

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 CONSOLIDES

--oOo--

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

--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 CONSOLIDES**

--oOo--

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

--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 2013 sur :

- *le contrôle des comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,*
- *la justification de nos appréciations,*
- *la vérification spécifique prévue par la loi.*

Les comptes consolidés 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 CONSOLIDES

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 consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. 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 consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

- Votre société présente au passif de son bilan une provision pour travaux de désamiantage depuis l'exercice 2012, tel que décrit dans la note 4.2.7 « Provisions pour risques et charges » des états financiers. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fonde cette estimation et à apprécier son caractère raisonnable.*
- Comme mentionné dans le paragraphe « Immeubles de placement » de la note 2.3 « Principales méthodes comptables » et dans la note 5.1 « Informations données sur le modèle de la juste valeur » des états financiers, la société fait évaluer, à chaque clôture, son patrimoine immobilier par un expert indépendant. Nos travaux ont consisté à examiner les données et hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous nous sommes par ailleurs assurés que les notes 2.3 et 5.1 des états financiers donnent une information appropriée.*

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

III. VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

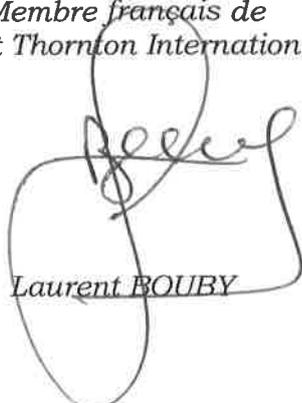
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris, le 29 avril 2014

Les Commissaires aux comptes

GRANT THORNTON
Membre français de
Grant Thornton International

JPA



Laurent BOUBY



Jacques POTDEVIN



Pascal ROBERT

GROUPE LA FONCIERE VERTE

Etats financiers consolidés

31 Décembre 2013

SOMMAIRE

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	3
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	6
1 PRESENTATION DU GROUPE ET PRINCIPALES OPERATIONS DE LA PERIODE.....	7
2 REGLES ET METHODES COMPTABLES	7
2.1 Normes en vigueur et principes comptables.....	7
2.2 Jugement et estimations significatifs.....	8
2.3 Principales méthodes comptables.....	8
2.4 Secteurs opérationnels.....	14
3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE.....	15
4 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2013.....	16
4.1 Notes sur le compte de résultat	16
4.1.1 Charges de personnel et effectif.....	16
4.1.2 Charges externes.....	16
4.1.3 Charges d'amortissement et de provisions	16
4.1.4 Autres produits (charges) opérationnels	17
4.1.5 Produits financiers et charges financières.....	17
4.1.6 Impôt sur le résultat	17
4.2 Notes sur la situation financière consolidée	19
4.2.1 Ecart d'acquisition.....	19
4.2.2 Immeubles de placement.....	19
4.2.3 Autres actifs financiers	20
4.2.4 Clients et autres débiteurs	20
4.2.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie	21
4.2.6 Composition du capital social.....	21
4.2.7 Provisions pour risques et charges	21
4.2.8 Emprunts et endettement financier	21
4.2.9 Fournisseurs, autres créditeurs et impôts	23
4.3 Notes sur le tableau de flux de trésorerie	23
5 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	24
5.1 Informations données sur le modèle de la juste valeur.....	24
5.2 Résultat par action.....	26
5.3 Entreprises liées	26
5.4 Rémunération des organes de direction et d'administration.....	28
5.5 Honoraires des commissaires aux comptes	28
6 ENGAGEMENTS.....	29
6.1 Engagements reçus et donnés.....	29
6.2 Contrat de crédit-bail et engagements futurs de loyers	29
6.3 Engagements sur les contrats de locations simples en tant que bailleurs	29
7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	29

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE ET ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

		31 Décembre 2013 €000	31 Décembre 2012 €000
	Notes		
Activités poursuivies			
Revenus locatifs		10 975	10 470
Autres produits des activités ordinaires		2	0
Produits des activités ordinaires		10 977	10 470
Charges externes	4.1.2	-1 726	-1 545
Charge d'amortissement et de provisions	4.1.3	-4 910	-4 824
Marge opérationnelle		4 341	4 101
Autres produits opérationnels	4.1.4	363	8
Autres charges opérationnelles	4.1.4	-360	-109
Résultat opérationnel		4 344	4 000
Coût de l'endettement financier net	4.1.5	-2 437	-2 623
Autres produits financiers	4.1.5	173	249
Autres charges financières	4.1.5	0	0
Résultat avant impôt		2 080	1 626
Charge d'impôt sur le résultat	4.1.6	-701	-576
Résultat net des activités ordinaires poursuivies de l'exercice		1 379	1 050
Résultat de l'exercice liée aux activités abandonnées			
RESULTAT DE L'EXERCICE		1 379	1 050
Dont part attribuable aux :			
Propriétaires de la société mère du Groupe		1 376	1 037
Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)		3	13
		1 379	1 050

		31 Décembre 2013 €000	31 Décembre 2012 €000
	Notes		
ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE			
Résultat de la période		1 379	1 050
Autres éléments du résultat global qui pourraient être reclassés ultérieurement en résultat net		0	0
Autres éléments du résultat global		0	0
Résultat net global		1 379	1 050
Dont part attribuable aux :			
Propriétaires de la société mère du Groupe		1 376	1 037
Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)		3	13

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

		31 Décembre 2013	31 Décembre 2012
	Notes	€000	€000
ACTIFS			
Actifs non courants			
Ecart d'acquisition	4.2.1	21	21
Immeubles de placement	4.2.2	60 949	61 351
Autres actifs financiers	4.2.3	318	438
Actifs d'impôt différé		0	0
		61 288	61 810
Actifs courants			
Clients et autres débiteurs	4.2.4	892	730
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.5	5 210	7 232
		6 102	7 961
Actifs destinés à être cédés			
TOTAL ACTIFS		67 390	69 771
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère			
Capital émis	4.2.6	9 451	9 451
Réserves consolidées		-5 871	-4 787
Résultat		1 376	1 037
		4 956	5 701
Participation ne donnant pas le contrôle			
		2	41
Total Capitaux Propres		4 958	5 742
Passifs non courants			
Autres provisions pour charges		1 969	1 300
Dettes financières non courantes	4.2.7	49 963	52 738
Passifs d'impôts différés	4.1.6	1 401	1 485
		53 333	55 523
Passifs courants			
Autres provisions pour risques et charges		339	6
Dettes financières courantes	4.2.7	7 865	7 419
Fournisseurs et autres créditeurs	4.2.8	710	894
Impôt exigible	4.2.8	185	187
		9 099	8 506
Passifs directement liés aux actifs destinés à être cédés			
Total Passifs		62 432	64 029
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		67 390	69 771

