par la Société, cette méthode n'est pas applicable.

(c) Méthode de l'actualisation des dividendes

Pour la même raison que celle évoquée ci-dessus, cette méthode n'a pu être retenue. Par ailleurs, DLP n'a versé aucun dividende au cours des trois derniers exercices.

(d) Méthode des transactions comparables

Aucune transaction ayant pour cible une société comparable à DLP en termes d'activité, de performance opérationnelle et de taille, n'a été relevée. Cette méthode n'est donc pas applicable.

(e) Méthode des comparables boursiers

Les principaux comparables cotés de DLP, notamment Argan et Foncière Europe Logistique, ne faisant pas l'objet d'un suivi complet par les analystes financiers, cette méthode n'a pas pu être retenue. Par ailleurs, la Société n'ayant pas communiqué de plan d'affaires, la méthode n'aurait pu être appliquée que sur la base de ses résultats 2010, ce qui est discutable.

1.6.1.2 Méthodes et références de valorisation retenues

Les méthodes et références suivantes ont été retenues dans le cadre de l'appréciation du Prix de l'Offre :

- Transaction récente sur le capital de la Société : acquisition par FPHG d'un bloc de 22,35% du capital de DLP auprès de BM Invest le 7 janvier 2011 ;
- Approche patrimoniale : actif net réévalué.

1.6.2 Application des méthodes et références retenues

1.6.2.1 Sources et hypothèses utilisées pour l'analyse

Les travaux d'évaluation sont notamment fondés sur :

- le document de référence de DLP mis à jour au 18 juillet 2010 ;
- le rapport financier semestriel de DLP au 30 juin 2010 ;
- l'expertise immobilière du patrimoine de DLP réalisée par Jones Lang Lasalle en date du 31 décembre 2010 ;
- le compte de résultat et le bilan de DLP au 31 décembre 2010, non audités ;
- des sessions de questions/réponses avec le management de DLP.

1.6.2.2 Transaction récente sur le capital de la Société

En date du 7 janvier 2011, FPHG a acquis auprès de BM Invest un bloc de 108 321 titres DLP hors marché pour un montant total de 8 500 000 €, soit un prix unitaire de 78,47 €.

Le Prix de l'Offre correspond au prix du bloc susvisé.

1.6.2.3 Approche patrimoniale : actif net réévalué

A titre d'information, l'actif net comptable ("ANC") de DLP est égal à 5,5 M€ soit 11,4 € par action au 31 décembre 2010.

La méthode de l'actif net réévalué ("ANR") consiste à corriger l'ANC des plus ou moins values latentes identifiées à l'actif, au passif, ou hors-bilan. Cette méthode est couramment retenue pour valoriser des entreprises dont les principaux actifs ont une valeur sur un marché indépendamment de leur inclusion dans un processus d'exploitation, notamment les holdings de participations et les sociétés foncières, telle DLP.

Au cas d'espèce, l'ANR est calculé à partir des comptes non audités de DLP au 31 décembre 2010 et de l'expertise immobilière établie par Jones Lang Lasalle en date du 31 décembre 2010. A cette date, les actifs immobiliers de DLP sont détenus par 26 SCI et une SAS.

Le tableau ci-dessous détaille les valeurs d'expertise de l'ensemble des biens immobiliers de DLP évalués par Jones Lang Lasalle qui a eu recours à une méthode d'évaluation par capitalisation (assimilable à une actualisation de flux) et une méthode par comparaison.

Nom de la société	Valeur hors droits au 31/12/10 en K€	Valeur locative au 31/12/10 en K€
Sci Jérôme Chartres II	410	na
Sci Jérôme Chartres I	1,670	136
Sci Jérôme De Tours	2,150	205
Sci Jérôme Les Avignons	1,370	124
Sci Jérôme De La Justice	620	na
Sci Jérôme De Toulouse	3,180	221
Sci Jérôme De Carrières	-	na
Sci Jérôme D'acquigny	3,870	342
Sci Jérôme Moulin De Cage	-	na
Sci Jérôme De Sarcelles	2,850	239
Sci Jérôme De Seiches	2,430	214
Sci Jérôme St Mard	650	61
Sas La Neuve Lyre	2,200	218
Sci Jérôme Motte Aux Bois	8,930	796
Sci Jérôme De Mazieres En Mauge	1,100	110
Sci Jérôme De Tremontines	2,000	140
Sci Jérôme De Verdun	3,200	323
Sci Jérôme De Varcès	2,320	225
Sci Jérôme De La Victoire	14,000	1,227
Sci Jérôme De Villeneuve	1,350	129
Sci Jérôme Chassieu	5,110	479
Sci Jérôme Des Galeries	1,510	152
Sci Jérôme De Stains	1,840	na
Sci Jérôme Des Papiers De Custines	1,220	123
Sci Jérôme De Colombier, Jérôme et Autoroute	14,130	1,157
TOTAL	78,110	6,621
Taux de rendement induit (estimation)		8.5%

