

LA FONCIERE VERTE

Société anonyme au capital de 9 450 811,50 Euros

Siège social : 7, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

R.C.S. Paris 552 051 302

DOCUMENT DE REFERENCE



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 juillet 2019, conformément à l'article 212-3 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le présent document de référence est disponible gratuitement au siège de LA FONCIERE VERTE (7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris), sur le site Internet de la société LA FONCIERE VERTE (www.lafonciereverte.com) et sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

En application de l'article 28-1 du règlement CE n°809/2004 de la Commission européenne, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document de référence :

- Comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE sur 12 mois au 31 décembre 2017, ainsi que le rapport d'audit correspondant, figurant au paragraphe 2.4, pages 103 et suivantes, du document de référence 2017 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 1^{er} août 2018 sous le numéro D 18-0723.
- Comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE sur 12 mois au 31 décembre 2016, ainsi que le rapport d'audit correspondant, figurant au paragraphe 2.3, pages 71 et suivantes, du document de référence 2016 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 31 juillet 2017 sous le numéro D.17-0815.

SOMMAIRE

DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE	2
SOMMAIRE.....	3
1. PRESENTATION DU GROUPE	7
1.1. CHIFFRES CLES	7
1.2. PROFIL ET ACTIVITE DU GROUPE.....	9
1.2.1. DESCRIPTION DES ACTIVITES DU GROUPE.....	13
1.2.2. REPARTITION DU CHIFFRE D’AFFAIRES PAR TYPE D’ACTIVITE SUR LES TROIS DERNIERS EXERCICES CLOS ...	25
1.2.3. EVOLUTION DES EFFECTIFS MOYENS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES	25
1.2.4. DONNEES CARACTERISTIQUES SUR L’ACTIVITE DES FILIALES	25
1.2.5. INDICATION DE TOUT LITIGE OU FAIT EXCEPTIONNEL SUSCEPTIBLE D’AVOIR OU AYANT EU DANS UN PASSE RECENT UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE	25
1.3. STRATEGIE.....	26
2. RAPPORT FINANCIER	27
2.1. RAPPORT RELATIF A L’EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2018.....	27
I. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS DE L’EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018	27
II. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DU GROUPE	27
A. ACTIVITE DE LA SOCIETE DURANT L’EXERCICE ECOULE – RAPPORT SUR LES COMPTES SOCIAUX.....	27
1. Situation de la Société durant l’exercice écoulé et résultats de son activité.....	27
2. Progrès réalisés ou difficultés rencontrées au cours de l’exercice écoulé.....	28
3. Evénements importants survenus entre la date de la clôture de l’exercice et la date de l’établissement du présent rapport	28
4. Evolution prévisible de la situation de la Société / perspectives d’avenir	29
5. Activités en matière de recherche et de développement.....	29
6. Diverses informations financières et non financières	30
7. Identité des personnes physiques ou morales détenant directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié ou des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales.....	31
8. Nom des sociétés contrôlées / part du capital de la Société qu’elles détiennent	31
9. Avis de régularisations donnés et les aliénations d’actions effectuées en vue de régulariser les participations croisées non conformes	31
10. Etats récapitulatifs des acquisitions, cessions, souscriptions ou échanges d’actions de la Société et des transactions opérées sur des instruments financiers qui leur sont liés, réalisées par les dirigeants et les cadres	31
B. RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDES.....	32
1. Situation de l’ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.....	32

2.	<i>Activité et résultats de l'ensemble de la Société et des filiales de la Société</i>	32
C.	RISQUES ET INCERTITUDES	45
1.	<i>Risques relatifs à l'activité du Groupe</i>	45
1.1.	<i>Risques liés à la stratégie d'acquisition du Groupe</i>	45
1.2.	<i>Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs</i>	46
2.	<i>Risques financiers</i>	46
2.1.	<i>Risque de crédit</i>	46
2.2.	<i>Risque de change</i>	47
2.3.	<i>Risque de taux</i>	47
2.4.	<i>Risque de liquidité</i>	47
2.5.	<i>Risque sur actions</i>	48
3.	<i>Risques juridiques</i>	48
3.1.	<i>Risques liés aux litiges</i>	48
3.2.	<i>Risques liés à l'exploitation</i>	48
3.3.	<i>Risques liés à l'actionnaire majoritaire</i>	48
3.4.	<i>Risques de conflit d'intérêts avec la société PH Finance</i>	49
3.5.	<i>Risques liés à l'immobilier</i>	49
4.	<i>Assurance et couverture des risques</i>	51
5.	<i>Procédure de contrôle interne et de gestion des risques</i>	51
D.	MONTANT GLOBAL DES DEPENSES ET CHARGES NON FISCALEMENT DEDUCTIBLES (AMORTISSEMENTS NON DEDUCTIBLES ET AUTRES CHARGES ET DEPENSES SOMPTUAIRES) / IMPOT SUPPORTE EN RAISON DE CES DEPENSES ET CHARGES	53
E.	PRISES DE PARTICIPATIONS OU DE CONTRÔLE	53
F.	CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L.225-38 DU CODE DE COMMERCE	54
G.	PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL	54
1.	<i>Projet d'augmentation de capital réservée aux salariés</i>	54
2.	<i>Etat de la participation des salariés au capital de la Société</i>	54
	III. AFFECTATION DU RESULTAT / DIVIDENDES DISTRIBUES AU TITRE DES TROIS EXERCICES PRECEDENTS	56
A.	<i>PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT</i>	56
B.	<i>DIVIDENDES DISTRIBUES</i>	57
	IV. FILIALES ET PARTICIPATIONS	57
A.	<i>ACTIVITES DES FILIALES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE</i>	57
B.	<i>PARTICIPATIONS CROISEES</i>	57
	V. INSTALLATIONS CLASSEES	57
	VI. INFORMATIONS SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE PREND EN COMPTE LES CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE SON ACTIVITE	58
A.	<i>RENSEIGNEMENTS SUR LA POLITIQUE SOCIALE</i>	58

B.	<i>RENSEIGNEMENTS SUR LA POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE</i>	58
1.	<i>Modalités du reporting</i>	58
2.	<i>Descriptif de l'activité de LA FONCIERE VERTE</i>	59
3.	<i>Informations sociales</i>	62
4.	<i>Informations environnementales</i>	63
5.	<i>Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable</i>	66
VII.	DIVERS	68
VIII.	RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (RAPPORT INTEGRE)	69
2.2.	ORDRE DU JOUR ET VOTE DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 6 JUN 2019.....	90
2.3.	COMPTES CONSOLIDES.....	100
2.4.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	137
2.5.	COMPTES ANNUELS DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2018 (EUROS).....	144
2.6.	RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	168
2.7.	INFORMATIONS PROFORMA.....	174
2.8.	RESPONSABLE DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES	174
2.8.1.	<i>RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE</i>	174
2.8.2.	<i>DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE</i>	174
2.8.3.	<i>CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES</i>	175
2.9.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	175
3.	INFORMATIONS COMPTABLES COMPLEMENTAIRES	176
3.1.	INFORMATIONS INCOPOREES PAR REFERENCE	176
3.1.1.	<i>COMPTES CONSOLIDEES DE LA SOCIETE LA FONCIERE VERTE AU 31 DECEMBRE 2017</i>	176
3.1.2.	<i>COMPTES CONSOLIDEES DE LA SOCIETE LA FONCIERE VERTE AU 31 DECEMBRE 2016</i>	176
4.	INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL	177
4.1.	INFORMATIONS A CARACTERE JURIDIQUE	177
4.1.1.	<i>RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL DE L'EMETTEUR</i>	177
4.1.2.	<i>LIEU ET NUMERO D'ENREGISTREMENT DE L'EMETTEUR</i>	177
4.1.3.	<i>DATE DE CONSTITUTION ET DUREE DE VIE DE L'EMETTEUR</i>	177
4.1.4.	<i>SIEGE SOCIAL ET FORME JURIDIQUE DE L'EMETTEUR</i>	177
4.1.5.	<i>OBJET SOCIAL DE L'EMETTEUR</i>	178
4.2.	INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT	178
4.2.1.	<i>CAPITAL SOCIAL</i>	178
4.2.2.	<i>AUTORISATIONS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL</i>	178
4.2.3.	<i>EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU CAPITAL ET A L'ACTIONNARIAT</i>	178
4.2.4.	<i>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE</i>	181
4.2.5.	<i>DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES</i>	182
4.2.6.	<i>TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL</i>	182

4.2.7.	<i>ACTIONS NON REPRESENTATIVES DU CAPITAL</i>	182
4.2.8.	<i>DECLARATIONS DE FRANCHISSEMENTS DE SEUILS ET D'INTENTION</i>	182
4.2.9.	<i>NANTISSEMENT</i>	182
4.2.10.	<i>OPERATION PORTANT SUR LE CAPITAL</i>	183
4.2.11.	<i>INFORMATION SPECIFIQUE AU CONTROLE DE LA SOCIETE</i>	183
4.2.12.	<i>ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE</i>	183
4.2.13.	<i>PACTES D'ACTIONNAIRES</i>	183
4.2.14.	<i>INFORMATIONS SUR LES ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UN IMPACT EN CAS D'OFFRE AU PUBLIC</i>	183
4.3.	<i>INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE</i>	185
4.3.1.	<i>ORGANES DE GESTION ET DE DIRECTION</i>	185
4.3.2.	<i>DECLARATION CONCERNANT LES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET LA DIRECTION GENERALE</i>	200
4.3.3.	<i>CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE</i>	200
4.3.4.	<i>DECLARATION DE CONFORMITE DE L'EMETTEUR</i>	202
4.3.5.	<i>REMUNERATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX</i>	202
4.3.6.	<i>OPERATIONS AVEC DES APPARENTEES</i>	206
4.3.7.	<i>ASSEMBLEE GENERALE</i>	223
4.4.	<i>AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE ET L'ORGANISATION DU GROUPE</i>	226
4.4.1.	<i>ORGANIGRAMME</i>	226
4.4.2.	<i>INFORMATIONS SUR LES FILIALES</i>	228
4.4.3.	<i>CONTRATS IMPORTANTS</i>	229
4.4.4.	<i>DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS OU LICENCE, DE CONTRATS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX OU FINANCIERS OU DE NOUVEAUX PROCEDES DE FABRICATION</i>	230
4.4.5.	<i>SALARIES</i>	230
4.4.6.	<i>DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL</i>	231
4.4.7.	<i>INFORMATIONS PROVENANT DES TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS</i>	235
4.5.	<i>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</i>	236
5.	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN N°809/2004	237
	ANNEXE 1 : RAPPORT CONDENSE DE LA SOCIETE BNP PARIBAS REAL ESTATE	242

1. PRESENTATION DU GROUPE

Par commodité de langage, dans le présent document, la « **Société** » signifiera la société LA FONCIERE VERTE et le « **Groupe** » signifiera la Société et l'ensemble de ses filiales.