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Capital émis	Réserves consolidées	Résultat	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	Participation ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
A l'ouverture de l'exercice 2012	9 451	-4 100	1 196	6 547	95	6 642
Affectation du résultat		1 196	-1 196	0	0	0
Dividendes versés		-1 775		-1 775	-12	-1 787
Augmentation de capital				0	0	0
Résultat de la période			1 037	1 037	13	1 050
Autres mouvements		-108		-108	-55	-163
A la clôture de l'exercice 2012	9 451	-4 788	1 037	5 701	41	5 742
A l'ouverture de l'exercice 2013	9 451	-4 788	1 037	5 701	41	5 742
Affectation du résultat		1 037	-1 037	0	0	0
Dividendes versés		-1 774	0	-1 774	-12	-1 786
Augmentation de capital				0	0	0
Résultat de la période			1 376	1 376	3	1 379
Autres mouvements		-347*		-347	-30	-377
A la clôture de l'exercice 2013	9 451	-5 871	1 376	4 956	2	4 958

*Rachat par la SCI Jérémie des participations ne donnant pas le contrôle dans les autres SCI du groupe.

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

		31 Décembre	31 Décembre
		2013	2012
	Notes	€ 000	€ 000
Activités opérationnelles			
Résultat avant impôt des activités poursuivies		2 080	1 626
Résultat avant impôt des activités abandonnées			
Ajustements du résultat avant impôt, éléments sans effet de trésorerie :			
. Amortissements, dépréciations et provisions		4 793	4 728
. Gain net sur cessions d'immobilisations corporelles		-3	-1
. Charges financières nettes		2 437	2 623
. Autres éléments non cash de résultat		114	108
Variation du besoin en fonds de roulement		-259	182
Impôt sur le résultat payé		-812	-396
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles		8 350	8 870
Activités d'investissement			
Produits de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		363	7
Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations corporelles et incorporelles		-3 808	-2 866
Variation nette des autres actifs financiers		119	-116
Flux de trésorerie nets consommés par des activités d'investissement		-3 326	-2 975
Activités de financement			
Produits provenant de l'émission d'emprunts		4 903	7 234
Remboursement d'emprunts et dettes de location financement		-7 228	-7 932
Intérêts payés, nets des produits de placement encaissés		-2 851	-2 549
Sommes versées lors d'un changement dans les participations sans perte de contrôle (*)		-379	-163
Dividendes versés aux actionnaires ordinaires de la société mère		-1 774	-1 775
Dividendes versés aux minoritaires		-12	-12
Flux de trésorerie nets consommés par des activités de financement		-7 340	-5 198
Augmentation ou diminution nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		-2 316	697
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice		7 226	6 529
Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin d'exercice	4.3	4 910	7 226

(*) En application de la recommandation n°2013-03 du 7 novembre 2013 de l'ANC, les acquisitions complémentaires sans perte de contrôle sont classées en opérations de financement. Pour permettre une comparaison, le reclassement a été fait sur les comptes 2012 (163 K€).

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

1 PRESENTATION DU GROUPE ET PRINCIPALES OPERATIONS DE LA PERIODE

LA FONCIERE VERTE a depuis décembre 2009 pour activité la gestion de différents actifs immobiliers en France donnés en location à des sociétés extérieures. Ces actifs immobiliers sont pour l'essentiel des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE): usines de recyclage de déchets, entrepôts, bâtiments à usage de stockage, bureaux, ateliers et parkings

Les bâtiments industriels représentent 90% des surfaces du parc immobilier de LA FONCIERE VERTE.

Au cours de l'année 2013, la SCI Jeromi a procédé au rachat des titres détenus par des minoritaires dans les autres SCI du Groupe, ce qui porte le taux de détention des SCI par LA FONCIERE VERTE à 99,99%, la SCI Jeromi possédant l'action restante (voir §3).

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les états financiers consolidés du Groupe LA FONCIERE VERTE au 31 décembre 2013 ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon le principe du coût historique.

Les états financiers consolidés sont présentés en Euro et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche (€000) sauf indication contraire.

2.1 Normes en vigueur et principes comptables

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les états financiers consolidés de La Foncière Verte sont préparés en conformité avec les normes comptables internationales (IFRS) applicables au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2013.

Ces principes comptables retenus sont identiques avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Les nouvelles normes et interprétations publiées au 31 décembre 2012 et applicables à compter du 1er janvier 2013 sont les suivantes :

IAS 1 – Amendement : Présentation des postes des autres éléments du résultat global

IAS19R – Avantages au personnel

IFRS 7 – Amendement : Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers

IFRS 13 : Evaluation de la juste valeur

IAS 12 – Amendement : Impôts différés - recouvrement des actifs sous-jacents

Améliorations annuelles des IFRS

Ces normes et amendements n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe au 31.12.2013.

Impact de l'application des nouvelles normes IFRS 13

L'adoption d'IFRS 13 entraîne l'obligation de présenter des informations en annexe relatives aux méthodes de valorisation des actifs du Groupe (taux de rendement, taux d'actualisation, taux de capitalisation, loyers actuels en € par m², etc.) (cf paragraphe 5.1).

Les normes, amendements de normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Ces normes interprétations, présentées ci-dessous, sont applicables majoritairement aux périodes annuelles ouvertes postérieurement au 1er janvier 2014. Leur date d'application coïncide avec celle de l'IASB :

IFRS 10 : Etats financiers consolidés

IFRS 11 : Partenariats

IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités

Dispositions transitoires (Amendements aux IFRS 10, 11 et 12)

IAS 27 Révisée : Etats financiers individuels

IAS 28 Révisée : Participation dans des entreprises associées et des coentreprises

2.2 Jugement et estimations significatifs

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des VMP assimilables à la trésorerie, qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent le montant figurant dans ces états financiers. Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- L'évaluation des actifs d'exploitation,
- L'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

2.3 Principales méthodes comptables

Principes et périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de LA FONCIERE VERTE et de ses filiales au 31 décembre de chaque année. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

Tous les soldes et transactions intragroupe ainsi que les produits, les charges et les résultats latents qui sont compris dans la valeur comptable d'actifs, provenant de transactions internes, sont éliminés en totalité.

Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe en a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.

Les comptes consolidés intègrent les comptes des sociétés contrôlées de manière exclusive, directement ou indirectement, par le groupe et ses filiales. Les comptes des sociétés contrôlées conjointement (co-entreprises) sont consolidés par intégration proportionnelle. Les comptes des sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable (entreprises associées) sont mis en équivalence.

Les transactions significatives entre les sociétés consolidées, ainsi que les profits internes non réalisés, sont éliminés.

La participation ne donnant pas le contrôle représente la part de profit ou de perte ainsi que les actifs nets, qui ne sont pas détenus par le Groupe. Ils sont présentés séparément dans le compte de résultat et dans les capitaux propres du bilan consolidé, séparément des capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère du Groupe.

Les acquisitions de participation ne donnant pas le contrôle sont comptabilisées selon la méthode par laquelle la différence entre le prix payé et la valeur comptable de la quote-part des actifs nets acquis est comptabilisée en écart d'acquisition.

Ecarts d'acquisition

Le goodwill correspond à la différence entre :

- La juste valeur de la contrepartie transférée en charge du contrôle de l'entreprise, intégrant les compléments de prix éventuels, augmentée du montant des intérêts minoritaires dans l'entreprise acquise et dans un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, de la juste valeur à la date d'acquisition de la participation précédemment détenue par l'acquéreur dans l'entreprise acquise, ainsi réévaluée par le compte de résultat,
- La juste valeur des actifs identifiables acquis et passifs repris à la date d'acquisition.

Lorsque la prise de contrôle est inférieure à 100%, la norme IFRS3 révisée offre l'option, disponible pour chaque regroupement d'entreprise, de comptabiliser le goodwill soit sur une base de 100%, soit sur une base d'un pourcentage d'intérêt acquis (sans modification ultérieure en cas de rachat complémentaire de participations ne donnant pas de contrôle). La participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise (intérêts minoritaires) est ainsi évaluée soit à la juste valeur, soit à la quote-part dans l'actif net identifiable de l'entité acquise.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût, à l'exclusion des coûts d'entretien courant, diminué du cumul des amortissements et pertes de valeur. Ce coût inclut les coûts de remplacement d'une partie de l'actif lorsqu'ils sont supportés et si les critères de comptabilisation sont satisfaits. L'amortissement est calculé selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité de l'actif.

Une immobilisation corporelle est décomptabilisée lors de sa sortie ou dès lors qu'il n'est plus attendu aucun avantage économique futur de son utilisation ou de sa sortie. Tout gain ou perte résultant de la décomptabilisation d'un actif (calculé sur la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de cet actif) est enregistré en résultat, au cours de l'exercice de décomptabilisation.

Les valeurs résiduelles, durées d'utilité et modes d'amortissement des actifs sont revus, et modifiés si nécessaire, à chaque clôture annuelle.

Les durées moyennes d'amortissement et les modes d'amortissement pour chaque catégorie d'actif sont les suivantes :

Matériel informatique	3 à 5 ans
Matériel de transport	8 ans
Mobilier	5 ans

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués après leur comptabilisation initiale:

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat),
- soit au coût selon les modalités prévues par IAS 16 ; dans ce cas l'entreprise doit donner la juste valeur des immeubles de placement dans les notes annexes aux états financiers.

Le Groupe LA FONCIERE VERTE a opté pour la présentation de ses immobilisations corporelles selon le modèle du coût tel que proposé dans la norme IAS 40.

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux par opposition à :

- utiliser cet immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- ou le vendre dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

Toutefois, afin de donner une information financière plus complète et comparable à celle de ses principaux concurrents ayant opté pour le modèle de la juste valeur pour l'évaluation de leurs immeubles de placement, le Groupe LA FONCIERE VERTE fournira en note annexe des données financières pro-forma présentant les immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur (voir note 5.1).

Modèle du coût : Les immobilisations sont comptabilisées à leur coût, à l'exclusion des coûts d'entretien courant, diminué du cumul des amortissements et pertes de valeur. Ce coût inclut les coûts de remplacement d'une partie de l'actif lorsqu'ils sont supportés et si les critères de comptabilisation sont satisfaits. L'amortissement est calculé selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité de l'actif.

Le coût correspondant à chaque inspection majeure doit être comptabilisé dans la valeur comptable de l'immobilisation corporelle à titre de remplacement, si les critères de comptabilisation sont satisfaits.

Une immobilisation est décomptabilisée lors de sa sortie ou dès lors qu'il n'est plus attendu aucun avantage économique futur de son utilisation ou de sa sortie. Tout gain ou perte résultant de la décomptabilisation d'un actif (calculé sur la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de cet actif) est enregistré en résultat, au cours de l'exercice de décomptabilisation.

Les valeurs résiduelles, durées d'utilité et modes d'amortissement des actifs sont revus, et modifiés si nécessaire, à chaque clôture annuelle.

Les durées moyennes d'amortissement et les modes d'amortissement pour chaque catégorie d'actif sont les suivantes :

Constructions (structure)	25 ans
Constructions (façade)	15 ans
Installations générales	15 ans
Agencements	10 ans

Investissements et autres actifs financiers

Les actifs financiers inclus dans le champ d'application d'IAS 39 sont classés, selon le cas, en actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat, en prêts et créances, en placements détenus jusqu'à leur échéance ou en actifs financiers disponibles à la vente. Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont évalués à leur juste valeur, majorée, dans le cas des investissements qui ne sont pas comptabilisés à la juste valeur par le biais du compte de résultat, des coûts de transaction directement imputables.

Le Groupe détermine la classification de ses actifs financiers lors de leur comptabilisation initiale et, lorsque cela est autorisé et approprié, revoit cette classification à chaque clôture annuelle.

Au 31 décembre de chacun des exercices présentés, le Groupe ne possédait ni actifs financiers comptabilisés dans la catégorie des actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat, ni actifs financiers comptabilisés dans la catégorie des investissements détenus jusqu'à leur échéance, ni actifs financiers comptabilisés dans la catégorie des actifs disponibles à la vente.

- Prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés, à paiements déterminés ou déterminables, qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Après leur comptabilisation initiale, les prêts et créances sont évalués au coût amorti en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué le cas échéant d'un montant de dépréciation. Le coût amorti est calculé en prenant en compte toute surcote ou décote initiale, et intègre les commissions qui font partie intégrante du taux d'intérêt effectif, ainsi que les coûts de transaction.

