

GRANT THORNTON  
Membre français de Grant Thornton International  
29, rue du Pont  
92200 Neuilly-sur-Seine  
S.A. au capital de € 2.297.184  
632 613 843 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

JPA  
7, rue de Galilée  
75116 Paris  
S.A. au capital de € 1.000.000  
572 116 838 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
Régionale de Paris

**La Foncière Verte**  
Exercice clos le 31 décembre 2017

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**



# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

La Foncière Verte

Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux actionnaires de la société La Foncière Verte,

## **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société La Foncière Verte relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

## **Fondement de l'opinion**

### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.



### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **Justification des appréciations – Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

#### **• Evaluation des titres de participation**

##### ***Risque identifié***

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2017 pour un montant net de 33 921 milliers d'euros, représentent un des postes les plus importants du bilan (40% de l'actif). Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Il n'est pratiqué une dépréciation des titres que s'il existe une moins-value durable par rapport à la valeur d'usage. Comme indiqué dans la note 3.1. « Immobilisations financières » de l'annexe, la valeur d'usage est déterminée en considération de plusieurs facteurs: actif net comptable corrigé, rentabilité, valeur stratégique pour la société.

Compte tenu du poids des titres de participation au bilan et de la sensibilité des modèles d'évaluation aux hypothèses retenues, nous avons considéré l'évaluation de la valeur d'usage des titres de participation comme un point clé de notre audit.



### ***Notre réponse***

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'usage des titres de participation. Nos travaux ont également consisté à :

- Prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'usage des titres de participation ;
- Calculer la quote-part d'actif net (situation nette ou actif net) à partir des données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet de procédures d'audit spécifiques ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ;
- Recalculer par sondage les dépréciations enregistrées par la société.

Dans cet objectif, nous avons, notamment :

- Pris connaissance du processus de valorisation des actifs immobiliers en exploitation mis en œuvre par le groupe ;
- Pour l'actif en développement Technolac, nous avons examiné les coûts encourus sur la période et pris connaissance du prix de la vente en l'état futur d'achèvement.

### **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires**

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

### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels***

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 autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.



### ***Informations relatives au gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 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.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

### ***Autres 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 débiteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

#### ***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société La Foncière Verte par votre assemblée générale du 17 juin 2010 pour Grant Thornton et du 31 mars 2010 pour JPA.

Au 31 décembre 2017, Grant Thornton était dans la 8<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et JPA dans la 9<sup>ème</sup> année.



### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

#### ***Objectif et démarche d'audit***

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.



Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### ***Rapport au comité d'audit***

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.



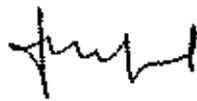
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neully-sur-Seine et Paris, le 11 avril 2018

Les commissaires aux comptes

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



Gilles HENGOAT  
Associé

**JPA**



Pascal ROBERT  
Associé



## 2050 - Bilan Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2017	31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	33 921 363		33 921 363	23 507 657
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	303 461		303 461	303 197
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>34 224 824</b>		<b>34 224 824</b>	<b>33 911 054</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	7		7	57 200
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	5 640		5 640	
Autres créances	48 720 149		48 720 149	49 579 494
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres )	2 080		2 080	2 080
Disponibilités	425 011		425 011	175 200
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	4 084		4 084	4 056
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>49 156 970</b>		<b>49 156 970</b>	<b>49 817 940</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler	1 040 200		1 040 200	1 462 058
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>84 421 993</b>		<b>84 421 993</b>	<b>85 191 052</b>