1.1. CHIFFRES CLES

A la date d'enregistrement du présent document, le patrimoine du Groupe est composé de 26 actifs, sites industriels d'une valeur de l'ordre de 137M€ part du groupe (hors droits) au 31 décembre 2018, représentant 835 612 m² de surface foncière et 216 436 m² de surface utile construite

Sur la base du patrimoine au 31 décembre 2018, les loyers ressortent à 13,271 M€.

Le taux d'occupation des locaux est de 97 %.

Comptes consolidés

Compte de résultat consolidé

	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Produits des activités ordinaires	11 561	12 137	13 271
Charges externes	(2 093)	(1 958)	(1 730)
Charge d'amortissement et de provisions	(3 759)	(4 208)	(4 245)
Autres produits et charges opérationnels	(1)	0	133
Résultat opérationnel	5 708	5 971	7 431
Coût de l'endettement financier net	(4 786)	(3 971)	(4 081)
Autres produits et charges financières	817	18	55
Résultat avant impôt	1 630	2 018	3 405
Charge d'impôt sur le résultat	(421)	(655)	(1 134)
Résultat de l'exercice	1 209	1 363	2 271
Résultat des activités en cours de cession	0	274	(181)
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 209	1 637	2 090

Bilan consolidé

	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Actifs non courants	63 224	73 256	78 817
Ecart d'acquisition	43	21	21
Immeubles de placement	62 878	72 836	78 517
Autres actifs financiers	303	304	158
Actifs d'impôts différés		95	121
Actifs courants	37 308	43 073	34 811
Clients et autres débiteurs	1 310	5 546	3 879
Trésorerie et équivalents	35 998	32 067	30 932
Actifs classés comme détenus à la vente	0	5460	0
Total Actif	100 532	116 329	113 628
Capitaux propres	6 637	7 056	7 723
<i>Dont Intérêts minoritaires</i>	<i>1 794</i>	<i>1 757</i>	<i>1 512</i>
Passifs non courants	83 807	91 689	94 453
Provisions pour risques et charges	2 722	3 327	3 327
Dettes financières non courantes	80141	87 384	90 252
Passifs d'impôts différés	944	978	874
Passifs courants	10 088	17 584	11 452
Autres provisions pour charges	0	0	0
Dettes financières courantes	8 213	7 830	7 971
Fournisseurs et autres créditeurs	1 875	5 900	3 481
Passifs classés comme détenus à la vente	0	3854	0
Total Passif	100 532	116 329	113 628

Les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2018 ont fait l'objet d'un rapport des commissaires aux comptes de la Société dans le cadre de l'approbation des comptes par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

Actif net réévalué

Au 31 décembre 2018, l'actif net réévalué (ANR) aux normes IFRS part du Groupe s'élève à 67 627 K€ en valeur de reconstitution (en intégrant les droits d'enregistrement), soit 139,53 € par action.

L'ANR de liquidation (hors droits) ressort à 120,64 € par action.

L'ensemble des actifs immobiliers ont été expertisés par BNP Paribas Real Estate, étant précisé qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, l'immeuble de bureaux de Savoie Technolac a fait l'objet d'une visite. Les

autres sites qui n'ont pas connu de modifications majeures, n'ont pas fait l'objet d'une nouvelle visite en 2018. 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 nette d'impôt.

1.2. PROFIL ET ACTIVITE DU GROUPE

Les informations juridiques relatives à l'histoire et à l'évolution de la Société (raison sociale, lieu et numéro d'enregistrement, date de constitution, siège social, forme juridique, législation régissant ses activités, adresse de son siège statutaire) figurent ci-après au paragraphe 4.1 du présent document de référence.

Préambule : le Groupe en quelques dates

2000 : Constitution de la société FONCIERE DES JEROMIS ASSOCIES (FJA) avec un capital social de 1.000.000 de francs (152.449,02 euros) et immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny.

Apport des titres des SCI Jéromi, SCI des Papiers de Custine de SCI Jéromi de La Victoire, SCI Jéromi du Moulin de Cage.

Création de la SCI Jéromi de Seiches.

Acquisition de la SCI Jéromi des Galères.

2001 : Création des SCI Jéromi d'Acquigny, SCI Jéromi de l'Autoroute, SCI Jéromi d'Avignon, SCI Jéromi de Trémentines, SCI Jéromi de Varcès, SCI Jéromi de Verdun, SCI Jéromi de Chassieu.

Conversion du capital social en euros et réduction du capital social d'une somme de 2.449,02 euros (16064,50 francs).

2002 : Création des SCI Jéromi de la Motte aux Bois et SCI Jéromi de Toulouse.

2003 : Création de la SCI Jéromi de Villeneuve le Roi.

2004 : Création des SCI Jéromi de la Justice et SCI Jéromi de Carrières.

2005 : Création des SCI Jéromi de Chartres, SCI Jéromi de Chartres II et SCI Jéromi de Saint-Mard.

2006 : Transfert du siège social du 3/5, rue Pascal – 93120 La Courneuve au 7, place des Ternes – 75017 Paris.

Création de la SCI Jérôme de Sarcelles.

2007 : Création des SCI Jérôme de Mazières en Mauge, SCI Jérôme de Tours, SCI de la Neuve Lyre.

2008 : Création de la SCI Jérôme de Stains.

2009 : 30 octobre : acquisition par la société FJA de 306.618 actions de la société Duc Lamothe Participations auprès de la société Immtel.

24 novembre au 7 décembre : initiation par la société FJA d'une offre publique d'achat simplifiée (OPAS) portant sur les actions Duc Lamothe Participations lui permettant de détenir à l'issue de cette OPAS, 307.343 actions représentant 87,31% du capital et des droits de vote de la société Duc Lamothe Participations.

30 décembre : fusion-absorption de la société FJA par la société Duc Lamothe Participations entraînant l'apport à la société Duc Lamothe Participations de la totalité de l'actif de la société FJA contre la prise en charge de son passif, et la dissolution anticipée de la société FJA.

Création de la SARL Jérôme de Pont de Sainte Maxence.

2010 : Septembre – octobre 2010 : cession et apport à la société Foncière PH Green (contrôlée au plus haut niveau par M. Jean-Luc Petithuguenin et ses enfants) de 220.000 actions Duc Lamothe Participations détenues par M. Jean-Luc Petithuguenin et la société PH Finance dans le cadre d'un reclassement des titres DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS au sein du groupe familial de M. Jean-Luc Petithuguenin.

Dissolution-liquidation amiable de la SCI Jérôme du Moulin de Cage, de la SARL Jérôme de Pont de Sainte Maxence et la SCI Jérôme de Carrières qui n'avaient pas d'activité.

2011 : 7 janvier : acquisition par la société Foncière PH Green de 108.321 actions de la société Duc Lamothe Participations auprès de la société BM Invest.

29 mars au 11 avril : initiation par la société Foncière PH Green d'une offre publique d'achat simplifiée (OPAS) portant sur les actions Duc Lamothe Participations lui permettant de détenir à l'issue de cette OPAS, 328.359 actions représentant 67,75% du capital et des droits de vote de la société Duc Lamothe Participations.

23 juin : assemblée générale mixte de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS qui décide de modifier sa dénomination sociale qui devient « LA FONCIERE VERTE ».

Création de la SCI Jérôme de la Courneuve et changement de sa dénomination le 21 mars 2012 en SCI Courneuve Pascal.

Acquisition d'un ensemble immobilier au Blanc-Mesnil, contigu au site déjà détenu par le Groupe, pour 5 000 K€.

2012 : Acquisition d'un terrain à Malesherbes, adjacent aux actifs déjà propriétés du Groupe, pour 293 K€
Réalisation de travaux, à la demande des locataires, de construction de bâtiments industriels, locaux sociaux, bureaux d'accompagnement ou encore locaux de stockage sur divers sites représentant une augmentation des immobilisations de 2 363 K€.

2013 : Construction de deux auvents à Seiches et à Pujaut, pour un montant total de 1 227 K€.
26 novembre : La SCI Jérôme de Chartres 2 a été radiée suite à la Transmission Universelle de son Patrimoine à la SCI Jérôme de Chartres.

2014 : Réalisation de travaux de rénovation, à la demande du locataire, sur le site du Blanc-Mesnil.

20 juin : émission d'un emprunt obligataire in fine de 45 millions d'euros, d'une durée de 6 ans, portant intérêt au taux fixe de 5,8%, auprès de sociétés de gestion privée et d'investisseurs institutionnels européens. Les obligations ordinaires ont été émises sur le marché Alternext d'Euronext à Paris.

22 décembre : acquisition de 159 parts sur 160 de la SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi, sans aucun actif, destinée à acquérir un terrain à Villeneuve le Roi, contigu au site actuellement détenu par la SCI Jérôme de Villeneuve le Roi.

2015 : Rénovation complète d'un bâtiment sur le site du Blanc Mesnil réalisée à la demande du locataire, permettant par ailleurs de terminer le programme de désamiantage des toitures de ce site.

30 décembre : acquisition par la SCI Jérôme de Chassieu d'un nouveau terrain, contigu au site existant et permettant au locataire actuel de poursuivre son développement, pour un montant de 1 350 K€ hors frais.

2016 : Démolition complète de deux bâtiments anciens sur le site de Varcès après désamiantage, à la demande du locataire. Un nouveau hangar sera construit en 2017 à leur place. Le programme de désamiantage des toitures a continué en 2016, sur le site de Chassieu. Ce site ne contient à présent plus de toitures en amiante.

23 septembre : acquisition par la SCI des Marques de Bezons, nouvellement créée, d'un local d'activités de 1 800 m², dont 400 m² de bureaux, situé à Bezons. La SCI des Marques de Bezons loue ce bien immobilier à une entreprise de marquage routier en bail de 12 ans ferme. Le montant de l'investissement s'élève à 1,85 M€.

22 décembre : acquisition par le Groupe des parts de la SCI de la Tour qui détient un plateau de bureaux de 168m² situé rue de Téhéran à Paris 8^{ème}. Le montant de l'acquisition s'élève à 1,85 M€, la SCI étant titulaire d'un contrat de crédit-bail immobilier repris par le Groupe. Un écart d'acquisition provisoire a été reconnu dans les comptes consolidés pour 22K€. Conformément à la norme IFRS 3 révisée, le Groupe dispose d'un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition pour affecter définitivement cet écart, soit au cours de l'exercice 2017.

23 décembre : signature par la SAS Jeromi de Technolac, nouvellement créée, d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble de bureaux, Breeam Very Good et HQE, de 12.000 m² situé sur le Technopôle Savoie Technolac, près de Chambéry. L'immeuble sera loué à EDF (Centre d'Ingénierie Hydraulique) en bail de 9 ans ferme. La livraison est prévue en mai 2018. Le montant de l'investissement est de 25,4 M€ TTC. Il s'agit d'un co-investissement avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

2017 : 21 février : acquisition par la SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi d'un terrain de 17 000 m², contigu au site déjà détenu par la SCI Jeromi de Villeneuve le Roi, pour un montant de 2 450 K€.