Les gains et les pertes sont comptabilisés en résultat lorsque les prêts et créances sont décomptabilisés ou dépréciés, et au travers du mécanisme du coût amorti.

- Juste valeur

La juste valeur des actifs financiers qui sont négociés activement sur des marchés financiers organisés est déterminée par référence aux cours acheteurs cotés à la clôture des marchés, à la date de clôture des comptes (il s'agit exclusivement pour le Groupe des placements de trésorerie à court terme). S'agissant d'actifs financiers pour lesquels il n'existe pas de marché actif, la juste valeur est déterminée en utilisant des techniques d'évaluation. De telles techniques comprennent l'utilisation de transactions récentes dans des conditions de concurrence normale ; la référence à la valeur de marché actuelle d'un autre instrument quasiment identique ; l'analyse des flux de trésorerie actualisés ou d'autres modèles de valorisation.

Dépréciation d'actifs financiers

Le Groupe apprécie à chaque date de clôture si un actif financier ou un groupe d'actifs financiers est déprécié.

- Actifs comptabilisés au coût amorti

S'il existe des indications objectives d'une perte de valeur sur des prêts et créances comptabilisés au coût amorti, le montant de la perte est égal à la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés (hors pertes de crédit futures qui n'ont pas été encourues), actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine (c'est-à-dire au taux d'intérêt effectif calculé lors de la comptabilisation initiale). La valeur comptable de l'actif est réduite via l'utilisation d'un compte de dépréciation. Le montant de la perte doit être comptabilisé au compte de résultat.

S'agissant des créances clients, une dépréciation est comptabilisée quand il existe une indication objective (telle qu'une probabilité de faillite ou des difficultés financières significatives du débiteur) que le Groupe ne sera pas en mesure de recouvrer les montants dus selon les termes contractuels de la facture. La valeur comptable de la créance client est réduite via l'utilisation d'un compte de correction de valeur. Les encours dépréciés sont constatés en perte quand ils sont jugés irrécouvrables.

- Actifs financiers disponibles à la vente

Si un actif disponible à la vente est déprécié, un montant calculé comme étant la différence entre, d'une part, son coût d'acquisition (net de tout remboursement de principal et de tout amortissement), et d'autre part sa juste valeur actuelle, diminuée de toute perte de valeur préalablement enregistrée en résultat, est transféré des capitaux propres en résultat. Les dépréciations relatives à des instruments de capitaux propres ne peuvent donner lieu à une reprise comptabilisée en résultat. Les dépréciations relatives à des instruments de dettes sont reprises en

résultat si l'augmentation de la juste valeur de l'instrument peut être objectivement reliée à un événement survenu après la comptabilisation en résultat de la perte de valeur.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts à court terme ayant une durée initiale inférieure ou égale à trois mois.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie tels que définis ci-dessus, nets des concours bancaires courants.

Emprunts portant intérêts

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

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Les frais d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif. Les frais d'émission étalés sont présentés en moins des dettes auxquelles ils se rapportent.

Les profits et pertes sont enregistrés en résultat lorsque les dettes sont décomptabilisées, ainsi qu'au travers du mécanisme du coût amorti.

Coûts des emprunts

En application de l'IAS 23 Révisée, les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production sont incorporés au coût de l'actif.

Contrats de location-financement

Le Groupe ne détient aucun contrat de location en qualité de bailleur. Lorsqu'il est preneur, les contrats de location financement qui transfèrent au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au début de la période de location à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Les paiements au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif. Les charges financières sont enregistrées directement au compte de résultat.

Les actifs faisant l'objet d'une location financement sont amortis sur la plus courte de la durée d'utilité et de la durée du contrat, si le Groupe n'a pas une certitude raisonnable de devenir propriétaire de l'actif au terme du contrat de location.

Les paiements au titre des contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur une base linéaire jusqu'à l'échéance du contrat.

Instruments financiers dérivés et comptabilité de couverture

Le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés.

Reconnaissance des produits des activités ordinaires

- Contrat de location

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements.

La norme IAS 17 distingue deux catégories de contrat de location :

Un contrat de location - financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine ;

Un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location - financement.

Le patrimoine immobilier de LA FONCIERE VERTE est exclusivement constitué d'immeubles loués en location simple.

- Revenus locatifs

Les produits locatifs sont comptabilisés à la date de facturation et le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance. Le compte de résultat n'intègre aucun retraitement particulier des loyers réellement facturés par les filiales sur les périodes présentées.

- Refacturations des charges locatives

Les refacturations de charges locatives sont comptabilisées en moins des charges externes. Elles couvrent essentiellement les refacturations de taxes foncières et taxes sur les bureaux incluses dans cette même ligne de charges externes.

Impôt sur les bénéfices

- Impôt sur le résultat exigible

Les actifs et les passifs d'impôt exigibles au titre de l'exercice et des exercices précédents sont évalués au montant que l'on s'attend à recouvrer ou à payer auprès des administrations fiscales. Les taux d'impôt et les règles fiscales appliquées pour déterminer ces montants, sont ceux qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

L'impôt exigible relatif à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres est comptabilisé en capitaux propres et non au compte de résultat.

- Impôt sur le résultat différé

Les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode bilancielle du report variable, pour toutes les différences temporelles existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan.

Des actifs d'impôt différé sont comptabilisés pour toutes les différences temporelles déductibles, reports en avant de pertes fiscales et crédits d'impôt non utilisés, dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable sera disponible, sur lequel ces différences temporelles déductibles, reports en avant de pertes fiscales et crédits d'impôt non utilisés pourront être imputés.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'apparaît plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de cet actif d'impôt différé. Les actifs d'impôts différés non reconnus sont

réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt (et règles fiscales) qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

Les impôts différés relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non au compte de résultat.

Les actifs et passifs d'impôt différés sont compensés s'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôt exigible, et que ces impôts différés concernent la même entité imposable et la même autorité fiscale. Au sein du groupe d'intégration fiscale, les actifs d'impôts différés sont ainsi compensés avec les passifs d'impôts différés.

2.4 Secteurs opérationnels

Le Groupe LA FONCIERE VERTE n'a qu'un secteur d'activité qui est la location d'entrepôts de stockage et d'immeubles de bureaux et n'exerce son activité qu'en France, en conséquence, il ne présente pas de secteurs opérationnels.