## 2051 - Bilan Passif

Rubriques		31/12/2017	31/12/2016
Capital social ou individuel ( dont versé :	9 450 812 )	9 450 812	9 450 812
Primes d'émission, de fusion, d'apport		14 791 703	15 033 239
Ecart de réévaluation ( dont écart d'équivalence :	)		
Réserve légale		265 519	214 460
Réserves statutaires ou contractuelles		492 701	492 701
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours	)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes	)		
Report à nouveau			
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>		893 648	1 021 165
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées		42 073	9 222
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>25 926 456</b>	<b>26 221 600</b>
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
<b>PROVISIONS</b>			
<b>DETTES FINANCIERES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires		46 394 384	45 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		1 870 401	3 101 993
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs	)	10 024 503	10 601 395
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		181 826	188 889
Dettes fiscales et sociales		24 424	75 203
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			1 973
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>			
Produits constatés d'avance			
<b>DETTES</b>		<b>58 495 537</b>	<b>58 969 452</b>
Ecart de conversion passif			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>84 421 993</b>	<b>85 191 052</b>

## 2052 - Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2017	31/12/2016
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	1 857 825		1 857 825	1 718 858
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>1 857 825</b>		<b>1 857 825</b>	<b>1 718 858</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			18 272	24 512
Autres produits			1	1
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>1 874 098</b>	<b>1 743 369</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 450 291	1 329 603
Impôts, taxes et versements assimilés			51 312	48 028
Salaire et traitements				
Charges sociales				
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			421 650	421 650
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			36 001	36 002
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>1 969 463</b>	<b>1 833 480</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-95 364</b>	<b>-90 120</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée			4 409 655	3 771 327
Perte supportée ou bénéfice transféré			701 245	97 071
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				108 771
Autres intérêts et produits assimilés			788 729	958 368
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>788 729</b>	<b>1 068 137</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilés			2 903 558	3 011 184
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			<b>2 903 558</b>	<b>3 011 184</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>			<b>-2 104 628</b>	<b>-1 946 047</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>			<b>1 588 247</b>	<b>1 638 089</b>

## 2053 - Compte de résultat (suite)

Rubriques	31/12/2017	31/12/2016
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	17	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>17</b>	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	32 869	3 293
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>32 869</b>	<b>3 293</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-32 851</b>	<b>-3 293</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
impôts sur les bénéfices	591 748	613 631
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>7 082 530</b>	<b>6 579 833</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6 198 882</b>	<b>5 558 668</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>883 648</b>	<b>1 021 165</b>

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

AU 31 DECEMBRE 2017

**IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE**

Désignation de l'entreprise : SA LA FONCIERE VERTE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2017, dont le total est de 84 421 993 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 883 648 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017 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 (KE), à l'exception du tableau des filiales et participations présenté en euro.

**I-FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE**

Notre emprunt obligataire de 45 millions d'euros contracté le 20 juin 2014 a généré au 31/12/2017 une charge annuelle liée à son coût de souscription d'un montant de 422 K€ ramenant le solde restant à répartir figurant à l'actif du bilan pour 1 040 K€.

Notre société a réalisé au cours de l'exercice de nouveaux investissements immobiliers sous forme de prises de participations dans les nouvelles sociétés suivantes :

- En date du 26/07/2017, acquisition de 100 000 parts sociales soit 100% du capital social fixé à 100 000 euros de la SAS DELTA IMMOBILIER qui détient un site sis 576 rue de la Libération - 34130 LANSARGUES loué à DELTA RECYCLAGE, filiale du groupe PAPREC.  
Ce rachat a coûté au total la somme de 1 700 000 euros dont prix des parts sociales de 300 000 euros et 1 400 000 euros de remboursement des comptes-courants associés.
- En date du 26/10/2017, acquisition de 99 parts sociales de la SCI JEROMI DE TOULON lors de sa constitution, soit 99% du capital social fixé à 1 600 euros et dont l'objet consiste à l'acquisition d'un site sis à Seyne sur Mer.

En novembre 2017, le groupe a reçu du groupe Paprec des lettres d'intention en vue d'acquiescer les titres des sociétés SAS Delta Immobilier et SCI Jeromi de Toulon. Au cours du même mois, ces lettres d'intention ont été acceptées par la direction générale du groupe et autorisées par le Conseil d'administration. En conséquence, le Groupe a décidé de revendre ces deux sociétés au Groupe Paprec. Ces transactions sont soumises à l'approbation du Comité immobilier de Paprec qui se tiendra début 2018.