26 juillet : acquisition par la Société des titres de la société Delta Immobilier qui détient un site à Martigues (13), d'une superficie de 35 346 m². La cession de cette société au groupe PAPREC est intervenue en 2018.

26 octobre : création de la société Jérôme de Toulon dans le but d'acquérir un bâtiment d'activité situé à La Seyne sur Mer. L'acquisition n'a pas été réalisée depuis et la cession de cette nouvelle SCI au groupe PAPREC est intervenue en 2018.

2018 12 janvier et 31 mai : acquisition par la SCI Jeromi de Verdun de plusieurs terrains d'une surface totale de 24 780 m² contigus au site déjà détenu, pour un montant de 516 K€.

26 juin : livraison de l'immeuble de bureaux loué au Centre d'Ingénierie Hydraulique d'EDF, situé sur la zone d'activités Savoie-Technolac et démarrage effectif du bail.

18 septembre : acquisition complémentaire de 5% du capital de la SAS Jeromi de Technolac auprès de la société 2P, portant le pourcentage de participation de 55% à 60%

Démarrage de travaux de construction d'un bâtiment industriel à La Courneuve, en remplacement d'un bâtiment existant et d'un nouveau bâtiment industriel à Chassieu. Ces deux bâtiments seront livrés au 2^{ème} semestre de 2019.

Le premier investissement du Groupe fut l'acquisition de la SCI Jérôme. Cette dernière avait la propriété d'un ensemble immobilier, sis 3/5, rue Pascal à La Courneuve (93), d'une superficie totale de 26 478 m². Deux autres acquisitions en 2000 et 2004 ont amené cet ensemble immobilier à une superficie foncière de 47 874 m² développant une surface utile de 23 475 m² comprenant des entrepôts/ateliers, des bureaux, des surfaces d'activité extérieure, des parkings et une maison de gardien. Ces immeubles sont occupés par le Groupe Paprec.

Jouxtant ce site, un nouvel ensemble immobilier a été acquis en 2011 loué à des locataires industriels externes au Groupe Paprec. Il porte sur une superficie de 8 047 m² et développe une surface utile de 6 935 m².

Le deuxième site acquis à partir de 2001, est celui de Le Blanc Mesnil (93) rue de la Victoire et rue du Parc. Il s'est agrandi au fur et à mesure des acquisitions dont la dernière a été réalisée en 2011. Désormais, la surface foncière atteint 61 001 m² et l'ensemble immobilier développe une surface utile couverte de 39 803 m² comprenant des entrepôts pour 33 226 m² et des bureaux et autres locaux pour 6 577 m².

Le Groupe s'est constitué au rythme des acquisitions de sociétés de recyclage ou de création d'agences et des extensions immobilières effectuées par le Groupe Paprec. La politique du Groupe Paprec étant de séparer l'immobilier de l'exploitation. Aujourd'hui, dans le cadre d'une stratégie à long terme, le Groupe s'oriente également vers des investissements loués à des locataires externes au Groupe Paprec.

1.2.1. DESCRIPTION DES ACTIVITES DU GROUPE

La Société a pour unique activité la gestion de son portefeuille de participations, composé de vingt neuf sociétés au 31 décembre 2018 qui sont elles-mêmes propriétaires de différents actifs immobiliers en France.

Le personnel nécessaire à la réalisation des activités du Groupe est mis à la disposition des sociétés du Groupe par la société PH Finance dans le cadre de la convention d'assistance à la direction générale dont les principales caractéristiques sont présentées ci-après sous le paragraphe 4.3.6.1 et dans le cadre d'une convention conclue avec la société Foncière de Participation.

1.2.1.1. Description des actifs immobiliers du Groupe

Le Groupe est présent sur le marché de l'externalisation d'actifs immobiliers des acteurs industriels afin de permettre à ces derniers de se concentrer sur leur cœur de métier d'exploitant en externalisant leur

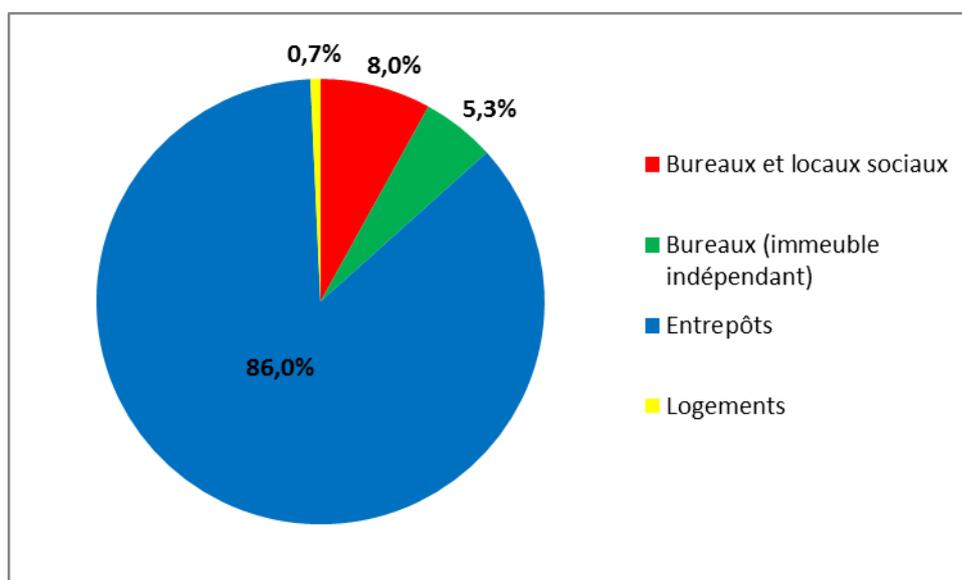
problématique immobilière. C'est ce contact étroit avec le tissu industriel qui fait la force actuelle du Groupe et caractérise un positionnement original dans le paysage immobilier. Compte tenu du développement attendu des marchés liés à l'environnement, ce segment est appelé à se développer.

Les actifs immobiliers du Groupe sont pour l'essentiel :

- des usines de recyclage de déchets papier, carton, plastique, bois, papiers de bureaux, déchets industriels banaux (DIB), déchets électriques et électroniques (D3E), déchets issus de la collecte sélective, déchets ferraille et métaux, déchets des bâtiments et déchets spéciaux,
- des bureaux, entrepôts, bâtiments à usage de stockage, ateliers et parkings.
- un immeuble de bureaux indépendant à Chambéry, sur la zone d'activités de Savoie-Technolac..

La maturité moyenne des baux est de trois années au 31 décembre 2018.

La répartition des actifs immobiliers du Groupe au 31 décembre 2018, par typologie est la suivante :



Les actifs du Groupe sont situés sur tout le territoire français, dans des zones à forte concentration urbaine comme Le Blanc Mesnil ou La Courneuve, mais aussi dans des zones rurales à proximité des bassins d'activité des locataires.

Si le Groupe n'est propriétaire que de 9 sites en Ile de France sur un total de 26 sites dans tout l'hexagone, soit 24% de la surface foncière totale de 835 612 m², les loyers quittancés en 2018 dans la région Ile de France représentent 47 % du total des loyers quittancés du Groupe qui s'établit à 13,271 M€.

Les actifs immobiliers détenus actuellement par le Groupe sont des installations dites « classées » au sens de la réglementation environnementale, à l'exception des ensembles immobiliers détenus par les SCI Jérôme de Stains, Courneuve Pascal, Marques de Bezons, Immobilière de Téhéran et Jérôme de Technolac.

Ces actifs immobiliers ont été expertisés par la société de conseil en immobilier BNP Paribas real Estate. Ils représentent, au 31 décembre 2018, une valeur globale (hors travaux en cours) de 145 790 000 euros hors droits / hors TVA (cf en annexe 1 rapport condensé de la société BNP Paribas real Estate).

La description détaillée des actifs est retracée ci-dessous :

Le Blanc Mesnil

Comme indiqué plus haut, la superficie de ce site situé au 10 / 12 rue de la victoire et au 4 rue du Parc - Le Blanc Mesnil (93150), représente 61 001 m². L'ensemble immobilier composé de divers bâtiments développe une surface utile couverte de 39 803 m² comprenant des entrepôts de 33 226 m² et des bureaux de 5 360 m² (auxquels doivent être ajoutés 767 m² de locaux techniques et un logement de gardien) ainsi que 183 emplacements de parkings.

L'immeuble est entièrement loué au Groupe Paprec et ses filiales.

La Courneuve – Siège historique du groupe Paprec

Sur un terrain de 47 874 m² situé au 1 à 7 rue Pascal et rue de la Prévôté à La Courneuve (93120) , cet ensemble immobilier composé de divers bâtiments développe une surface utile couverte de 23 475 m² comprenant des entrepôts / ateliers de 18 790 m², des bureaux et locaux techniques pour 4 585 m², des surfaces d'activité extérieures, des parkings, ainsi qu'une maison de gardien.

Un nouveau bâtiment de stockage a été terminé en mai 2018, d'une surface de 2 728 m².

L'immeuble est entièrement loué au Groupe Paprec.

Sur un terrain de 8 047 m² situé également 7 rue Pascal et complétant la zone déjà propriété du Groupe la Foncière Verte, un ensemble de bâtiments a été acquis au dernier trimestre 2011 développant une surface bâtie de 6 935 m².

Ces immeubles sont loués pour une petite partie au Groupe Paprec et pour le reste à des sociétés et industriels locaux.

Sarcelles

Sur un terrain de 25 974 m² situé au 18 rue du Fer à Cheval – 95200 Sarcelles, cet ensemble immobilier composé de 3 bâtiments développe une surface utile couverte de 6 740 m² comprenant un bâtiment à usage d'atelier avec son extension et un magasin avec une partie bureaux de 1 300 m² auxquels doivent être ajoutés 2 logements de gardien.

L'immeuble est entièrement loué au Groupe Paprec et ses filiales.

Villeneuve Le Roi

Sur un terrain de 9 085 m² situé au 22 rue de la Pierre Fitte – 94290 Villeneuve Le Roi, cet ensemble immobilier composé de 3 bâtiments développe une surface utile couverte de 2 574m² comprenant un bâtiment à usage de bureaux et d'atelier, un bâtiment à usage de stockage et tri sélection et un bâtiment de type « auvent » à usage

de stockage. Un nouveau terrain d'une superficie de 17 000 m² a été acquis le 21 février 2017. Il est contigu à l'ensemble immobilier déjà détenu.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Ile de France.

Malesherbes

Sur un terrain d'une superficie de 58 425 m² donnant sur l'avenue Général Patton – 45330 Malesherbes et sur un chemin rural en bordure de voie ferrée, cet ensemble immobilier est composé d'un bâtiment d'activité de 2 575 m², de bureaux pour 140 m² et d'une maison de gardien.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Ile de France.

Saint-Mard

Sur un terrain de 7 000 m² situé chemin rural du Fond du Bois - Rue Pasteur - 77230 Saint Mard, cet ensemble immobilier composé de 4 bâtiments développe une surface utile couverte de 1 680 m² comprenant un hangar de construction légère à usage d'entrepôt et des bureaux et locaux sociaux. L'ensemble du terrain est bitumé.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Ile de France.