3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE

LA FONCIERE VERTE est la société mère du Groupe.

Le périmètre de consolidation se décompose de la façon suivante sur les derniers exercices :

	SIREN	Pays	2013 % d'intérêt Mère	Méthode de conso	2012 % d'intérêt Mère	Méthode de conso
LA FONCIERE VERTE (<i>ex-Duc Lamothe Participations</i>)	552051302	France				
SCI Jeromi	345037741	France	99,90	IG	99	IG
SCI Jeromi II Colombier	418706206	France	99,99	IG	99	IG
SCI Jeromi de la Victoire	422888297	France	99,99	IG	99	IG
SCI Jeromi de Seiches	428889679	France	99,99	IG	99	IG
SCI Jeromi des Papiers de Custine	414359315	France	99,99	IG	100	IG
SCI Jéromi des Galères	401404223	France	99,99	IG	99	IG
SCI Jéromi des Avignons	401016803	France	99,99	IG	99	IG
SCI Jeromi de Motte au Bois	440739696	France	99,99	IG	99,4	IG
SCI Jeromi de Chassieu	433728243	France	99,99	IG	99	IG
SCI Jeromi d' Acquigny	438097339	France	99,99	IG	99,4	IG
SCI Jéromi de Trémentines	438813016	France	99,99	IG	99,4	IG
SCI Jeromi de Varces	434578894	France	99,99	IG	99	IG
SCI Jeromi de Verdun	439046418	France	99,99	IG	99,4	IG
SCI Jéromi de l' Autoroute	439253477	France	99,99	IG	99,9	IG
SCI Jeromi de Toulouse	440739852	France	99,99	IG	99,4	IG
SCI Jeromi Villeneuve-le-Roi	447684317	France	99,99	IG	99,4	IG
SCI Jeromi de la Justice	478851215	France	99,99	IG	99,4	IG
SCI Jéromi Chartres	379690787	France	99,99	IG	99	IG
SCI Jéromi de Tours	397622986	France	99,99	IG	99	IG
SCI Jeromi de St Mard	484484357	France	99,99	IG	99,4	IG
SCI Jéromi de La Neuve Lyre	403053184	France	99,99	IG	99,8	IG
SCI Jéromi de Sarcelles	491289500	France	99,99	IG	99,4	IG
SCI Jéromi de Mazières en Mauge	499227866	France	99,99	IG	99,4	IG
SCI Jeromi de Stains	504728320	France	99,99	IG	99,4	IG
SCI Jeromi de La Courneuve (création en 2011)	537769739	France	99,99	IG	99,4	IG

En 2013, la SCI Jéromie a racheté les participations ne donnant pas le contrôle dans les autres SCI du groupe.

4 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2013

4.1 Notes sur le compte de résultat

4.1.1 Charges de personnel et effectif

Le groupe ne dispose d'aucun salarié.

4.1.2 Charges externes

	31 Décembre 2013	31 Décembre 2012
	€000	€000
<i>Valeurs brutes</i>		
Personnel extérieur à l'entreprise	823	788
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	396	463
Primes d'assurance	31	44
Services bancaires	46	41
Autres charges externes	411	234
Impôts & taxes nets de refacturation	19	-25
Charges externes	1 726	1 545

Le poste « autres charges externes » est en hausse sur 2013 du fait des travaux de désamiantage réalisés sur la période.

4.1.3 Charges d'amortissement et de provisions

	31 Décembre 2013	31 Décembre 2012
	€000	€000
Dot. expl. amort. des immobilisations (net)	3 791	3 773
Dot. expl. prov. s/ actif circulant	187	96
Dot. expl. prov. pour risques & charges	1 222	1 300
Repr. expl. prov. s/ actif circulant	-97	0
Repr. expl. prov. s/ immobilisations	0	0
Repr. expl. prov. pour risques & charges	-193	-345
Charge d'amortissement et de provisions	4 910	4 824

Les dotations d'exploitation pour provisions pour risques et charges correspondent notamment aux dotations complémentaires pour désamiantage comptabilisées sur 2013.

4.1.4 Autres produits (charges) opérationnels

	31 Décembre 2013	31 Décembre 2012
	€000	€000
Produits des cessions d'immobilisations corp.	363	7
VNC des immobilisations corp. cédées	-360	-6
Autres produits exceptionnels	0	2
Autres charges exceptionnelles	0	-104
Autres produits et charges opérationnels	3	-101

4.1.5 Produits financiers et charges financières

	31 Décembre 2013	31 Décembre 2012
	€000	€000
Emprunts et découverts bancaires	-2 437	-2 617
Charges financières sur contrats de location financement		-6
Coût de l'endettement financier net	-2 437	-2 623
Autres produits financiers	173	249
Autres produits et charges financiers	173	249

4.1.6 Impôt sur le résultat

Charge d'impôt

	31 Décembre 2013	31 Décembre 2012
	€000	€000
Charge (produit) d'impôt exigible	785	626
Charge (produit) d'impôt différé	-84	-50
Charge (produit) d'impôt	701	576

Nature des impôts différés

€000	Au 31 décembre 2013		Au 31 décembre 2012	
	Bilan €000	Compte de résultat €000	Bilan €000	Compte de résultat €000
<u>Nature d'impôts différés</u>				
Ecart d'évaluation	-412	29	-441	29
Immobilisations par composantes	-449	40	-488	178
Crédit-baux et assimilés	-308	20	-328	1
Frais d'émission d'emprunts	-235	1	-236	5
Activation de déficit			0	-172
Autres	3	-6	8	9
Actifs (Passifs) nets d'impôt différé	-1 401		-1 485	
Charge (Produit) d'impôt différé		84		50

Preuve d'impôt

€000	2013	2012
Bénéfice (perte) avant impôt	2 080	1 626
Impôt théorique : taux d'imposition	33,33%	33,33%
Impôt théorique (produit) en € 000	693	542
Réintégrations diverses	-	45
Autres	9	-11
Charge (produit) d'impôt comptabilisée dans le compte de résultat consolidé	701	576

