

GRANT THORNTON
100, rue de Courcelles
75017 PARIS

JPA
7, rue Galilée
75116 PARIS

LA FONCIERE VERTE

Société Anonyme au capital de 9 450 811,50 Euros

Siège social : 7, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

RCS : PARIS 552 051 302

--oOo--

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

--oOo--

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

--oOo--

LA FONCIERE VERTE

Société Anonyme au capital de 9 450 811,50 Euros

*Siège social : 7, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS*

RCS : PARIS 552 051 302

--oOo--

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

--oOo--

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

--oOo--

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société LA FONCIERE VERTE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,*
- la justification de nos appréciations,*
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.*

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

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

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

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

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

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

Paris, le 30 avril 2015

Les Commissaires aux comptes

*GRANT THORNTON
Membre français de
Grant Thornton International*



Laurent BOUBY

JPA



Pascal ROBERT

BILAN ACTIF

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amortissements</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2013</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	30 500 847		30 500 847	30 499 257
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	304 672		304 672	317 411
ACTIF IMMOBILISE	30 805 519		30 805 519	30 816 668
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				1 067
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	335 806		335 806	23 956
Autres	29 642 581		29 642 581	15 014 183
Capital souscrit et appelé, non versé				
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Actions propres				
Autres titres	10 016 301		10 016 301	80
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	16 560 258		16 560 258	260 648
Charges constatées d'avance	6 162		6 162	4 602
ACTIF CIRCULANT	56 561 109		56 561 109	15 304 536
Primes d'émission d'emprunts à étaler	2 305 776		2 305 776	
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	89 672 403		89 672 403	46 121 204

BILAN PASSIF

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2013</i>
Capital	9 450 812	9 450 812
Primes d'émission, de fusion, d'apport	17 120 525	18 099 662
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserve légale	201 877	181 987
Réserves statutaires ou contractuelles	492 701	492 701
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	187 164	397 792
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	4 122	2 314
CAPITAUX PROPRES	27 457 201	28 625 269
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	45 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6 449 265	8 448 902
Emprunts et dettes financières divers	9 076 946	8 686 708
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 543 915	168 719
Dettes fiscales et sociales	132 026	191 606
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	13 050	
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
DETTES	62 215 203	17 495 935
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	89 672 403	46 121 204

Résultat de l'exercice en centimes

187 164,30

Total du bilan en centimes

89 672 403,16

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2013</i>
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	1 502 399		1 502 399	1 388 341
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	1 502 399		1 502 399	1 388 341
Production stockée				
Production immobilisée				
Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transfert de charges			2 544 752	22 387
Autres produits			1	3
PRODUITS D'EXPLOITATION			4 047 153	1 410 731
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			3 828 458	1 416 014
Impôts, taxes et versements assimilés			54 959	63 189
Salaires et traitements				
Charges sociales				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			225 377	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			36 002	36 002
CHARGES D'EXPLOITATION			4 144 796	1 515 205
RESULTAT D'EXPLOITATION			(97 643)	(104 474)
QUOTE-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée			2 670 266	2 434 465
Perte supportée ou bénéfice transféré			577 757	1 147 133
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			583 161	411 836
Reprises sur dépréciations et provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			583 161	411 836
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilés			1 861 270	581 922
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			1 861 270	581 922
RESULTAT FINANCIER			(1 278 108)	(170 086)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			716 758	1 012 772

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2013</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	1 807	1 815
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 807	1 815
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(1 807)	(1 815)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices	527 786	613 165
TOTAL DES PRODUITS	7 300 580	4 257 033
TOTAL DES CHARGES	7 113 416	3 859 241
BENEFICE OU PERTE	187 164	397 792