Harnes

Situé sur un terrain de 90 048 m² en zone industrielle de la Motte du Bois – 62440 Harnes et bénéficiant d'un accès privilégié au canal de la Deûle, cet ensemble immobilier composé de 5 bâtiments développe une surface utile couverte de 20 362m² comprenant 5 bâtiments dont 2 constructions à ossature métallique à usage d'activités et de stockage, un bâtiment à usage de bureaux, une extension réalisée en bardage métallique simple peau avec, à l'étage, un bureau, une maison de gardien, et un « auvent » d'une longueur de 16 m. Des travaux d'extension des bureaux ont été réalisés courant 2017.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Nord.

Custines - ZAC de Pompey Industries

Situé sur un terrain de 7 383 m² dans la ZAC de Pompey Industries – 54670 Custines, ce bien immobilier composé d'un seul bâtiment développe une surface utile couverte de 3 000 m² comprenant un local à usage de stockage / activités et de bureaux d'accompagnement.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec D3E.

Custines - ZAC du Pré Varois

Sur un terrain de 10 708 m² situé dans la ZAC du Pré Varois – 54670 Custines, cet ensemble immobilier composé de 2 bâtiments développe une surface utile couverte de 3 733 m² comprenant un bâtiment à usage de bureaux et un bâtiment à usage de stockage. Les surfaces non bâties sont à usage de stationnement et d'aire de manœuvre.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

Verdun

La surface foncière de ce site représente désormais 37 739 m² après l'acquisition réalisée en 2011 pour 4 663 m². Il est situé rue de l'avenir en ZI de Chicago – 55100 Verdun. Cet ensemble immobilier composé de 3 bâtiments développe une surface utile couverte de 11 898 m² destinée à usage de stockage et d'activités ainsi qu'à des bureaux. Les surfaces non bâties sont à usage de stationnement / stockage et d'aire de manœuvre.

En 2018, deux nouveaux terrains ont été acquis, d'une surface totale de 24 780 m², à la demande du locataire pour poursuivre son développement.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Plastiques.

Saint Priest

Sur un terrain de 38 896 m² (dont 11 659 m² acquis en 2015) situé au 16 chemin de Genas – 69800 Saint Priest, cet ensemble immobilier composé de 4 bâtiments développe une surface utile couverte de 11 734 m² comprenant un bâtiment de bureaux, deux hangars / atelier de tri et un local d'activités avec bureaux.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau et la Corbeille Bleue Rhône-Alpes.

Varces Allières et Risset

Sur un terrain de 25 825 m² situé Les Molies, Allée du Pressoir – 38760 Varces Allières et Risset, cet ensemble immobilier composé à l'origine de 7 bâtiments développe une surface utile couverte de 9 260 m² comprenant des bâtiments d'activités et un bâtiment d'habitation, auxquels s'ajoute un local transformateur EDF et un parking bitumé de 10 emplacements. Deux bâtiments anciens, d'une surface totale de 2 588 m², ont été démolis courant 2016 pour laisser place à un nouveau hangar de 900 m², construit en 2017.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

Pujaut

Sur un terrain de 29 847 m² situé chemin des Falaises – 30131 Pujaut, cet ensemble immobilier est composé de locaux à usage d'activités et de bureaux (bâtiment principal, auvents, maison de gardien) d'une surface couverte de 4 453 m². Le terrain est presque entièrement bitumé.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

Bruguières

La superficie totale du site de 44 647 m² situé 9-11 chemin des Pierres – 31150 Bruguières comprend un terrain bâti et non bâti (stockage extérieur). Sur le premier, sont édifiés 6 bâtiments, à usage d'activités, stockage, bureaux et maison de gardien développant une surface utile couverte de 10 112 m².

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Sud Ouest.

Seiches sur le Loir

L'actif situé ZA la Blaisonnaire, rue de l'Industrie à Seiches sur le Loir (49140) d'une contenance de 33 390 m² est constitué d'une parcelle de terrain à bâtir et d'une parcelle de terrain située dans l'emprise du lotissement « La Blaisonnaire II ». Cet ensemble immobilier bâti sur ce site est composé de 4 bâtiments développant une surface

utile couverte de 4 932,57 m² comprenant une construction à ossature métallique à usage d'activités et de stockage / des bureaux en sous sol et en RDC auxquels s'ajoute une maison de gardien. Le terrain est bitumé et clos. L'immeuble est entièrement loué au Groupe Paprec.

Trémentines

Cet actif d'une contenance globale de 40 734 m² est composé de deux parcelles de terrains, l'une de 36 058 m² et l'autre de 4 676 m² situées ZI de la Coindrie, 3 rue du Grand Village à Trémentines (49340). L'ensemble immobilier bâti, composé de 6 bâtiments à usage d'activités / stockage/bureaux, développe une surface utile couverte de 3 054 m².

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Plastiques.

Joué les Tours

Sur un terrain de 8 605 m² situé 4-6 rue Gutenberg – 37300 Joué les Tours, cet ensemble immobilier composé d'un seul bâtiment à usage d'atelier avec bureaux et locaux sociaux développe une surface utile couverte de 4 860 m². Les parties non bâties sont à usage de stationnement / stockage et aires de circulation.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

Gasville Oisème

Cet actif situé sur la route départementale n°136 à Gasville Oisème (28300) d'une contenance globale de 53 441 m² regroupe un terrain nu non viabilisé de 17 064 m² à usage de stockage, stationnement et aires de circulation et d'un terrain bâti viabilisé de 36 377 m² sur lequel sont édifiés 3 bâtiments à usage principal d'activités accompagnés de bureaux. Les surfaces bâties représentent un total de 4 825 m².

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

Acquigny

Sur un terrain de 38 542 m² situé dans la ZAC des Peupliers à Acquigny (27400), cet ensemble immobilier composé d'une zone foncière nue de 10 300 m² et d'un terrain bâti pour le surplus comprenant 3 bâtiments à usage d'activités, de bureaux et d'habitation développant une surface utile couverte de 6 324,15 m².

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Réseau.

Neaufles Auvergnay

Sur un terrain de 67 831 m² situé dans le Hameau de Chagny à Neaufles Auvergnay (27250), cet ensemble immobilier composé d'une partie nue de 13 000 m² et d'un terrain bâti pour le surplus comprenant 7 bâtiments et 3 annexes à usage d'activités développant une surface utile couverte de 7 587,50 m².

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Plastiques.

Mazières en Mauges

Sur un terrain de 8 797 m² situé en zone industrielle de Mazières en Mauges (49280), cet ensemble immobilier est composé d'un seul bâtiment industriel (recyclage de matières plastiques) d'environ 5 500 m².

L'immeuble est entièrement loué à Paprec France.

Stains

Situé sur un terrain de 23 523 m² au 33 rue Gambetta – 93240 STAINS, cet ensemble immobilier composé d'un seul bâtiment à usage de stockage développe une surface utile couverte de 700 m².

Le site est vacant.

Bezons

Sur un terrain de 3 661 m² situé 29 boulevard du Général Delambre à Bezons (95870), cet ensemble immobilier est composé d'un local d'activités de 1 800 m², dont 400 m² de bureaux.

L'immeuble a été loué à la société Zebra Applications, société de marquage routier dont le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé le redressement judiciaire le 18 juin 2018. Un plan de cession a été prononcé le 21 décembre 2018, actant la rupture du bail. Le site est vacant depuis cette date.

Paris 8^{ème}

Situé 9, rue de Téhéran à Paris 8^{ème}, ces locaux sont constitués d'un plateau de bureaux de 168 m², au 5^{ème} étage d'un immeuble de bureaux. Ces locaux sont entièrement loués à Paprec France.

Chambéry (Savoie-Technolac)

Situé dans la Zone d'Activités de Chambéry-Technolac, un bâtiment de 12 000 m² de bureaux a été construit. Il est loué au Centre d'Ingenierie Hydraulique d'EDF depuis la livraison de l'immeuble qui a été réalisée le 26 juin 2018.

La synthèse des différents actifs de La Foncière Verte est retracée ci-dessous :

Récapitulatif des sites

Adresse	Type de bien	Nature de propriété	Surface de l'ensemble (en m2)	Surface utile (en m2)
10-12 rue de la Victoire 93150 Le Blanc Mesnil	entrepôts / bureaux / emplacements de parkings	Pleine propriété	61 001	39 803
3-5 rue Pascal 93120 La Courneuve	entrepôts / ateliers / bureaux / surfaces d'activités extérieures / parkings / maison de gardien	Pleine propriété	47 874	23 475
7 rue Pascal 93120 La Courneuve	entrepôts / ateliers / bureaux / parkings	Pleine propriété	8 047	6 935
18 rue du Fer à cheval 95200 Sarcelles	atelier/magasin/bureaux/hall d'accueil/local d'archives/locaux sociaux/logements gardien	Pleine propriété	25 974	6 740
21 rue de la Pierre Fitte 94290 Villeneuve le Roi	bureaux / atelier/bâtiments	Pleine propriété	26 085	2 574
Avenue du Général Patton 45330 Malesherbes	entrepôts / bureaux / stockage / maison de gardien	Pleine propriété	58 425	2 820
Chemin rural du fond du bois, rue Pasteur - 77230 Saint Mard	entrepôt / bureaux / locaux /	Pleine propriété	7 000	1 680
Zone industrielle de la Motte du Bois 62440 Harnes	entrepôts / bureaux / stockage / maison de gardien	Pleine propriété	90 048	20 574
ZAC de Pompey Industries 54670 Custines	local stockage / bureaux	Pleine propriété	7 383	3 000
ZAC du Pré Varols 54670 Custines	bureaux/stockage	Pleine propriété	10 708	3 733
ZI de Chicago - rue de l'Avenir 55100 Verdun	stockage / bureaux	Pleine propriété	62 390	11 897
16 chemin de Genas 69800 Saint Priest	bureaux/hangars/bureaux	Pleine propriété	38 896	11 734
Les Molies - Allée du Pressoir 38760 Varcis Allières et Risset	8 bâtiments / bâtiment d'habitation	Pleine propriété	25 825	10 721
Chemin des falaises 30131 Pujaut	stockage / bureaux	Pleine propriété	29 847	4 454
9-11 chemin des Pierres 31150 Bruguieres	5 bâtiments / stockage / bureaux/maison de gardien	Pleine propriété	44 647	10 112
ZA la Blaisonnaire - rue de l'Industrie 49140 Seiches sur le loir	bureaux / maison de gardien	Pleine propriété	33 508	6 414

Récapitulatif des sites

Adresse	Type de bien	Nature de propriété	Surface de l'ensemble (en m2)	Surface utile (en m2)
ZI de la Coindrie 49340 Trementines	stockage / bureaux	Pleine propriété	40 734	3 804
4-6 rue Gutenberg 37300 Joué-les-Tours	atelier / bureaux / locaux sociaux / aires de circulation / stationnement / stockage	Pleine propriété	8 605	4 860
Route départementale n°136 28300 Gasville-Oiseme	stockage / bureaux / appartement de gardien/ terrain	Pleine propriété	53 441	4 790
ZAC des peupliers 27400 Acquigny	bâtiments/bureaux/habitation	Pleine propriété	38 542	7 587
Hameau de Chagny 27250 Neaufles Auvergnay	Terrain / bâtiments industriels / bureaux / habitation	pleine propriété	67 831	9 015
ZI - 49280 Mazieres en Mauge	bâtiment industriel	Pleine propriété	8 797	5 500
33 rue Gambetta 93240 Stains	terrain de stockage	Pleine propriété	23 523	700
Zac de Savoie Technolac 73 La Motte Servolex	Immeuble de bureaux	Détenue à 60%	12 641	11 513
29 Bd Delambre 95870 Bezons	Bâtiment d'activités et bureaux	Pleine propriété	3 661	1 822
9 Rue de Téhéran 75008 Paris	Bureaux et locaux annexes	Crédit-bail immobilier	179	179
RECAPITULATIF DES SURFACES			835 612	216 436

1.2.1.2. Les investissements du Groupe

1.2.1.2.1. Principaux investissements réalisés durant les trois derniers exercices clos

Au cours des trois derniers exercices, le Groupe a investi 30,9 M€ en acquisition et construction de locaux et en amélioration des bâtiments existants. Le dernier exercice a totalisé 9 M€ d'investissements et de travaux.