4.2 Notes sur la situation financière consolidée

4.2.1 Ecart d'acquisition

	2013	2012
	€000	€000
SCI Jérôme La Neuve Lyre	21	21
Ecart d'acquisition	21	21

4.2.2 Immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
<i>Valeurs brutes</i>					
Au 1er Janvier 2013	15 937	71 821	52	1 102	88 912
Acquisitions	0	140	0	3 608	3 748
Cessions	0	0	0	-359	-359
Reclassements	0	1 226	0	-1 226	0
Variations de périmètre	0	0	0	0	0
Ecart de conversion	0	0	0	0	0
Au 31 Décembre 2013	15 937	73 187	52	3 125	92 301
<i>Amortissements et dépréciations</i>					
Au 1er Janvier 2013	-84	-27 450	-27	0	-27 561
Dotations	-36	-3 749	-6	0	-3 791
Reprises	0	0	0	0	0
Reclassements	0	0	0	0	0
Variations de périmètre	0	0	0	0	0
Ecart de conversion	0	0	0	0	0
Au 31 Décembre 2013	-120	-31 199	-33	0	-31 352
<i>Valeurs nettes</i>					
Au 1er Janvier 2013	15 853	44 371	25	1 102	61 351
Au 31 Décembre 2013	15 817	41 988	20	3 125	60 949

4.2.3 Autres actifs financiers

	2013	2012
	€000	€000
<i>Valeurs brutes</i>		
Créances rattachées et prêts	-	-
Dépôts et cautionnements	318	438
Autres immobilisations financières	318	438
<i>Dépréciations</i>		
Créances rattachées et prêts	-	-
Dépôts et cautionnements	-	-
Autres immobilisations financières	-	-
<i>Valeurs nettes</i>		
Autres immobilisations financières	318	438

4.2.4 Clients et autres débiteurs

	2013	2012
	€000	€000
<i>Valeurs brutes</i>		
Avances et acomptes versés / commandes (brut)	8	31
Clients et comptes rattachés (brut)	413	204
Autres créances fiscales & sociales	571	579
Créances d'impôt courant	27	0
Autres créances diverses (brut)	5	6
Clients et autres créances d'exploitation (Brut)	1 024	820
Prov. clients et comptes rattachés	-187	-97
<i>Dépréciations</i>		
Clients et autres créances d'exploitation (Prov)	-187	-97
<i>Valeurs nettes</i>		
Clients et autres créances d'exploitation (Net)	837	723
<i>Valeurs brutes</i>		
Charges constatées d'avance	29	1
Frais d'émission d'emprunts	26	6
	55	7
Clients et autres débiteurs	892	730

4.2.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	2013	2012
	€000	€000
Valeurs mobilières de placement (net)	0	0
Dépôts à vue et caisses	463	220
Compte-courant de trésorerie PH Green	4 747	7 012
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 210	7 232

4.2.6 Composition du capital social

Le capital social est composé de 484 657 actions, entièrement libérées, d'une valeur nominale de 19,50€. Il n'y a eu aucun mouvement sur le capital social durant l'exercice.

Aucun droit, avantages ou restrictions n'est attaché aux actions qui composent le capital social. LA FONCIERE VERTE et ses filiales ne possèdent pas d'actions sur elle-même.

4.2.7 Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges	Montant au 31/12/2012 000 €	Dotations 000 €	Reprises 000 €	Montant au 31/12/2013 000 €
Provisions pour désamiantage	1 300	1 007	-220	2 087
Provisions pour litiges	6	215		221
Total provisions pour risques et charges	1 306	1 222	-220	2 308

4.2.8 Emprunts et endettement financier

4.2.8.1 Ventilation par nature

Le tableau ci-dessous présente une comparaison, par catégorie, des valeurs comptables et justes valeurs des dettes financières du Groupe :

	31 Décembre 2013	31 Décembre 2012
	€000	€000
Emprunts auprès des établissements de crédit	40 656	43 625
Dette auprès de PH Finance	4 025	4 025
Dépôts et cautionnements reçus	5 282	5 088
Dettes financières non courantes	49 963	52 738
Autres emprunts & dettes financières	837	758
Part courante des emprunts LT	6 729	6 644
Concours bancaires courants	299	5
Dettes financières courantes	7 865	7 419
Dettes financières	57 828	60 157

(en milliers d'euros)	Emprunts long- terme	Emprunt leasing et location de biens	Dépôts et cautionnements reçus	Autres dettes financières	Total
Au 1er Janvier 2012	55 359	66	4 601	685	60 711
Emission d'emprunts	5 855	0	802	758	7 415
Remboursements d'emprunts	-6 864	-68	-315	-685	-7 932
Reclassements	-56	14	0	0	-42
Variations de périmètre	0	0	0	0	0
Ecart de conversion	0	0	0	0	0
Au 31 Décembre 2012	54 294	12	5 088	758	60 152
Au 1er Janvier 2013	54 294	12	5 088	758	60 152
Emission d'emprunts	4 020	0	998	289	5 307
Remboursements d'emprunts	-6 904	-12	-805	-210	-7 930
Reclassements	0	0	0	0	0
Variations de périmètre	0	0	0	0	0
Ecart de conversion	0	0	0	0	0
Au 31 Décembre 2013	51 410	0	5 282	837	57 529

Les emprunts contractés par LA FONCIERE VERTE et ses filiales sont tous à taux fixe garantis par hypothèques et nantissements de parts (cf. § 6). Il n'a pas d'instruments financiers de couverture. Le groupe n'est soumis à aucun covenant bancaire.

4.2.8.2 Ventilation par échéance des dettes financières non courantes

€000	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes auprès de PH Finance	Dettes et cautionnement reçus	Total des dettes financières non courantes
. De un à 2 ans	6 478	-	-	6 478
. De 2 à 3 ans	6 345	-	-	6 345
. De 3 à 4 ans	5 989	-	-	5 989
. De 4 à 5 ans	5 303	-	-	5 303
. Plus de 5 ans	16 541	4 025	5 282	25 848
Total 2013	<u>40 656</u>	<u>4 025</u>	<u>5 282</u>	<u>49 963</u>

4.2.9 Fournisseurs, autres créiteurs et impôts

	2013	2012
	€000	€000
Avances & acomptes reçus/commandes		-
Fournisseurs & comptes rattachés	362	399
Dettes fiscales & sociales	157	161
Impôts sur les bénéfices	185	187
Comptes courants filiales et associés	1	89
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	162	223
Autres dettes diverses	28	22
Fournisseurs et autres créiteurs	<u>895</u>	<u>1 081</u>

4.3 Notes sur le tableau de flux de trésorerie

	2013	2012
	€000	€000
Valeurs mobilières de placement (net)	0	0
Dépôts à vue et caisses	462	220
Compte-courant de trésorerie PH Green	4 747	7 011
Concours bancaires	-299	-5
Trésorerie nette	<u>4 910</u>	<u>7 226</u>

5 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

5.1 Informations données sur le modèle de la juste valeur

Afin de donner une information financière plus complète et comparable à celle de ses principaux concurrents ayant opté pour le modèle de la juste valeur pour l'évaluation de leurs immeubles de placement, le Groupe LA FONCIERE VERTE fournit ci-dessous des données financières pro-forma présentant les immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur. La juste valeur a été évaluée par un expert indépendant, le cabinet Jones Lang LaSalle.