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

AU 31 DECEMBRE 2014

IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de l'entreprise : SA LA FONCIERE VERTE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2014, dont le total est de 89 672 403 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégagant un bénéfice de 187 164 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2014 au 31/12/2014 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 de l'année 2014, LA FONCIERE VERTE a procédé avec succès au placement privé, auprès de sociétés de gestion privée et d'investisseurs institutionnels européens, d'un emprunt obligataire in fine de 45 millions d'euros d'une durée de 6 ans, portant intérêts au taux fixe annuel de 5,80%. Cette première émission obligataire permet à LA FONCIERE VERTE de diversifier ses sources de financements. Le produit de cette émission est destiné à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers. Les obligations ordinaires, émises le 20 juin 2014, ont été admises le même jour aux négociations sur le marché Alternex d'Euronext à Paris.

Le coût de souscription de l'emprunt s'élève à 2 531 K€. La charge est répartie sur la durée de l'emprunt au prorata des intérêts versés. La charge pour l'exercice 2014 représente 225 K€. Le solde restant à répartir figure à l'actif du bilan pour 2 306 K€.

Il est à noter qu'au cours du 1^{er} semestre 2014, les SCI filiales de notre société ont procédé au remboursement des dépôts de garantie du principal locataire (Groupe Paprec) en contrepartie de garanties bancaires à première demande.

Notre société a acquis en date du 5 décembre 2014 des titres de participation dans la SCI ATELIERS DE VILLENEUVE LE ROI à hauteur de 99,38% représentant 159 parts sociales.

Notre société a poursuivi les travaux de désamiantage au cours de l'exercice et a dû procéder une nouvelle fois à la révision à la hausse de ses provisions à hauteur de 382 K€ les ramenant globalement à la somme de 2 418 milliers d'euros au 31/12/2014. Les SCI concernées sont rappelées ci-après :

- SCI JEROMI DE VERDUN
- SCI JEROMI DE TREMENTINES
- SCI JEROMI DE VILLENEUVE LE ROI
- SCI JEROMI DE SAINT MARD
- SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE
- SCI JEROMI DE SARCELLES
- SCI JEROMI
- SCI JEROMI DE LA VICTOIRE
- SCI JEROMI DE VARCES
- SCI JEROMI DE TOURS
- SCI JEROMI DE CHASSIEU
- SCI JEROMI DE CHARTRES
- SCI JEROMI DE STAINS
- SCI JEROMI DES GALERES

Notre filiale la SCI COURNEUVE PASCAL va devoir également faire face à des frais imprévus de traitement des déchets d'un local commercial délaissé par un de nos locataires sur notre site de la Courneuve. Les frais sont estimés à la somme de 550 K€ qui sont provisionnés dans notre filiale

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 total de 2 312 K€ comprend principalement les charges à répartir qui s'élèvent nettes après dotation au 31/12/2014 à 2 306 K€ correspondant aux frais d'émission d'emprunt obligataire (montant principal brut de 2 531 K€)

3.4 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs de 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 70 K€ au titre de l'exercice 2014.

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	30 817		2	13	30 806
Participations	30 499		2		30 501
Créances rattachées à des participations					
Autres titre immobilisés					
Prêts					
Autre immobilisations financières	318			13	305
Avances sur acquisitions immobilières					
TOTAL	30817		2	13	30 806

4.2 Créances d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2014	31/12/2013
Créances filiales	336	24
Dépréciation des créances	0	0
TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES	336	24
Créances sur cessions d'immobilisations		
Créances groupe (avances de trésorerie rémunérées)	29 291	14 918
Etat produits à recevoir		
Etat – impôts sur les bénéfices		
Etats – TVA	339	93
Autres créances	13	3
Dépréciations des créances Groupe		
Dépréciation des autres créances		
TOTAL	29 643	15 014

4.3 Dettes d'exploitation et autres dettes

Les dettes d'exploitation représentent 1 689 K€ contre 360 K€ en 2013. 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
31/12/2013	9 451	18 100	675	0	28 226
Augmentation de capital					
Réduction de capital					
Affectation Résultat		-980	20	0	-960
31/12/2014	9 451	17 120	695	0	27 266

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 31/12/14	Total 31/12/13
Découvert bancaire	1			1	222
Emprunts et dettes financières (hors groupe)	3 200	3 991	45 652	52 843	8 227
Dettes financières Groupe	3 658		4 025	7 683	8 687
TOTAL	6 859	3 991	49 677	60 527	17 136

La durée moyenne des emprunts est de 8 ans, les taux sont fixes et varient entre 3,70% et 5,80%.