Les investissements de l'exercice 2016

Au cours de l'année 2016, des travaux de rénovation de toiture ont été réalisés à Saint-Priest pour un montant de 126 K€, en sus des coûts de désamiantage. Des travaux de démolition de deux bâtiments anciens ont été effectués sur le site de Varcès suivis de la reconstruction d'un hangar dont les travaux se sont terminés en mars 2017. Au 31 décembre 2016, le montant des travaux en cours s'élevait à 717 K€ pour ce site.

Le 23 septembre 2016, la SCI Marques de Bezons, nouvellement créée, a acquis un bâtiment d'activités et de bureaux à Bezons, d'une surface de 1 800 m² et pour un montant de 1 850 K€.

Le 22 décembre 2016, le Groupe a acquis les parts de la SCI de la Tour qui détient un plateau de bureaux d'une surface de 168 m² rue de Téhéran à Paris 8^{ème}. Le montant de l'investissement s'est élevé à 1 850 K€, dont la reprise d'un contrat de crédit-bail pour 893 K€.

Le 7 juillet 2016, la SAS Jeromi de Technolac a été créée ; elle était détenue, à date, à 55% par le Groupe. Elle a pour objet la construction puis la mise en location à EDF d'un bâtiment de bureaux situé sur la zone Technolac à Chambéry et dont la livraison a été effective le 26 juin 2018. Au 31 décembre 2016, l'apport en capital était de 2 200 K€ et le montant des travaux en cours de 4 452 K€.

Les investissements de l'exercice 2017

Au cours de l'année 2017, des travaux ont été réalisés à Harnes pour 409 K€ (extension des bureaux) et à Varcès pour 734 K€ (construction d'un auvent).

Un terrain a été acquis à Villeneuve le Roi à hauteur de 2,45 M€.

Le site de Technolac, en cours de construction, a nécessité des avances sur travaux de construction d'un montant de 10 M€ en 2017.

Le 26 juillet 2017, la Société a acquis 100 000 parts sociales soit 100% du capital social fixé à 100.000 euros de la SAS Delta Immobilier qui détient un site à Lansargues loué à Delta Recyclage, filiale du groupe Paprec. Cette acquisition a coûté au total la somme de 1,7 M€ répartis en 0,3 M€ pour l'achat des parts sociales et 1,4 M€ pour le remboursement des comptes-courants associés.

Le 26 octobre 2017, la Société a acquis 99 parts sociales de la SCI Jeromi de Toulon lors de sa constitution, soit 99% du capital social fixé à 1 600 euros qui a pour objet l'acquisition future d'un site à La Seyne sur Mer.

En novembre 2017, le groupe a reçu du groupe Paprec des lettres d'intention en vue d'acquérir 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.

Les travaux de désamiantage sur nos sites sont désormais terminés à Trémentines et à Saint-Mard et la totalité des provisions constituées a été reprise pour la somme de 229 K€.

Hormis les sites de la Sarcelles et de Stains, les provisions pour travaux de désamiantage ont été réajustées comme tous les ans en fonction des coûts réels engagés sur le site de Trémentines. Une dotation complémentaire a été passée au 31/12/2017 d'un montant de 834 K€ pour les sites de La Courneuve, Verdun, Varcès, Tours, Chartres et Custines. Les amortissements de la période se sont élevés à 3,6 M€.

Les investissements de l'exercice 2018

Au cours de l'année 2018, deux terrains ont été acquis à Verdun pour un montant de 516 K€.

Un bâtiment de stockage a été construit à La Courneuve, pour un montant de 1 001 K€

La livraison de l'immeuble de bureaux en construction sur la Zone d'Activités de Savoir-Technolac a été effective le 26 juin 2018. Le montant final de l'investissement, franchise de loyer déduite, s'élève à 21 933 K€.

1.2.1.2. Principaux investissements en cours

Au cours de l'année 2019, deux nouveaux bâtiments sont en construction :

- Un bâtiment industriel à La Courneuve à la place du bâtiment d'origine qui a été partiellement démoli, d'une surface de 4 130 m².
- Un bâtiment industriel à Chassieu, à la demande du locataire, dans le cadre de son développement, d'une surface de 7 870 m² dont 477 m² de bureaux.

Des travaux d'aménagement sont prévus également à Chartres, à La Courneuve et à Villeneuve le Roi.

L'ensemble des investissements sur 2019 devrait s'établir entre 12 et 13 M€.

1.2.1.3. Principaux investissements que compte réaliser la Société à l'avenir

Le Groupe étudie des dossiers d'acquisition de biens immobiliers qui seront loués aussi à des locataires extérieurs au Groupe Paprec.

Il continuera également de construire de nouveaux bâtiments ou aménagements sur les sites dont il est propriétaire pour répondre à la demande de ses locataires.

1.2.1.3. Les clients du Groupe

Le Groupe s'adresse encore aujourd'hui très majoritairement aux sociétés du groupe Paprec.

La quasi-totalité des actifs immobiliers du Groupe sont loués aux filiales de la société Paprec Group, société par actions simplifiée au capital de 124 269 550 euros, ayant son siège social 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris, immatriculée sous le numéro 489 455 360 RCS Paris.

Ces actifs immobiliers sont donnés en location aux sociétés du groupe Paprec dans le cadre de baux commerciaux soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

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

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

Ces modalités de location s'appliquent à toutes les filiales du groupe Paprec dont le montant des loyers représente plus de 90% du portefeuille.

Les nouveaux baux ou avenants signés depuis cette date, soit suite à l'acquisition d'immeubles ou de terrains, soit à l'issue de travaux d'aménagement ou de construction d'immeubles demandés par les locataires continuent de s'inscrire dans ce même cadre général.

Au cours du mois de juin 2019, des avenants prolongeant la durée initiale des baux ont été signés dans les SCI où des travaux significatifs ont été réalisés depuis 2015. Ces avenants prévoient une prolongation de la durée initiale du bail pour une durée de neuf ans à partir du 31 décembre suivant la réalisation des travaux.

Ainsi, les baux entre :

- les SCI Jeromi les Avignon et Jeromi du Blanc Mesnil et le Groupe Paprec ont été prolongés jusqu'au 31 décembre 2024.
- les SCI Jeromi de la Motte au Bois, Jeromi de Trémentines, Jeromi de Varcès et Jeromi de Verdun et le Groupe Paprec ont été prolongés jusqu'au 31 décembre 2026.
- les SCI Jeromi de Seiches et Jeromi de Toulouse et le Groupe Paprec ont été prolongés jusqu'au 31 décembre 2027.
- les SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi, Jeromi, Jeromi Deux Colombier, Jeromi de Chartres, Jeromi de Chassieu et le Groupe Paprec ont été prolongés jusqu'au 31 décembre 2028.

Les seuls locataires, hors Groupe Paprec sont sur le site de la Courneuve – Pascal, et de Technolac. Le locataire de ce dernier site est EDF, qui y loge le Centre d'Ingénierie Hydraulique..

1.2.2. REPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR TYPE D'ACTIVITE SUR LES TROIS DERNIERS EXERCICES CLOS

Le chiffre d'affaires comprend en presque exclusivité les loyers sur immeubles, la refacturation des charges locatives et taxes étant comptabilisée en diminution des charges. Il est rappelé les montants des trois dernières années ci-dessous :

Exercice 2018 :	13 271 K€, soit + 9,34 %
Exercice 2017 :	12 137 K€, soit + 4,98 %
Exercice 2016 :	11 561 K€, soit + 2,70%

1.2.3. EVOLUTION DES EFFECTIFS MOYENS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Le Groupe n'emploie aucun salarié à la date d'enregistrement du présent document et n'a jamais employé de salarié au cours des 3 derniers exercices clos.

Le personnel nécessaire à la réalisation des activités du Groupe est mis à la disposition des sociétés du Groupe par la société PH Finance dans le cadre de la convention d'assistance à la direction générale dont les principales caractéristiques sont présentées sous le paragraphe 4.3.6.1 ci-après et dans le cadre d'une convention conclue avec la société Foncière des Participations.

1.2.4. DONNEES CARACTERISTIQUES SUR L'ACTIVITE DES FILIALES

Les données caractéristiques sur l'activité des filiales sont indiquées dans le tableau figurant ci-après sous le paragraphe 4.4.2.

Les filiales ont pour activité la détention d'actifs immobiliers dont la description figure dans le rapport relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2018 figurant ci-après au paragraphe 2.1 du présent document de référence.

1.2.5. INDICATION DE TOUT LITIGE OU FAIT EXCEPTIONNEL SUSCEPTIBLE D'AVOIR OU AYANT EU DANS UN PASSE RECENT UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE

De manière générale et de par son activité, le Groupe peut être exposé à des litiges qui pourraient avoir un effet défavorable sur les sociétés du Groupe, son activité, sa situation financière ainsi que sur le cours de l'action LA FONCIERE VERTE.

A la date d'établissement du présent document, le Groupe n'a pas connaissance d'autres litiges significatifs le concernant et nécessitant la constitution de provisions.

1.3. STRATEGIE

En 2019, le Groupe va poursuivre la constitution de son patrimoine sur deux axes stratégiques de développement :

- les travaux d'extension et de modernisation des sites existants et ce à la demande des locataires ;
- les investissements dans l'acquisition de nouveaux sites industriels et d'immeubles de bureaux avec des locataires autres que les entités du Groupe Paprec, afin de diversifier son portefeuille.

Compte tenu du marché actuel, la Société n'est pas en mesure de communiquer des estimations de résultats.