Nous poursuivons les travaux de désamiantage sur nos sites lesquels sont terminés pour la SCI JEROMI DE TREMENTINES et SCI JEROMI DE SAINT-MARD et dont la totalité des provisions constituée a été reprise intégralement pour la somme de 229 K€.

Hormis les sites de la SCI JEROMI DE SARCELLES et SCI JEROMI DE STAINS, comme tous les ans nous avons réajusté nos provisions pour travaux de désamiantage en fonction des coûts réels qui ont donné lieu à une dotation complémentaire totale au 31/12/2017 d'un montant de 834 K€ touchant les sites suivantes :

- SCI JEROMI DE VERDUN
- SCI COURNEUVE PASCAL
- SCI JEROMI DE VARGES
- SCI JEROMI TOURS
- SCI JEROMI DE CHARTRES
- SCI JEROMI DES GALERES.

Notre société a intégré dans son périmètre fiscal à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 ses deux filiales qui étaient jusqu'ici assujetties à l'impôt sur les sociétés individuellement :

- SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE
- SCI JEROMI DE LA GALERE.

Le périmètre d'intégration fiscale est constitué dorénavant de quatre filiales qui sont la SCI JEROMI DE CHARTRES, SCI JEROMI DE TOURS, SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE, SCI JEROMI DE LA GALERE.

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

Les états financiers sont établis conformément aux conventions du plan comptable général adopté par le comité de la réglementation comptable (CRC) dans son règlement 2014-03 le 5 juin 2014 et amendé par le règlement de l'ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016 et homologué par arrêté ministériel le 26 décembre 2016, 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 et pour les titres acquis postérieurement à leur coût d'acquisition.

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 total de 1 040 K€ comprend principalement les charges à répartir liées à l'étalement des frais d'émission d'emprunt obligataire (montant principal brut de 2 531 K€)

### **3.4 Valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement comprennent principalement des placements à court terme très liquides et facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

### **3.5 Frais d'émission d'emprunts**

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

Les frais d'émission comprennent principalement les honoraires des intermédiaires financiers ainsi que ceux des prestataires extérieurs encourus pour l'opération.

Les frais relatifs à l'emprunt obligataire sont comptabilisés en charges à répartir et sont amortis en fonction des modalités de remboursement de l'emprunt.

### **3.6 Honoraires des commissaires**

Les honoraires du commissaire aux comptes se sont élevés à 67 K€ au titre de l'exercice 2017.

## 4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

## 4.1 Actif immobilisé

## VALEURS BRUTES DES ACTIES

<i>En milliers d'euros</i>	Valeurs brutes début d'exercice	Virements de poste à poste	Acquisitions	Diminutions	Valeurs brutes fin d'exercice
<b>Immobilisation financières</b>	<b>33 911</b>		<b>314</b>		<b>34 225</b>
Participations	33 608		314		33 922
Créances rattachées à des participations					
Autres titre immobilisés					
Prêts					
Autre immobilisations financières	303				303
Avances sur acquisitions immobilières					
<b>TOTAL</b>	<b>33 911</b>		<b>314</b>		<b>34 225</b>

## 4.2 Créances d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Créances filiales	0	0
Dépréciation des créances	0	0
<b>TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Créances sur cessions d'immobilisations		
Créances groupe (avances de trésorerie rémunérées)	48 642	49 421
Etat produits à recevoir		
Etat - impôts sur les bénéfices	0	0
Etats - TVA	78	159
Autres créances	0	0
Dépréciations des créances Groupe		
Dépréciation des autres créances		
<b>TOTAL</b>	<b>48 720</b>	<b>49 580</b>

## 4.3 Etat des échéances des créances

<i>En milliers d'euros</i>	Montant brut 31/12/2017	Moins d'un an	Plus d'un an et 5 ans ou plus	Plus de 5 ans
Créances initiales				
Dépréciation des créances				
<b>Total locataires et comptes rattachés</b>				
Créances sur cessions d'immobilisation				
Créances groupe (avances de trésorerie rémunérées)	48 642	48 642		
Etat- Produits à recevoir				
Etat-impôts sur les bénéfices				
Etat- TVA	78	78		
Autres créances				
Dépréciation des créances Groupe				
Dépréciation des autres créances				
<b>TOTAL</b>	<b>48 720</b>	<b>48 720</b>		

## 4.4 Dettes d'exploitation et autres dettes

Les dettes d'exploitation représentent 206 K€ contre 266 K€ en 2016. L'ensemble de ces dettes est à moins d'un an.