Au cours de l'exercice, 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 : 1 773 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>	31/12/2014	31/12/2013
Emprunts obligataires		
Dettes financières	1 573	728
Fournisseurs	1 488	136
Dettes fiscales et sociales	60	6
Dettes sur immobilisations		
Divers	13	0
Total charges à payer	3 134	870
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL PASSIF	3 134	870
Créances clients	336	23
Autres créances	774	425
Total produits à recevoir	1 110	448
Charges constatées d'avance	6	5
Charges à répartir	2 306	0
TOTAL ACTIF	2 312	453

4.7 Engagement hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2014	31/12/2013
Engagements reçus		
Avals et cautions (Entreprises fournisseurs)	162	162
Autres		
TOTAL	162	162
Engagements donnés		
Avals, cautions et garanties données	4 447	4 920
Nantissements de parts sociales	2 673	3 646
Plafonds de découverts autorisés		
Droit d'exclusivement ou de préemption consentis sur ventes d'immeubles		
Autre	0	113
TOTAL	7 120	8 679

5. EXPLICATION DU COMPTE DE RESULTAT

5.1 Produits d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	2014	2013
Honoraires de management	841	823
Commissions de négociation de prêts	0	112
Frais de fonctionnements refacturés	661	453
Autres produits		0
TOTAL Produits d'exploitation	1 502	1 388

5.2 Charges d'exploitation

Le total des charges d'exploitation s'élèvent à 4 145 K€ dont charges refacturées aux filiales et transfert de charges de 4 047 K€, soit des charges résiduelles de 98 K€ correspondant :

- Impôts et taxes	55 K€
- Autres charges	36 K€
- Frais fonctionnement à la charge de LFV (1%)	7 K€

5.3 Dotations et reprises aux amortissements, provisions et dépréciations

<i>En milliers d'euros</i>	2014		2013	
	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissement des immobilisations				
Dépréciations des immobilisations corporelles				
Dépréciations des immobilisations financières	2		2	
Dépréciations des créances				
Provisions pour risques et charges				
Amortissement des primes de remboursement obligations	225			
Dotations aux charges à répartir				
TOTAL	227		2	
Dont				
- Exploitation	225			
- Financier				
- Exceptionnel et impôt	2			

5.4 Résultat financier

<i>En milliers d'euros</i>	2014		2013	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts des emprunts	1 752	45	465	12
Intérêts de découverts			0	
Intérêts des avances groupes	109	511	117	400
Pertes sur créances				
Produits nets sur cessions de VMP		26		
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	1 861	582	582	412

5.5 Résultat exceptionnel

<i>En milliers d'euros</i>	2014	2013
Plus ou moins-values sur cessions de titres		
Impôt société absorbée		
Solde filiales liquidées		
Charges de fusion		
Autres produits et charges exceptionnels	(2)	(2)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(2)	(2)

Le résultat exceptionnel net de (2) K€ correspond à la dotation de la provision réglementé sur les frais d'acquisition des titres de la SCI JEROMI DES GALERES acquis en date du 20/09/2012.

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

Actif		Passif		Résultat financier	
Immobilisations Financières	30 501	Dettes financières	7 682	Charges financières	109
Créances clients	336	Fournisseurs	18	-	
Autres créances	29 291	Autres dettes	13	Produits financiers	511
Cautions données par LFV au bénéfice de sociétés liées			4 447		

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 2014.

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 2014 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

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.