La FONCIERE VERTE respecte les règles d'évaluation à la juste valeur édictées par la norme IFRS 13.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe, La FONCIERE VERTE a considéré la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs de LA FONCIERE VERTE.

Le tableau suivant présente un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des actifs du Groupe.

REFERENCE CLIENT	ENTITES	CP	VILLE	VALEUR LOCATIVE DE MARCHE /M2 AU 31/12/2013	ECART VLM/LOYER	TAUX DE RENDEMENT RETENU	VALEUR NETTE RETENUE 2013
1	SCI JEROMI DE LA VICTOIRE SCI JEROMI + SCI JEROMI DE	93150	LE BLANC MESNIL	49 €	-24,97%	9,00%	23 760 000 €
2	L'AUTOROUTE + SCI JEROMI DEUX COLOMBIERS	93120	LA COURNEUVE	79 €	4,27%	9,00%	17 330 000 €
3	SCI SARCELLES	95200	SARCELLES	45 €	-3,79%	9,25%	3 530 000 €
4	SCI JEROMI VILLENEUVE	94290	VILLENEUVE LE ROI	50 €	-32,70%	9,50%	1 610 000 €
5	SCI JEROMI JUSTICE	45330	MALESHERBES	84 €	-25,38%	10,00%	2 890 000 €
6	SCI JEROMI ST MARD	77230	SAINT MARD	36 €	-2,12%	9,75%	630 000 €
7	SCI JEROMI MOTTE AU BOIS	62440	HARNES (LENS)	39 €	-27,26%	9,50%	10 110 000 €
8	SCI CUSTINES	54670	CUSTINES	41 €	51,87%	10,00%	770 000 €
9	SCI JEROMI DES GALERES	54670	CUSTINES	41 €	-40,32%	10,00%	1 980 000 €
10	SCI JEROMI VERDUN	55100	VERDUN	31 €	178,59%	9,50%	1 420 000 €
11	SCI JEROMI DE CHASSIEU	69800	SAINT PRIEST	41 €	-28,25%	9,50%	5 950 000 €
12	SCI JEROMI DE VARCES	38760	VARCES ALLIERES ET RISSET	24 €	-36,09%	10,00%	2 890 000 €
13	SCI JEROMI AVIGNON	30131	PUJAUT	40 €	-49,87%	9,50%	2 740 000 €
14	SCI JEROMI TOULOUSE	31150	BRUGUIERES	40 €	-45,57%	9,50%	6 830 000 €
15	SCI JEROMI SEICHES	49140	SEICHES SUR LE LOIR	44 €	-40,41%	9,50%	3 200 000 €
16	SCI JEROMI TREMENTINES	49340	TREMENTINES	47 €	-34,89%	10,00%	2 320 000 €
17	SCI JEROMI TOURS	37300	JOUE LES TOURS	42 €	7,92%	9,50%	1 880 000 €
18/19	SCI JEROMI CHARTRES	28300	GASVILLE-OISEME	46 €	13,29%	10,75%	2 060 000 €
20	SCI JEROMI ACQUIGNY	27400	ACQUIGNY	56 €	-32,77%	9,50%	4 730 000 €
21	SCI JEROMI LA NEUVE LYRE	27750	NEAUFLES AUVERGNY	32 €	-0,62%	10,25%	2 330 000 €
22	SCI MAZIERES	49280	MAZIERES	20 €	32,69%	10,00%	780 000 €
23	SCI STAINS	93240	STAINS		-0,98%	9,00%	2 520 000 €
24	SCI JEROMI DE LA COURNEUVE	93120	LA COURNEUVE	85 €	70,62%	9,50%	5 010 000 €
TOTAL							107 270 000 €

€000	31 décembre 2013	Retraitement de la juste valeur	31 décembre 2013 Modèle de la juste valeur	31 décembre 2012 Modèle de la juste valeur
ACTIFS				
Actifs non courants				
Ecart d'acquisition	21		21	21
Immobilisations incorporelles	0		0	0
Immeubles de placement	60 949	-60 949	0	
Juste valeur des immeubles de placement		107 451	107 451	106 690
Autres actifs financiers	318		318	438
Actifs d'impôt différé	0		0	0
	61 288	46 502	107 790	107 149
Actifs courants				
Clients et autres débiteurs	892		892	730
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 210		5 210	7 231
	6 102	0	6 102	7 961
TOTAL ACTIFS	67 390	46 502	113 892	115 110
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS				
Capital émis	9 451		9 451	9 451
Réserves consolidées	-5 871	30 276	24 405	16 270
Résultat	1 376	679	2 055	9 953
Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)	2	47	49	294
Total Capitaux Propres	4 958	31 002	35 960	35 968
Passifs non courants				
Autres provisions pour charges	1 969		1 969	1 300
Dettes financières non courantes	49 963		49 963	52 738
Passifs d'impôts différés	1 401	15 500	16 901	16 598
Autres passifs non courants	0		0	0
	53 333	15 500	68 833	70 636
Passifs courants				
Autres provisions pour risques et charges	339		339	6
Dettes financières courantes	7 865		7 865	7 419
Fournisseurs et autres créditeurs	710		710	894
Impôt exigible	185		185	187
Autres passifs courants	0		0	0
	9 099	0	9 099	8 506
Total Passifs	62 432	15 500	77 932	79 142
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	67 390	46 502	113 892	115 110

Conformément aux normes IFRS, un impôt différé passif a été comptabilisé sur la plus-value latente des immeubles de placement. Ceci a pour conséquence de comptabiliser en capitaux propres cette plus-value latente nette d'impôt.