## 4.5 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
31/12/2016	9 451	15 033	708	0	25 192
Augmentation de capital					
Réduction de capital					
Affectation Résultat		-242	51	0	-191
31/12/2017	9 451	14 791	759	0	25 001

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.

## 4.6 Emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	Moins d'un an	Un an à cinq ans	Plus de cinq ans	Total 31/12/17	Total 31/12/16
Durée restant à courir					
Découvert bancaire					
Emprunts et dettes financières (hors groupe)	2 186	46 079	0	48 265	49 496
Dettes financières Groupe	6 000		4 025	10 025	9 207
<b>TOTAL</b>	<b>8 186</b>	<b>46 079</b>	<b>4 025</b>	<b>58 290</b>	<b>58 703</b>

La durée moyenne des emprunts est de 7 ans, les taux sont fixes et varient entre 2,87% et 5,80%.

En 2014, LA FONCIERE VERTE a souscrit un emprunt obligataire d'un montant de 45 millions d'euros d'une durée de 6 ans, portant intérêt au taux fixe de 5,80%.

- Remboursement d'emprunts sur l'exercice : 1 326 K€.

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

Ces éléments sont inclus dans les postes suivants du bilan :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Emprunts obligataires		
Dettes financières	1 579	1 580
Fournisseurs	130	170
Dettes fiscales et sociales	0	0
Dettes sur immobilisations		
Divers	1	2
<b>Total charges à payer</b>	<b>1 710</b>	<b>1 752</b>
Produits constatés d'avance	0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 710</b>	<b>1 752</b>
Créances clients	6	0
Autres créances	819	967
<b>Total produits à recevoir</b>	<b>825</b>	<b>967</b>
Charges constatées d'avance	4	4
Charges à répartir	1 040	1 462
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 044</b>	<b>1 466</b>

## 4.8 Engagement hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Engagements reçus</b>		
Avals et cautions (Entreprises fournisseurs)	162	162
Autres		
<b>TOTAL</b>	<b>162</b>	<b>162</b>
<b>Engagements donnés</b>		
Avals, cautions et garanties donnés	4 546	5 322
Nantissements de parts sociales	1 112	1 338
Plafonds de découverts autorisés	700	700
Droit d'exclusivité ou de préemption consentis sur ventes d'immeubles		
Autre	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>6 358</b>	<b>7 360</b>

## 5. EXPLICATION DU COMPTE DE RESULTAT

## 5.1 Produits d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Honoraires de management	953	863
Commissions de négociation de prêts	107	55
Frais de fonctionnements re facturés	797	801
Autres produits		0
<b>TOTAL Produits d'exploitation</b>	<b>1 857</b>	<b>1 719</b>

**5.2 Charges d'exploitation**

Le total des charges d'exploitation s'élève à 1 969 K€ dont charges refacturées aux filiales et transfert de charges de 1 874 K€, soit des charges résiduelles de 95 K€ correspondant :

- Impôts et taxes	51 K€
- Autres charges	36 K€
- Frais fonctionnement à la charge de LFV (1%)	8 K€

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

En milliers d'euros	2017		2016	
	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissement des immobilisations				
Dépréciations des immobilisations corporelles				
Dépréciations des immobilisations financières	33		3	
Dépréciations des créances				
Provisions pour risques et charges				
Amortissement des primes de remboursement obligations				
Dotations aux charges à répartir	422		422	
<b>TOTAL</b>	<b>455</b>		<b>425</b>	
<b>Dont</b>				
- Exploitation	422		422	
- Financier				
- Exceptionnel et impôt	33		3	