2. RAPPORT FINANCIER

2.1. RAPPORT RELATIF A L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2018

Le présent rapport a pour objet de rendre compte de l'activité, des résultats et de la gestion de la Société et du Groupe dont la Société est la société mère durant l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Le présent rapport a été préparé à partir du rapport de gestion établi par Conseil d'administration dans le cadre de l'approbation des comptes sociaux et des comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2018.

I. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

Les règles de présentation des comptes annuels et les méthodes d'évaluation comptables sont conformes à la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article L.232-1 du Code de commerce, il est indiqué qu'un état des cautionnements, avals et garanties donnés par la Société et un état des sûretés consenties par elle, sont annexés aux comptes de la Société.

II. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DU GROUPE

A. *ACTIVITE DE LA SOCIETE DURANT L'EXERCICE ECOULE – RAPPORT SUR LES COMPTES SOCIAUX*

1. Situation de la Société durant l'exercice écoulé et résultats de son activité

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a cédé sa participation dans le capital des sociétés SAS Delta Immobilier et SCI Jeromi de Toulon au Groupe Paprec. En effet, le principal locataire, le Groupe Paprec, a mené au cours de l'année une réflexion approfondie sur l'application des normes IFRS 16 qui entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2019 et les conséquences financières sur la présentation de ses comptes. A ce titre, plusieurs réunions se sont tenues avec les équipes financières et les Commissaires aux Comptes de la Foncière Verte et du Groupe Paprec pour définir les modalités d'application de cette nouvelle norme. En l'état de sa connaissance de cette norme IFRS et de façon provisoire, le Comité Immobilier du Groupe Paprec qui s'est tenu le 15 janvier 2018 a décidé que les opérations d'investissement immobilier de nouveaux sites seraient réalisées par le Groupe lui-même. En revanche, les acquisitions complémentaires (extensions) de sites déjà détenus par La Foncière Verte pourraient être réalisées par La Foncière Verte.

Dans ce contexte, les titres des sociétés Delta Immobilier et Jeromi de Toulon ont été cédés au Groupe Paprec en 2018, conformément aux lettres d'intention qui avaient été adressées en novembre 2017 par le Groupe

Paprec, acceptées par la Direction Générale de la Société et autorisées par le Conseil d'Administration du 14 novembre 2017.

La Société a acquis 5% du capital de la SAS Jeromi de Technolac le 18 septembre 2018 auprès de la société 2P, promoteur du projet, portant ainsi sa participation de 55% à 60%.

Examen des comptes et résultats de la Société durant l'exercice écoulé :

La Société a réalisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, un chiffre d'affaires d'un montant de 1 881 908 €, contre un chiffre d'affaires de 1 857 825 € au titre de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation sont passées de 1 969 463 € pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 à 1 959 068 € pour l'exercice clos au 31 décembre 2018, dont 1 486 374 € au titre des autres charges et charges externes.

Le résultat d'exploitation ressort à (60 117) €, contre (95 364) € au titre de l'exercice précédent.

Dans les comptes 2018, les opérations en commun comprennent les résultats 2017 des filiales. Leur montant net ressort à 3 952 799 € contre 3 708 440 € au titre de l'exercice précédent.

Nous rappelons que les résultats des filiales sont pris dans le résultat de la Société après les assemblées d'approbation des comptes annuels conformément aux statuts, soit avec un décalage d'un an.

Le résultat financier s'établit à (2 092 168) € contre (2 104 828) € au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu de ces résultats, le résultat courant avant impôts est bénéficiaire de 1 800 513 € contre 1 508 247 € en 2017.

Le résultat exceptionnel s'établit à un montant de 61 039 € contre (32 851) € au titre de l'exercice précédent.

Après déduction d'un impôt sur les sociétés de 1 013 042 €, l'exercice clos le 31 décembre 2018 enregistre un bénéfice net de 848 510 € contre un résultat de 883 648 € au titre de l'exercice précédent.

2. Progrès réalisés ou difficultés rencontrées au cours de l'exercice écoulé

Néant.

3. Evénements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date de l'établissement du présent rapport

Un arrêt de la Cour de Cassation en date du 24 janvier 2019 a annulé la décision de la Cour d'Appel du 7 octobre

2016 qui avait permis à la SCI Immobilière de Stains de procéder à l'éviction de son locataire MGRA. La Cour de Cassation a renvoyé l'affaire devant la Cour d'Appel de Versailles.

4. Evolution prévisible de la situation de la Société / perspectives d'avenir

De nouvelles acquisitions de sites industriels soumis à des autorisations ou déclarations d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pourraient intervenir, mais aussi d'autres types d'actifs immobiliers.

5. Activités en matière de recherche et de développement

La Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement.

6. Diverses informations financières et non financières

Résultats financiers des 5 derniers exercices

Les facteurs de risques sont traités à la section C du présent rapport.

1) SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE	2018	2017	2016	2015	2014
Capital social	9 450 811	9 450 811	9 450 811	9 450 811	9 450 811
Nombre d'actions émises	484 657	484 657	484 657	484 657	484 657
Nombre d'obligations convertibles en actions	0	0	0	0	0
2) RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
Chiffres d'affaires hors taxes	1 881 908	1 857 825	1 718 856	1 718 088	1 502 399
Résultat avant impôts amortissements provisions	2 222 372	1 930 106	2 059 948	953 098	940 327
Impôts sur le résultat	1 013 042	591 748	613 631	464 945	527 786
Résultat après impôts amortissements provisions	848 510	883 648	1 021 165	64 487	187 164
Résultat distribué	1 211 643	1 211 643	1 114 711	1 211 643	1 357 040
3) RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION					
Résultat après impôts mais avant amortissements et provisions	2,62	2,76	2,98	1,00	0,85
Résultat après impôts, amortissements, provisions	1,75	1,82	2,11	0,13	0,39
Résultat distribué à chaque action	2,50	2,50	2,30	2,50	2,80
4) PERSONNEL					
Effectif à la clôture	0	0	0	0	0
Masse salariale	0	0	0	0	0
Montants versés au titre des charges et avantages sociaux	0	0	0	0	0

7. Identité des personnes physiques ou morales détenant directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié ou des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales

Au 31 décembre 2018, la répartition du capital et des droits de vote par les personnes physiques ou morales est la suivante :

Actionnaires	Actions	%	Droits de vote	%
FONCIERE PH GREEN	328 359	67,75%	656 718	71,02%
BM INVEST	111 679	23,04%	223 358	24,15%
Public	44 619	9,21%	44 628	4,83%
TOTAL	484 657	100%	924 704	100%

8. Nom des sociétés contrôlées / part du capital de la Société qu'elles détiennent

La Société détient un certain nombre de participations dont la liste figure dans le tableau annexé à nos comptes annuels.

Les sociétés figurant dans ce tableau ne détiennent aucune participation dans le capital de la Société.

9. Avis de régularisations donnés et les aliénations d'actions effectuées en vue de régulariser les participations croisées non conformes

Néant.

10. Etats récapitulatifs des acquisitions, cessions, souscriptions ou échanges d'actions de la Société et des transactions opérées sur des instruments financiers qui leur sont liés, réalisées par les dirigeants et les cadres

Néant.

B. RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDES

1. Situation de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation

Les états financiers consolidés de la Société et de toutes ses filiales (le « Groupe ») ont été préparés conformément aux normes internationales (IFRS) et applicables au sein de l'Union Européenne.

2. Activité et résultats de l'ensemble de la Société et des filiales de la Société

BILAN (en 000 €)

ACTIF	31/12/2018	31/12/2017
Actifs non courants	78 817	73 256
Actifs courants	34 811	43 073
TOTAL ACTIF	113 628	116 329
PASSIF		
Capitaux propres	7 723	7 056
Passifs non courants	94 453	91 689
Passifs courants	11 452	17 584
TOTAL PASSIF	113 628	116 234

Le total de l'actif a diminué de 2 606 K€ en passant à 113 628 K€. Cette diminution s'explique :

- par une diminution des actifs courants de 8,3 M€, les biens immobiliers en attente de cession représentant 5,6 M€. La trésorerie a diminué de 1,1 M€, le paiement du coupon de l'emprunt obligataire (2,6 M€) ayant impacté partiellement la trésorerie. Le poste client a diminué de 2,6 M€ ; il est essentiellement constitué des factures de travaux d'aménagements à EDF dans le projet Technolac. Le poste des charges constatées d'avance a augmenté de 1,8 M€ et correspond à l'étalement des loyers du bail emphytéotique du terrain sur lequel a été construit l'immeuble de bureaux de Technolac, constaté à la date de la livraison. Le poste des créances fiscales a diminué de 0,9 M€, il s'agit de la TVA récupérable sur les factures de construction de Technolac.
- par une augmentation des actifs non courants : les investissements de l'exercice se sont élevés à 10 M€ et correspondent, à l'acquisition du terrain de Verdun (0,5 M€) à la fin des travaux de construction du site de Technolac (6,2 M€) et aux travaux en cours sur les sites de La Courneuve (construction d'un nouveau bâtiment en remplacement du bâtiment historique) et sur le site de Saint-Priest (construction d'un nouveau bâtiment) pour 3,2 M€. Les amortissements de la période se sont élevés à 4,2 M€.

Au passif, l'emprunt obligataire, net des honoraires liés à l'émission, représente 44 288 K€. LA FONCIERE VERTE a remboursé 8 173 K€ d'emprunts bancaires et contracté 10 359 K€ de nouveaux emprunts pour financer une quote-part des acquisitions nouvelles et certains travaux.

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2018	31/12/2017
Produits des activités ordinaires	13 273	12 137
Résultat opérationnel	7 431	5 971
Résultat avant impôt	3 405	2 018
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 090	1 637

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018, le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 13 273 K€ contre 12 137 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 9,4 %.

Ce chiffre d'affaires est réalisé en totalité en France et est constitué des revenus locatifs. L'augmentation des loyers entre 2017 et 2018 est liée à la location du terrain de Verdun acquis en janvier 2018, à la mise en loyer de la franchise de l'immeuble de Technolac (672 K€) et à l'effet année pleine des loyers des acquisitions et travaux réalisés en 2017. La variation de l'indice Insee du Coût de la Construction calculé pour la révision des loyers au 1er janvier 2018 a été de +2,6%. Son impact sur la hausse des loyers est de 316 K€.

Les charges externes s'élèvent à 1 730 K€, contre 1 958 K€ l'année précédente. La baisse s'explique pour partie par le montant des travaux de désamiantage qui avaient été effectués en 2017 (116 K€). Le détail de ces comptes figure en page 17 des Etats financiers consolidés.

Compte tenu de ces mouvements et des autres produits et charges opérationnels pour un montant de 133 K€ contre 0 K€ en 2017, le résultat opérationnel s'élève à 7 431 K€ contre 5 971 K€ au titre de l'exercice précédent.

Après comptabilisation du coût de l'endettement qui s'élève à 4 081 K€ et des autres produits et charges financières pour un montant de +55 K€, le résultat avant impôt est de 3 405 K€, contre 2 018 K€ au titre de l'exercice précédent.

