

GRANT THORNTON
100, rue de Courcelles
75017 PARIS

JPA
7, rue Galilée
75116 PARIS

LA FONCIERE VERTE

Société Anonyme au capital de 9 450 811,50 Euros

Siège social : 39, rue de Courcelles
75008 PARIS

RCS : PARIS 552 051 302

--oOo--

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

--oOo--

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

--oOo--

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

Les titres de participation sont évalués sur la base de leur valeur d'utilité déterminée selon les modalités présentées dans la note 3.1 « Immobilisations financières » de l'annexe. Nous avons procédé à l'appréciation des données sur lesquelles se fondent les valeurs d'utilité, contrôler la cohérence des hypothèses retenues et nous nous sommes assurés que la note de l'annexe donne une information appropriée.

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

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

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

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

Fait à Paris, le 29 Avril 2013

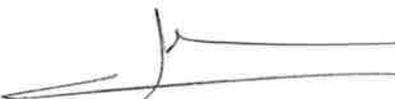
Les Commissaires aux comptes

GRANT THORNTON
Membre français de
Grant Thornton International

JPA



Laurent BOUBY



Jacques POTDEVIN



Pascal ROBERT

BILAN ACTIF

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amortissements</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	30 499 116		30 499 116	30 716 377
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	317 636		317 636	202 505
ACTIF IMMOBILISE	30 816 752		30 816 752	30 918 882
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés				848 787
Autres	17 627 005		17 627 005	14 593 326
Capital souscrit et appelé, non versé				
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Actions propres				
Autres titres	80		80	80
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	46 901		46 901	154 184
Charges constatées d'avance	1 467		1 467	642
ACTIF CIRCULANT	17 675 453		17 675 453	15 597 020
Primes d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	48 492 205		48 492 205	46 515 902

BILAN PASSIF

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Capital	9 450 812	9 450 812
Primes d'émission, de fusion, d'apport	18 779 087	19 871 202
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserve légale	124 386	83 847
Réserves statutaires ou contractuelles	492 701	492 701
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		(88 496)
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 152 021	810 765
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	499	
CAPITAUX PROPRES	29 999 506	30 620 831
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		4 971
Provisions pour charges		340 448
PROVISIONS		345 419
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10 112 532	7 151 930
Emprunts et dettes financières divers	4 024 567	4 026 157
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	198 198	176 976
Dettes fiscales et sociales	134 309	171 878
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	4 023 093	4 022 711
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
DETTES	18 492 699	15 549 652
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	48 492 205	46 515 902

Résultat de l'exercice en centimes

1 152 020,86

Total du bilan en centimes

48 492 204,91

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	1 335 649		1 335 649	1 832 136
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	1 335 649		1 335 649	1 832 136
Production stockée Production immobilisée Produits nets partiels sur opérations à long terme Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transfert de charges Autres produits			5 871 2	1
PRODUITS D'EXPLOITATION			1 341 522	1 832 137
Achats de marchandises (y compris droits de douane) Variation de stock (marchandises) Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane) Variation de stock (matières premières et approvisionnements) Autres achats et charges externes Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales			1 390 668 14 491	1 976 922 19 153
DOTATIONS D'EXPLOITATION Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux dépréciations Sur actif circulant : dotations aux dépréciations Dotations aux provisions Autres charges				345 419 36 002
CHARGES D'EXPLOITATION			1 441 160	2 377 496
RESULTAT D'EXPLOITATION			(99 637)	(545 358)
QUOTE-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré			1 563 024 45 970	1 923 886 179 147
PRODUITS FINANCIERS Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur dépréciations et provisions et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			532 127	448 132
PRODUITS FINANCIERS			532 127	448 132
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions Intérêts et charges assimilées Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			583 835	558 583
CHARGES FINANCIERES			583 835	558 583
RESULTAT FINANCIER			(51 707)	(110 451)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			1 365 709	1 088 930

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	386 155	160
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	340 448	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	726 603	160
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	53 006	29 762
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	386 157	150
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	499	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	439 662	29 912
RESULTAT EXCEPTIONNEL	286 941	(29 752)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	500 629	248 413
TOTAL DES PRODUITS	4 163 277	4 204 316
TOTAL DES CHARGES	3 011 256	3 393 550
BENEFICE OU PERTE	1 152 021	810 765

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

AU 31 DECEMBRE 2012

IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de l'entreprise : SA LA FONCIERE VERTE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2012, dont le total est de 48 492 205 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 1 152 021 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2012 au 31/12/2012 et l'exercice précédent de 12 mois.