## 5.4 Résultat financier

<i>En milliers d'euros</i>	2017		2016	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts des emprunts	2 806	2	2 873	10
Intérêts de découverts				
Intérêts des avances groupes	97	797	92	948
Pertes sur créances				
Produits nets sur cessions de VMP	0	0	46	107
Produits des participations et autres immobilisations financières				
Dotations ou reprises aux amortissements, dépréciations et provisions				
- Amortissement des primes de remboursement des lignes obligataires				
- Dépréciation des titres de filiales ou actions propres				
- Provisions pour risques sur créances				
<b>TOTAL</b>	<b>2 903</b>	<b>799</b>	<b>3 011</b>	<b>1 065</b>

## 5.5 Résultat exceptionnel

<i>En milliers d'euros</i>	2017	2016
Plus ou moins-values sur cessions de titres		
Impôt société absorbée		
Solde filiales liquidées		
Charges de fusion		
Autres produits et charges exceptionnels	(33)	(3)
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(33)</b>	<b>(3)</b>

Le résultat exceptionnel déficitaire net de (33) K€ résulte de la dotation aux provisions sur frais d'acquisition des titres de la Sci Immobilière de Téhéran et de la Sas Delta Immobilier.

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

Actif		Passif		Résultat financier	
Immobilisations Financières	33 921	Dettes financières	10 025	Charges financières	177
Créances clients	6	Fournisseurs	30	-	
Autres créances	48 642	Autres dettes	0	Produits financiers	797
Cautions données par LFV au bénéfice de sociétés liées			4 546		

La Foncière Verte a reçu l'engagement de Foncière PH Green que son compte-courant lui soit remboursé à première demande et dans le délai de 3 mois.

**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 2017.

Le périmètre d'intégration fiscale du groupe s'est élargi avec l'entrée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 de :

- SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE détenue à hauteur de 99,80%
- SCI JEROMI DE LA GALERE détenue à hauteur de 99%.

**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 2017 s'élèvent à 36 000 euros.

**7- LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Voir tableaux A, B et C en annexe.

**8- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Les sociétés SAS Delta Immobilier et SCI Jeromi de Toulon seront cédées au cours des premiers mois de l'année 2018 au groupe Paprec.

**Liste des filiales**

Désignation: SA LA FONCIERE VERTE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

Chiffres en €

Filiales et participations (plus 50% du capital détenu)	Quote-part du capital détenu en pourcentage	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Résultat	C.A H.T.	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Aval et cautions	Prêts et avances consentis	Dividendes versés
S.C.I. JEROMI DE LA NEUVE LYRE	99.80	38 000	1 496 199	129 377	266 004	1 863 499	1 863 499	0	0	0
S.C.I. DES PAPIERS DE CUSTINES	99.99	424 875	61 340	61 340	95 983	1 543 254	1 543 254	285 984	0	61 726
S.C.I. JEROMI DE LA JUSTICE DE MALESHERBES	99.38	1 600	91 714	91 714	278 120	1 590	1 590	0	554 723	72 240
S.C.I. JEROMI DE TOULOUSE	99.38	1 600	307 251	307 251	784 255	138 442	138 442	0	1 499 704	267 294
S.C.I. JEROMI LES AVIGNON	99.00	15 245	186 062	186 062	376 932	262 270	262 270	0	305 003	171 013
S.C.I. JEROMI DE L'AUTOROUTE	99.90	10 000	47 990	47 990	64 239	379 722	379 722	0	270 911	46 116
S.C.I. JEROMI II COLOMBIER	99.00	15 245	326 191	326 191	477 725	2 268 014	2 268 014	0	1 291 018	310 718
S.C.I. JEROMI D'ACQUIGNY	99.38	1 600	232 912	232 912	561 016	1 223 512	1 223 512	369 103	412 641	206 943
S.C.I. JEROMI DE SARCELLES	99.38	1 600	128 886	128 886	386 326	825 644	825 644	0	647 669	89 481
S.C.I. JEROMI DE SEICHES	99.00	15 245	210 137	210 137	387 369	969 917	969 917	629 164	91 063	190 006
S.C.I. JEROMI DE ST MARD	99.38	1 600	149 205	149 205	70 467	471 743	471 743	171 590	0	0