Après déduction de l'impôt sur le résultat de 1 134 K€, le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 2 090 K€ contre 1 637 K€ au titre de l'exercice précédent.

Le résultat net part du groupe s'élève à 2 136 K€, pour 1 667 K€ en 2017.

Les activités et résultats des comptes sociaux des filiales sont les suivants :

- SCI JEROMI

Cette société a été acquise en 2000. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à La Courneuve (93) entièrement loué à plusieurs entités du groupe Paprec.

Au cours de l'exercice, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	1 739 998 €	1 647 891 €
Résultat net	938 899 €	541 214 €

L'augmentation du Chiffre d'Affaires est consécutive à la mise en loyer du nouveau bâtiment réceptionné en mai 2018.

- SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS

Cette société a été acquise en 2002. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Harnes (62) entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	1 276 565 €	1 217 735 €
Résultat net	498 845 €	418 036 €

L'augmentation du Chiffre d'Affaires est consécutive à la mise en loyer des travaux d'agrandissement des bureaux, réceptionnés en septembre 2017.

- SCI JEROMI DE MAZIERES EN MAUGE

Cette société a été constituée en 2007. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Mazières en Mauge (49) entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	101 846 €	99 511 €
Résultat net	34 962 €	30 187 €

- SCI JEROMI DE TOURS

Cette société a été acquise en 2007. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Joué les Tours (37) entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	201 320 €	196 313 €
Résultat net	128 445 €	30 785 €

Un complément de provision pour travaux de désamiantage avait été constitué en 2017, à hauteur de 143 143 €, suite au réajustement de l'évaluation de ces coûts.

- SCI JEROMI DE TREMENTINES

Cette société a été constituée en 2001. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Trémentines (49) entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	255 995 €	241 275 €
Résultat net	108 974 €	56 534 €

- SCI JEROMI DE VERDUN

Cette société a été acquise en 2001. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Verdun (55) entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	167 613 €	73 821 €
Résultat net	31 766 €	(68 932) €

L'augmentation du Chiffre d'Affaires est consécutive à la mise en loyer du nouveau terrain acquis en janvier 2018. En 2017, le Chiffre d'Affaires avait été minoré du fait de la rétrocession de dégrèvements de taxes foncières.

En 2017, un complément de provision pour travaux de désamiantage avait été constitué à hauteur de 116 688 €, suite au réajustement de l'évaluation de ces coûts.

- SCI JEROMI DE VARCES

Cette société a été acquise en 2000. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Varcès (38) entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	467 360 €	438 754 €
Résultat net	278 499 €	152 841 €

L'augmentation du Chiffre d'Affaires est consécutive à l'effet « année pleine » de la mise en loyer du nouveau bâtiment terminé le 1er avril 2017. Par ailleurs, un complément de provision pour travaux de désamiantage avait été constitué en 2017 à hauteur de 105 677 €, suite au réajustement de l'évaluation de ces coûts.

- SCI JEROMI DE VILLENEUVE LE ROI

Cette société a été constituée en 2003. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Villeneuve le Roi (94) entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	233 776 €	224 252 €
Résultat net	139 371 €	123 486 €

- SCI JEROMI DE CHARTRES

Cette société a été constituée en 2005. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Gasville Oisème (28) entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Une opération de fusion par Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) de la SCI Jeromi de Chartres II a été réalisée le 21 octobre 2013 avec effet rétroactif au 1er janvier 2013.

Les résultats de cette SCI sont les suivants :

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Chiffre d'affaires	216 289 €	210 072 €
Résultat net	79 972 €	2 697 €

Un complément de provision pour travaux de désamiantage avait été constitué en 2017 à hauteur de 102 960 €, suite au réajustement de l'évaluation de ces coûts.

- SCI JEROMI DES GALERES

Cette société a été acquise en 2000. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Custines (54) entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Les résultats de cette SCI sont les suivants :

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Chiffre d'affaires	288 244 €	282 691 €
Résultat net	159 903 €	86 841 €

Un complément de provision pour travaux de désamiantage avait été constitué en 2017 à hauteur de 103 732 €, suite au réajustement de l'évaluation de ces coûts.

- SCI IMMOBILIERE DE STAINS

Cette société a été acquise en 2008. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Stains (93) qui est vacant depuis le 26 juillet 2017.

Les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	0 €	42 774 €
Résultat net	(124 322) €	(160 121) €

Le site est vacant depuis le 26 juillet 2017 ; il n'y a pas de locataire depuis, d'où un Chiffre d'Affaires nul.

- SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE

Cette société a été constituée en 2007. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à La Neuve Lyre (27) entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	266 449 €	266 004 €
Résultat net	133 655 €	129 377 €

- SCI DES PAPIERS DE CUSTINES

Cette société a été acquise en 2000. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Custines (54) entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	97 718 €	95 983 €
Résultat net	60 957 €	61 340 €

- SCI JEROMI DE LA JUSTICE DE MALESHERBES

Cette société a été constituée en 2004. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Malesherbes (45) entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Chiffre d'affaires	331 895 €	278 120 €
Résultat net	106 389 €	91 714 €

En 2017, le Chiffre d'Affaires avait été minoré du fait de la rétrocession de dégrèvements de taxes foncières.

- SCI JEROMI DE TOULOUSE

Cette société a été constituée en 2002. Elle est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Bruguières (31) entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Chiffre d'affaires	815 760 €	784 255 €
Résultat net	343 719 €	307 251 €

- SCI JEROMI LES AVIGNON

Cette société a été constituée en 2001. Elle est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Pujaut (30) entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Chiffre d'affaires	387 026 €	376 932 €
Résultat net	197 636 €	186 062 €

- SCI JEROMI DE L'AUTOROUTE

Cette société a été constituée en 2001. Elle porte des terrains situés à La Courneuve (93) entièrement loués à plusieurs locataires du groupe Paprec.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Chiffre d'affaires	65 865 €	64 239 €
Résultat net	49 483 €	47 990 €

- SCI JEROMI II COLOMBIER

Cette société a été constituée en 2000. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à La Courneuve (93) entièrement loué à plusieurs locataires du groupe Paprec.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Chiffre d'affaires	489 724 €	477 725 €
Résultat net	219 903 €	326 191 €

Des travaux de démolition et de reconstruction du bâtiment d'exploitation principal ont démarré en juillet 2018.

- SCI JEROMI D'ACQUIGNY

Cette société a été constituée en 2001. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Acquigny (27) entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Chiffre d'affaires	574 287 €	561 016 €
Résultat net	253 564 €	232 912 €

- SCI JEROMI DE SARCELLES

Cette société a été constituée en 2008. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Sarcelles (95) entièrement loué à plusieurs locataires du groupe Paprec.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	395 724 €	386 326 €
Résultat net	151 319 €	128 886 €

- SCI JEROMI DU BLANC MESNIL (ex Jeromi de la Victoire)

Cette société a été constituée en 1999. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Le Blanc Mesnil (93) entièrement loué à plusieurs locataires du groupe Paprec.

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	3 061 068 €	2 988 545 €
Résultat net	1 176 915 €	1 058 920 €

- SCI JEROMI DE SEICHES

Cette société a été constituée en 2000. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé à Seiches sur Loir (49) entièrement loué à plusieurs locataires du groupe Paprec. Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	396 808 €	387 369 €
Résultat net	231 293 €	210 137 €

- SCI JEROMI DE SAINT MARD

Cette société a été constituée en 2005. Elle porte un ensemble immobilier situé à Saint-Mard (77) entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Au cours de l'exercice, les résultats de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	72 129 €	70 467 €
Résultat net	37 478 €	149 205 €

En 2017, la provision pour travaux de désamiantage avait été reprise intégralement, à hauteur de 138 600 €, le site n'ayant plus aucun toit amianté.

- SCI JEROMI DE CHASSIEU

Cette société a été constituée en 2000. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé sur les communes de Chassieu et de Saint Priest (69) loué à plusieurs locataires du Groupe Paprec.

Au cours de l'exercice, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	938 275 €	924 870 €
Résultat net	579 355 €	494 484 €

Des travaux de construction d'un nouveau bâtiment d'exploitation ont démarré en septembre 2018, conformément à la demande du locataire.

- SCI COURNEUVE PASCAL

Cette société a été constituée en 2011. Elle a pour objet de porter un ensemble immobilier situé sur la commune de La Courneuve (93) loué en partie à plusieurs locataires, dont une société du Groupe Paprec.

Au cours de l'exercice, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	352 302 €	364 185 €
Résultat net	(147 115) €	(169 557) €

- SCI ATELIERS DE VILLENEUVE LE ROI

Cette société a été acquise en décembre 2014. Elle a pour objet l'acquisition d'un terrain situé sur la commune de Villeneuve le Roi (94) contigu à l'ensemble immobilier détenu par la SCI Jeromi de Villeneuve le Roi, acquisition réalisée en février 2017. Il est entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Au cours de l'exercice, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	273 063 €	219 625 €
Résultat net	166 608 €	(112 107) €

L'augmentation du Chiffre d'Affaires est consécutive à l'effet « année pleine » de la mise en loyer du terrain acquis en février 2017.

- SCI DES MARQUES DE BEZONS

Cette société a été constituée en septembre 2016. Elle a pour objet l'acquisition d'un bâtiment d'activités situé sur la commune de Bezons (95) loué à une entreprise de marquage routier, dont le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé le redressement judiciaire le 18 juin 2018. Un plan de cession a été prononcé le 21 décembre 2018.

Au cours de l'exercice, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Chiffre d'affaires	216 484 €	211 104 €
Résultat net	(49 922) €	31 831 €

Une provision pour créances douteuses sur les loyers impayés antérieurs au redressement judiciaire a été constituée à hauteur de 89 551 €.

- SCI IMMOBILIERE DE TEHERAN

Les parts de cette société ont été acquises par La Foncière Verte le 22 décembre 2016. Cette SCI détient un plateau de bureaux situé rue de Téhéran à Paris 8ème (75). Il est entièrement loué à un seul locataire (Paprec).

Au cours de l'exercice, les résultats de l'activité de cette SCI sont les suivants :

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Chiffre d'affaires	103 206 €	100 750 €
Résultat net	(102 473) €	(150 844) €

- SAS JEROMI DE TECHNOLAC

Cette société a été constituée en juillet 2016. Elle est détenue à hauteur de 60% par la Foncière Verte, 35% par la Caisse des Dépôts et Consignations et à 5% par la société 2P, promoteur du projet. Le 18 septembre 2018, La Foncière Verte a acquis 5% du capital auprès de la société 2P, portant sa participation de 55% à 60%.

Elle a pour objet la construction puis la mise en location à EDF (Centre d'Ingenierie Hydraulique) d'un bâtiment de bureaux situé sur la zone Technolac de Chambéry. Le contrat de VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) a été signé le 23 décembre 2016. La livraison du bâtiment a été réalisée le 26 juin 2018.