Suit le tableau récapitulatif du calcul de l'ANR de DLP, hors prise en compte de la fiscalité latente sur les impôts différés :

En K€ - FYE 31/12	2009	2010	2010 réévalué
Actifs non courants	49,031	49,596	78,338
Ecart d'acquisition	21	21	21
Immobilisations corporelles	48,863	49,368	78,110
Autres actifs financiers	147	207	207
Actif courants	1,226	2,504	2,504
Clients et autres débiteurs	1,107	875	875
Trésorerie et équivalents de trésorerie	119	1,629	1,629
Total Actif	50,257	52,100	80,842
Passifs non courants	37,100	36,641	36,641
Dettes financières non courantes	35,648	35,256	35,256
Passifs d'impôts différés	1,452	1,385	1,385
Passifs courants	8,728	9,947	9,947
Provisions pour risques et charges	13	-	-
Dettes financières courantes	5,940	7,394	7,394
Fournisseurs et autres créditeurs	2,467	2,548	2,548
Impôt exigible	266	5	5
Autres passifs courants	42	-	-
Total Passif exigible	45,828	46,588	46,588
ANR au 31 décembre 2010			34,254
Nombre d'actions DLP			484,657
ANR par action (€)			70.68

L'ANR de DLP au 31 décembre 2010 ressort ainsi à 34,3 M€ soit 70,7 € par action.

Par ailleurs, le rapport semestriel de DLP au 30 juin 2010 fait mention d'un ANR de 23,3 M€, soit 48,07 € par action. Outre l'évolution des valeurs d'expertise et des autres postes du bilan, la différence entre cet ANR et l'ANR au 31 décembre 2010 de 70,7 € par action s'explique par la prise en compte par la Société de l'impôt différé sur les plus-values latentes dans le cadre du calcul de l'ANR au 30 juin 2010.

En conclusion, le Prix de l'Offre fait ressortir une prime par rapport à l'ANR avant fiscalité des plus-values de 11,0%.

1.6.3 Synthèse des éléments d'appréciation du Prix de l'Offre

	Valeur par action (€)	Prime induite par le Prix de l'Offre de 78.47€
Acquisition par l'Initiateur d'un bloc majoritaire au capital de la société	78.47	0.0%
Actif net réévalué	70.68	11.0%

2. AVIS DES ORGANES SOCIAUX DE L'INITIATEUR

L'initiateur est une société civile de droit français administrée par un gérant, Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN. Les statuts de l'Initiateur ne prévoient aucune obligation pour son gérant de faire autoriser le dépôt de l'Offre par l'assemblée générale des associés.

3. OBLIGATION DE DEPOSER UNE OFFRE PUBLIQUE SUR UNE/LES FILIALE(S) DE DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS

Non applicable.

4. RAPPORT DE L'EXPERT INDEPENDANT

Le 7 janvier 2011, le Conseil d'Administration de DLP a désigné la société Accuracy en qualité d'expert indépendant dans le cadre de l'article 261-1 I. du règlement général de l'AMF avec pour mission d'établir un rapport sur les conditions financières de l'Offre, et notamment de vérifier le caractère équitable du prix de l'Offre.

Le rapport de l'expert indépendant figurera dans la note en réponse de la Société.

5. MODALITES DE MISE A DISPOSITION DES INFORMATIONS RELATIVES A L'INITIATEUR

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur feront l'objet d'une note spécifique déposée auprès de l'AMF et mise à disposition du public selon des modalités propres à assurer une diffusion effective et intégrale, au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre.

6. PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

6.1. Pour la présentation de l'Offre

« Conformément à l'article 231-18 du Règlement général de l'AMF, Oddo Corporate Finance, établissement présentateur de l'Offre, atteste qu'à sa connaissance, les informations relatives à la présentation de l'Offre qu'elle a examinées sur la base des informations communiquées par FPHG, et aux éléments d'appréciation du prix proposé, sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

6.2. Pour Foncière PH Green

"A ma connaissance, les informations contenues dans la présente note d'information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée."

Jean-Luc Petithuguenin

Gérant