TABLEAU A

**Liste des filiales**

Désignation: SA LA FONCIERE VERTE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

Chiffres en €

Filiales et participations (plus 50% du capital détenu)	Quote-part du capital détenu en pourcentage	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Résultat	C.A H.T.	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Aval et cautions	Prêts et avances consentis	Dividendes versés
S.C.I.JEROMI	99.00	1 524	562 507	541 214	1 647 891	4 834 609	4 834 609	457 500	0	583 114
S.C.I. JEROMI DE LA MOTTE AUX BOIS	99.38	1 600	418 036	418 036	1 217 735	849 557	849 557	685 477	2 022 463	378 640
S.C.I. JEROMI DE MAZIERES EN MAUGES	99.38	1 600	30 187	30 187	99 511	186 140	186 140	0	255 072	25 500
S.C.I. JEROMI DE TOURS	99.00	1 524	1 014 117	30 785	196 515	2 362 299	2 362 299	0	0	0
S.C.I. JEROMI DE TREMONTINES	99.38	1 600	56 534	56 534	241 275	523 015	523 015	345 181	0	128 674
S.C.I. JEROMI DE VERDUN	99.38	1 600	(68 932)	(68 932)	73 822	2 452 609	2 452 609	0	0	0
S.C.I. JEROMI DE VARCES	99.00	1 524	152 841	152 841	438 754	483 109	483 109	0	0	164 395
S.C.I. JEROMI DE LA VICTOIRE	99.00	15 245	1 038 920	1 038 920	2 988 545	5 052 288	5 052 288	474 646	2 797 273	947 514
S.C.I. JEROMI DE VILLENUEVE LE ROI	99.38	1 600	123 486	123 486	224 252	711 398	711 398	0	164 339	118 737
S.C.I. JEROMI DE CHARTRES	99.00	1 524	303 835	2 697	210 072	1 297 582	1 297 582	0	276 870	0
S.C.I. JEROMI DE CHASSIEU	99.00	1 524	494 484	494 484	924 870	699 113	699 113	1 148 942	341 162	628 520
S.C.I. JEROMI DES GALERES	89.00	1 524	468 858	86 841	282 691	1 087 713	1 087 713	0	0	0
SCI JEROMI DE STAINS	99.38	1 600	(160 121)	(160 121)	42 774	1 590	1 590	0	1 567 851	6 862
SCI LA COURNEUVE PASCAL	99.38	1 600	(169 557)	(169 557)	364 185	1 590	1 590	0	1 128 618	0

TABLEAU B

**Liste des filiales**

Désignation: SA LA FONCIERE VERTE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

Chiffres en €

Filiales et participations (plus 50% du capital détenu)	Quote-part du capital détenu en pourcentage	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Résultat	C.A. H.T.	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Aval et cautions	Prêts et avances consentis	Dividendes versés
SCI ATELIERS DE VILLENEUVE LE ROI	99,38	1 600	(112 107)	(112 107)	219 625	1 590	1 590	0	556 940	12 192
SAS JEROMI DE TECINOLAC	55	4 000 000	(541 230)	(541 230)	0	2 260 000	2 260 000	0	1 607 666	0
SCI DES MARQUES DE BEZONS	99,38	1 600	31 831	31 831	211 104	1 590	1 590	0	299 699	0
SCI IMMOBILIERE DE TEHERAN	99	5 000	(150 844)	(150 844)	100 750	750 720	750 720	0	132 115	0
SAS DELTA IMMOBILIER	100	100 000	144 067	133 813	753 774	300 000	300 000	0	1 113 357	0
SCI JEROMI DE TOULON	99	1 600	(2 789)	(2 789)	0	1 584	1 584	0	1 973	0

TABLEAU C