€000	31 décembre 2013	Retraitement de la juste valeur	31 décembre 2013 Modèle de la juste valeur	31 décembre 2012 Modèle de la juste valeur
Revenus locatifs	10 975		10 975	10 470
Autres produits des activités ordinaires	2		2	6
Produits des activités ordinaires	10 977	0	10 977	10 476
Charges externes	-1 726		-1 726	-1 545
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-2 768	-2 768	9 710
Charge d'amortissement et de provisions	-4 910	3 791	-1 120	-1 051
Marge opérationnelle	4 341	1 023	5 364	17 590
Autres produits et charges opérationnels	3		3	-101
Résultat opérationnel	4 344	1 023	5 367	17 489
Coût de l'endettement financier net	-2 437		-2 437	-2 623
Autres produits et charges financières	173		173	249
Résultat avant impôt	2 080	1 023	3 103	15 115
Charge d'impôt sur le résultat	-701	-341	-1 041	-5 070
Résultat net des activités ordinaires poursuivies de l'exercice	1 379	682	2 061	10 039
Résultat de l'exercice liée aux activités abandonnées	0		0	0
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 379	682	2 061	10 039
Attribuable aux :				
Propriétaires de la société mère du Groupe	1 376	679	2 055	9 953
Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)	3	3	6	86
	1 379	682	2 061	10 039

		31-déc-13	31-déc-12
en €000			
Capitaux propres consolidés		4 958	5 742
Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstitution		46 502	45 339
Impôts différés sur plus-values sur actifs immobiliers		-15 500	-15 113
Droits d'enregistrement		5 805	6 195
Actif net réévalué - Valeur de reconstitution	a	41 765	42 163
Nombre moyen d'actions pondéré	b	484 657	484 657
Actif net réévalué de reconstitution, par action	a/b	86,17	86,99
Droits d'enregistrement	c	-5 805	-6 195
Actif net réévalué de liquidation, par action	(a+c)/b	74,20	74,21

5.2 Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de la société mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de la période.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de la période attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de la période ajusté des effets des options dilutives.

		31 Décembre 2013	31 Décembre 2012
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère du Groupe en €000	a	1376	1037
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	b	484 657	484 657
Effet des options dilutives			
Options d'achats d'actions			
Effet dilutif potentiel total	c	-	-
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	d=b+c	484 657	484 657
Résultat net du groupe par action non dilué (en euros)	a/b	2,84	2,14
Résultat net du groupe par action dilué (en euros)	a/d	2,84	2,14

5.3 Entreprises liées

Les relations qui existent entre le Groupe LA FONCIERE VERTE et les entreprises liées sont les suivantes :

- Une convention d'assistance a été mise en place le 28 mars 2012 avec effet au 1^{er} janvier 2012 entre BM Invest et LA FONCIERE VERTE au titre d'une assistance à la direction générale pour un montant de 18 milliers d'euros par an.
Il est rappelé que la société BM Invest est actionnaire de LA FONCIERE VERTE et détient 23.03% du capital et des droits de vote de la société.
- **FONCIERE PH GREEN:**
Des avances de trésorerie ont été mises en place entre Foncière PH Green et LA FONCIERE VERTE conformément à la convention de trésorerie. Au 31 décembre 2013, ces avances de trésorerie s'élèvent à 4 254 milliers d'euros.
- **PH FINANCE:**
La société PH Finance assure pour le compte de LA FONCIERE VERTE, en vertu d'une convention signée le 25 mai 2007, le pilotage de la gestion de trésorerie pour LA FONCIERE VERTE et ses filiales, ainsi que des missions de direction générale et d'assistance administrative.
Un avenant a été signé sur le premier semestre 2010 fixant cette facturation à 7,5% des loyers annuels hors charges facturées par LA FONCIERE VERTE et ses filiales et, à 2,5% du montant des financements obtenus par LA FONCIERE VERTE et ses filiales.
La société PH Finance a une créance sur LA FONCIERE VERTE d'un montant de 4 025 milliers d'euros. Cette dette est remboursable in fine est rémunérée à 5% l'an. Au 31 décembre 2013, cette dette s'élève à 4 110 milliers d'euros y compris les intérêts courus.

Le tableau ci-dessous reprend les montants inclus dans les états financiers présentés relatifs aux parties liées :

en 000	31 Décembre 2013			31 Décembre 2012		
	F PH GREEN	PH Finance	Locataires	F PH GREEN	PH Finance	Locataires
Clients et comptes rattachés			137			7
Comptes-courants d'exploitation actifs	4 043			7 011		
Dépôts et cautionnements versés			55			55
Fournisseurs et comptes rattachés						
Comptes-courants d'exploitation passifs						
Produits constatés d'avance						
Dépôts et cautionnements reçus			5 196		11	4 982
Frais d'émission d'emprunts facturés sur l'exercice						
Dettes financières		4 111			4 518	
Produits des activités ordinaires			11 343		29	10 822
Prestations de direction		823			785	
Autres charges		113	118		889	121
Charges financières		86			90	
Produits financiers	161			242		

5.4 Rémunération des organes de direction et d'administration

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice 2013 aux membres du Conseil de Surveillance s'élèvent à 35086 euros.

5.5 Honoraires des commissaires aux comptes

en (1000)	2013				2012			
	JPA		GRANT THORNTON		JPA		GRANT THORNTON	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Audit								
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	32	100%	32	100%	28	100%	25	100%
- Missions accessoires		0%		0%		0%		0%
Sous-total	32	100%	32	100%	28	100%	25	100%
Autres prestations								
- Juridique, fiscal, social		0%		0%		0%		0%
Sous-total	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
TOTAL	32	100%	32	100%	28	100%	25	100%

6 ENGAGEMENTS

6.1 Engagements reçus et donnés

Au 31 décembre 2013, l'état des garanties est le suivant :

- Garanties données par le Groupe LA FONCIERE VERTE :

	2013 €000	2012 €000
Hypothèques immobilières	34 838	35 330
Nantissement de parts de SCI	3 646	4 586
Caution	4 920	4 744
Autres garanties	113	220
Garanties données par le Groupe Foncière Verte	<u>43 517</u>	<u>44 880</u>

- Le Groupe LA FONCIERE VERTE n'a pas d'engagements reçus.

6.2 Contrat de crédit-bail et engagements futurs de loyers

A la clôture de l'exercice, aucun contrat de crédit bail n'est en cours.

6.3 Engagements sur les contrats de locations simples en tant que bailleurs

en C000	2013	2012
moins d'un an	10 953	10 972
entre 1 et 5 ans	43 458	43 458
plus de 5 ans	42 438	42 438
TOTAL	96 849	96 868

7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement postérieur à la clôture.