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

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

1-FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

- En substitution des baux existants, conclusion de nouveaux baux pour une durée de 9 ans ferme (avec renonciation du preneur à dénoncer les baux à 3 ans et 6 ans) à compter du 1^{er} janvier 2013 et avec renonciation du bailleur à délivrer congé à l'expiration du bail initial mais également à l'expiration du 2^{ième} renouvellement (au terme des 9 ans, au terme des 18 ans), soit un engagement de 27 ans ;
- Indexation annuelle des loyers sur la variation des indices INSEE du coût de la construction, dans la limite d'un plafond de 4% et d'un plancher de 0 % ;
- Travaux relevant de l'article 606 du Code civil : Ces travaux seront à la charge du preneur et devront être mis en œuvre avec l'accord du Preneur. Le Bailleur pourra éventuellement et s'il en est d'accord les financer sous réserve de l'application d'un surloyer.

Notre société a accepté ces modifications

Par ailleurs, le Groupe PAPREC, notre principal locataire, avait effectué, à notre demande, des repérages amiante sur les sites qu'il occupait. Son Service Environnement, assisté de sa filiale spécialisée en traitement de déchets industriels spéciaux Recydis, avait détecté la présence d'amiante liée dans les toitures de 8 sites.

Par mesure de précaution et dans un souci de respect de l'environnement lié à son activité, le Groupe Paprec nous a demandé de réaliser les travaux de désamiantage. Notre société, a décidé d'effectuer ces travaux et, en conséquence, de constituer sur l'exercice des provisions à hauteur de 1 299 K€ dans les SCI suivantes :

- SCI JEROMI DE VERDUN
- SCI JEROMI (La Courneuve)
- SCI JEROMI DE LA VICTOIRE (Le Blanc Mesnil)
- SCI JEROMI DE VARCES
- SCI JEROMI DE TOURS
- SCI JEROMI DE CHASSIEU
- SCI JEROMI de CHARTRES
- SCI JEROMI DE CUSTINES
- SCI JEROMI DE STAINS

Notre société LA FONCIERE VERTE a cédé à la SCI Jérôme de Chartres les parts qu'elle détenait dans la SCI Jérôme de Chartres 2 dans le but de fusionner par TUP les deux SCI au cours de l'exercice 2013

Enfin, la gérance de toutes les filiales est assurée à ce jour par LA FONCIERE VERTE et non plus par votre Président.

Dans le cadre de son développement, la société a contracté des emprunts pour financer des travaux et/ou des frais divers liés à des opérations immobilières de ses filiales :

- Contrat de prêt signé le 19/06/2012 auprès d'OSEO pour 2 000 K€.

2- REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

3- METHODES D'EVALUATION

3.1 Immobilisations financières

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

Dépréciation :

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

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

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

3.2 Créances d'exploitation

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

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

Pour l'exercice aucune dépréciation n'a été constatée.

3.3 Compte de régularisation actifs et assimilés

Ce poste d'un montant non significatif de moins de 1 K€ représente le coût d'insertion annuel dans la revue Boursorama.

3.4 Honoraires des commissaires

Les honoraires du commissaire aux comptes se sont élevés à 56 K€ au titre de l'exercice 2012.

4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

4.1 Actif immobilisé

VALEURS BRUTES DES ACTIFS

<i>En milliers d'euros</i>	Valeurs brutes début	Virements de poste à poste	Acquisitions	Diminutions	Valeurs brutes fin d'exercice
Immobilisation financières	30 919		284	386	30 817
Participations	30 716		169	386	30 499
Créances rattachées à des participations					
Autres titre immobilisés					
Prêts					
Autre immobilisations financières	203		115		318
Avances sur acquisitions immobilières					
TOTAL	30 919		284	386	30 817

4.2 Créances d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Créances filiales		849
Dépréciation des créances		0
TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		849
Créances sur cessions d'immobilisations		
Créances groupe (avances de trésorerie rémunérées)	17 534	14 322
Etat produits à recevoir		
Etat – impôts sur les bénéfices		47
Etats – TVA	90	220
Autres créances	3	4
Dépréciations des créances Groupe		
Dépréciation des autres créances		
TOTAL	17 627	14 593

4.3 Dettes d'exploitation et autres dettes

Les dettes d'exploitation représentent 363 K€ contre 349 K€ en 2011. L'ensemble de ces dettes est à moins d'un an.

4.4 Variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital	Prime d'émission de fusion et de conversion	Réserves	Report à nouveau	Situation nette hors résultat de l'exercice et subventions
31/12/2011	9 451	19 871	577	-88	29 811
Augmentation de capital					
Réduction de capital					
Affectation Résultat		-1 092	40	88	-964
31/12/2012	9 451	18 779	617	0	28 847

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

4.5 Emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	Moins d'un an	Un an à cinq ans	Plus de cinq ans	Total 31/12/12	Total 31/12/11
Découvert bancaire	1			1	1
Emprunts et dettes financières (hors groupe)	1 423	6 326	1 870	9 619	6 749
Dettes financières Groupe	4 485		4 025	8 510	8 451
TOTAL	5 909	6 326	5 895	18 130	15 201

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

Les variations (hors groupe) de l'exercice, soit + 2 870 K€ correspondent à des nouveaux contrats de prêts souscrits au cours de l'exercice 2012 :

- Prêt souscrit le 18/07/2011 SG de 2 200 K€ : 1 697 K€ (prêt entièrement débloqué au 31/12/12)
- Prêt souscrit le 22/03/2012 OSEO de 2 000 K€ : 2 000 K€
- Remboursement d'emprunts sur l'exercice : -827 K€.

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

Ces éléments sont inclus dans les postes suivants du bilan :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Emprunts obligataires		
Dettes financières	669	552
Fournisseurs	140	144
Dettes fiscales et sociales	4	172
Dettes sur immobilisations		
Divers	31	
Total charges à payer	844	868
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL PASSIF	844	868
Créances clients	0	849
Autres créances	559	442
Total produits à recevoir	559	1 291
Charges constatées d'avance	1	1
TOTAL ACTIF	560	1 292

4.7 Engagement hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Engagements reçus		
Avals et cautions (Entreprises fournisseurs)	162	121
Autres		
TOTAL	162	121
Engagements donnés		
Avals, cautions et garanties données	5 374	5 458
Nantissements de parts sociales	4 586	3 713
Plafonds de découverts autorisés		
Droit d'exclusivement ou de préemption consentis sur ventes d'immeubles		
Autre	220	
TOTAL	10 180	9 171

5. EXPLICATION DU COMPTE DE RESULTAT

5.1 Produits d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	2012	2011
Honoraires de management	785	654
Commissions de négociation de prêts	54	468
Frais de fonctionnements refacturés	496	710
Autres produits		0
TOTAL Produits d'exploitation	1 335	1 832

5.2 Charges d'exploitation

Le total des charges d'exploitation s'élèvent à 1 441 K€ dont 1 335 K€ ont été refacturées aux filiales soit des charges résiduelles de 101 K€ représentant :

- Impôts et taxes	14 K€
- Commissions sur prêts	50 K€
- Autres charges	42 K€

5.3 Dotations et reprises aux amortissements, provisions et dépréciations

<i>En milliers d'euros</i>	2012		2011	
	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissement des immobilisations				
Dépréciations des immobilisations corporelles				
Dépréciations des immobilisations financières				
Dépréciations des créances				
Provisions pour risques et charges		345	345	
Amortissement des primes de remboursement obligations				
TOTAL		345	345	
Dont				
- Exploitation		5		
- Financier				
- Exceptionnel et impôt		340		

5.4 Résultat financier

<i>En milliers d'euros</i>	2012		2011	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts des emprunts	439		451	
Intérêts de découverts	1		(6)	
Intérêts des avances groupes	143	530	113	442
Pertes sur créances				
Produits nets sur cessions de VMP		2		6
Produits des participations et autres immobilisations financières				
Dotations ou reprises aux amortissements, dépréciations et provisions				
- Amortissement des primes de remboursement des lignes obligataires				
- Dépréciation des titres de filiales ou actions propres				
- Provisions pour risques sur créances				
TOTAL	583	532	558	448

5.5 Résultat exceptionnel

<i>En milliers d'euros</i>	2012	2011
Plus ou moins-values sur cessions de titres		
Impôt société s absorbée		
Solde filiales liquidées		
Charges de fusion		
Autres produits et charges exceptionnels	286	(30)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	286	(30)

Le résultat exceptionnel net de 286 K€ résulte essentiellement de la reprise de provision pour rappel de tva, constituée en 2011 suite à un litige avec l'administration. Ce litige s'est soldé en faveur de l'entreprise d'où la reprise de provision.

5.6 Opérations avec des sociétés liées*En milliers d'euros*

Actif		Passif		Résultat financier	
Immobilisations Financières	30 499	Dettes financières	8 509	Charges financières	314
Créances clients		Fournisseurs	0	-	
Autres créances	17 533	Autres dettes	31	Produits financiers	442
Cautions données par DLP au bénéfice de sociétés liées			5 374		

6. AUTRES INFORMATIONS**6.1 Intégration fiscale**

Le régime de l'intégration fiscale avec deux filiales, la SCI Jérôme de TOURS, la SCI Jérôme de CHARTRES s'est poursuivi en 2012.

Les titres de la SCI JEROMI DE CHARTRES II étant cédés en date du 29/11/2012 par la FONCIERE VERTE à la SCI JEROMI DE CHARTRES, cette dernière ne fait plus partie du périmètre d'intégration fiscale de la holding.

6.2 Rémunération des organes d'administration et de direction

Les jetons de présence alloués aux membres du conseil d'Administration de la FONCIERE VERTE au titre de 2012 s'élèvent à 36 000 euros.

7- LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Voir tableaux A et B en annexe.

8- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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