Au cours de l'exercice, les résultats de l'activité de cette société sont les suivants :

	2018	2017
Chiffre d'affaires	672 356 €	0 €
Résultat net	(308 756) €	(541 230) €

La franchise de loyer de 17 mois a été étalée sur la durée ferme du bail, soit neuf années.

- SAS DELTA IMMOBILIER

Cette société a été acquise le 26 juillet 2017. Elle détient un site à Martigues (13) loué à un seul locataire. Cette société a été cédée au Groupe Paprec le 2 mai 2018.

- SCI JEROMI DE TOULON

Cette société a été créée le 26 octobre 2017. Elle avait pour but d'acquérir un bâtiment d'activité situé à La Seyne sur Mer loué au groupe Paprec. La SCI a été cédée au Groupe Paprec le 24 janvier 2018. A cette date, l'acquisition n'avait pas été réalisée.

3. Progrès réalisés ou difficultés rencontrées

Néant.

4. Evénements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice de consolidation et la date à laquelle les comptes sont établis

Un arrêt de la Cour de Cassation en date du 24 janvier 2019 a annulé la décision de la Cour d'Appel du 7 octobre 2016 qui avait permis à la SCI Immobilière de Stains de procéder à l'éviction de son locataire. MGRA. La Cour de Cassation a renvoyé l'affaire devant la Cour d'Appel de Versailles.

5. Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Elles rejoignent celles indiquées ci-avant pour la Société.

6. Activités en matière de recherche et de développement

Le Groupe ne participe à aucune activité de recherche et de développement.

C. RISQUES ET INCERTITUDES

Les facteurs de risques décrits dans la présente section sont, à la date d'établissement du présent document, ceux dont la Société estime que leur réalisation pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la Société et ses filiales (ci-après le « Groupe »), son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement. La Société a procédé à une revue exhaustive de ses risques qui sont présentés ci-dessous et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés dans le présent document.

1. Risques relatifs à l'activité du Groupe

1.1. Risques liés à la stratégie d'acquisition du Groupe

Dans le cadre de sa stratégie de développement, le Groupe envisage notamment de poursuivre l'acquisition d'actifs immobiliers. La Société ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera obtiendront la rentabilité qu'elle pourra escompter à l'origine.

De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs, (iii) au prix des actifs, (iv) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (v) aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, (vi) à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (vii) à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, de problèmes environnementaux ou réglementaires.

L'absence d'acquisition ou l'acquisition d'immeubles ne répondant pas en totalité aux critères déterminés par la Société serait de nature à affecter de façon significative les résultats et les perspectives de la Société.

Le principal locataire, le Groupe Paprec, mène une réflexion approfondie sur l'application des normes IFRS 16, entrées en vigueur le 1er janvier 2019, et les conséquences financières sur la présentation de ses comptes. A ce titre, plusieurs réunions se sont tenues avec les équipes financières et les Commissaires aux Comptes de la Foncière Verte et du Groupe Paprec courant 2017 pour définir les modalités d'application de cette nouvelle norme. En l'état de sa connaissance de cette norme IFRS et de façon provisoire, le Comité Immobilier du Groupe Paprec qui s'est tenu le 15 janvier 2018 avait décidé que les opérations d'investissement immobilier de nouveaux sites seraient réalisées par le Groupe lui-même. En revanche, les acquisitions complémentaires (extensions) de sites déjà détenus par La Foncière Verte pourraient être réalisées par La Foncière Verte.

Dans ce contexte, les titres des sociétés Delta Immobilier et Jeromi de Toulon ont été cédés au Groupe Paprec, conformément aux lettres d'intention qui avaient été adressées en novembre 2017 par le Groupe Paprec, acceptées par la Direction Générale du Groupe La Foncière Verte et autorisées par le Conseil d'Administration du 14 novembre 2017.

1.2. Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

La Société a fait évaluer son portefeuille d'actifs immobiliers par un expert indépendant, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE. Les expertises qui ont été effectuées par cette société répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI, à la recommandation AMF publiée le 8 février 2010 sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, aux normes professionnelles européennes d'expertise Immobilière « The European Group of Valuers Association » (TEGoVA) et aux règles provenant du « Appraisal and Valuation Manual » réalisé par « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

L'évaluation des actifs pourrait toutefois ne pas être équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

En outre, la Société, au regard de la valeur communiquée par les experts, pourra être amenée à constituer des provisions pour dépréciation, suivant les procédures comptables définies en la matière dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par la Société par référence à la valeur d'expertise s'avèrerait inférieure à la valeur nette comptable.

L'évaluation est réalisée pour chaque clôture semestrielle. Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2015 (première année de la mission confiée à BNP PARIBAS REAL ESTATE), la mission a consisté en une visite de tous les sites avant de procéder à l'évaluation de la juste valeur des actifs du Groupe. Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2018, aucun des sites n'a fait l'objet d'une visite, dans la mesure où ils n'ont pas connu de modifications majeures.

La méthode de valorisation du patrimoine retenue dans la note annexe 5.1. « Informations données sur le modèle de la juste valeur » des comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 a été conduite sous deux approches : par application d'un taux de capitalisation (tenant compte de l'impact des droits d'enregistrement sur le taux de rendement) aux revenus locatifs constatés et/ou estimés et par comparaison directe avec le marché en prix moyen au m².

2. Risques financiers

2.1. Risque de crédit

Au 31 décembre 2018, l'encours total des dettes bancaires hors intérêts courus non échus est de 42 030 K€.

Les conventions de crédit conclues par la Société et ses filiales contiennent des clauses permettant aux créanciers d'en exiger le remboursement anticipé dans les cas usuels.

Au 31 décembre 2018, l'échéancier des remboursements d'emprunts bancaires, comprenant le nominal et les intérêts est le suivant :

Moins d'un an :	6 309 K€
Entre 1 et 5 ans :	20 052 K€
Plus de 5 ans :	15 669 K€

Afin de mieux maîtriser les flux de trésorerie prévisionnels, la totalité des emprunts de la Foncière Verte est conclue sur la base de taux fixes généralement sur une durée de 12 ans, durée « courte » au regard de la nature des investissements réalisés. Cette pratique pèse en termes de trésorerie sur les années de fort investissement mais permet de dégager un *cash flow* important par la suite et s'inscrit dans le cadre d'une stratégie financière à long terme.

Le Groupe La Foncière Verte dispose de la capacité à couvrir la charge de remboursement des emprunts (dont la ventilation par échéance figure ci-après au paragraphe 4.2.8.2 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2018) par sa capacité d'autofinancement, suite aux hausses de loyers facturées aux locataires consécutives aux travaux engagés pour leur compte ainsi que par sa trésorerie disponible de 30 926 K € au 31 décembre 2018.

2.2. Risque de change

A la date d'enregistrement du présent document, la Société a réalisé la totalité de son chiffre d'affaires en France et n'est donc pas exposée au risque de change.

2.3. Risque de taux

Compte tenu d'un endettement actuel à taux fixe uniquement, qui s'élève en moyenne à 4,11 %, l'exposition au risque de taux est inexistante.

2.4. Risque de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

La Société et ses filiales empruntent les sommes nécessaires à l'acquisition des actifs immobiliers.

Par ailleurs, la Société dispose actuellement d'un découvert autorisé non utilisé de 200.000 euros mis en place auprès de la banque LCL et d'un découvert non utilisé de 500.000 euros mis en place par la BPAURA.

2.5. Risque sur actions

A la date d'enregistrement du présent document, la Société ne détient pas de participation dans des sociétés cotées et ne supporte donc pas de risque sur actions.

3. Risques juridiques

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

3.1. Risques liés aux litiges

De manière générale et de par son activité, le Groupe peut être exposé à des litiges qui pourraient avoir un effet défavorable sur les sociétés du Groupe, son activité, sa situation financière ainsi que sur le cours de l'action LA FONCIERE VERTE.

3.2. Risques liés à l'exploitation

Il existe un risque lié à la dépendance et à l'insolvabilité des locataires. Néanmoins, ce risque est à évaluer au regard du fait que la quasi-totalité des biens immobiliers du Groupe sont actuellement donnés en location aux sociétés du groupe PAPREC.

Cependant, ce risque doit être relativisé compte tenu de la solidité financière du groupe PAPREC.

3.3. Risques liés à l'actionnaire majoritaire

Depuis le 7 janvier 2011, la société Foncière PH Green est considérée comme contrôlant la Société, au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce, dès lors qu'elle détient une fraction du capital lui conférant la majorité des droits de vote dans les assemblées générales de la Société.

Toutefois, la Société estime qu'il n'y pas de risque que le contrôle décrit ci-dessus soit exercé de manière abusive et rappelle en outre qu'il existe différentes mesures lui permettant de s'assurer que ce contrôle ne soit pas exercé de manière abusive :

- la présence de deux administrateurs indépendants, Messieurs Gilles GRAMAT et Baudouin de RAISMES, au sein du Conseil d'Administration de la Société,
- la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général,
- la présence de Monsieur Claude SOLARZ comme actionnaire minoritaire,
- l'intervention des Commissaires aux Comptes.

3.4. Risques de conflit d'intérêts avec la société PH Finance

La Société a conclu une convention de prestations de services et une convention de trésorerie avec la société PH Finance. Néanmoins, il n'existe pas de risques significatifs de conflits d'intérêts avec la société PH Finance dans la mesure où ces conventions ont fait l'objet, conformément à la procédure applicable aux conventions réglementées, d'une autorisation préalable du conseil d'administration de la Société qui comprend un administrateur indépendant, étant précisé en outre que les administrateurs intéressés n'ont pas pris part au vote.

3.5. Risques liés à l'immobilier

a) Risques environnementaux

A la date d'établissement du présent document, le Groupe est peu exposé aux risques environnementaux dans la mesure où les locataires des biens immobiliers détenus par le Groupe sont concernés par la nomenclature ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) qui retient la responsabilité de l'exploitant qui sont, en l'espèce, les locataires desdits biens immobiliers.

En cas de cessation d'activité d'un locataire, il appartient à ce dernier de prendre en charge la dépollution du site. Dès lors, les actifs immobiliers du Groupe pourraient être loués à d'autres clients.

Toutefois, la dépollution du site pourrait rester à la charge du Groupe dans certains cas exceptionnels, comme en cas de mise en liquidation du locataire.

b) Risques liés à l'évolution du marché immobilier

Il est difficile de prévoir l'évolution du marché de l'immobilier dans le contexte actuel ; c'est pourquoi le Groupe pourrait ne pas toujours réaliser ses investissements et ses cessions au moment où les conditions de marché sont les plus favorables. Le contexte du marché pourrait également inciter ou obliger le Groupe à différer certains investissements ou certaines cessions. Globalement, une situation défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation de l'ensemble du patrimoine immobilier du Groupe et sur ses résultats d'exploitation.

Le cas échéant, les variations à la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) sur lequel sont indexés les loyers des actifs immobiliers de la Société, pourraient également limiter la croissance des revenus locatifs de la Société, dans la limite d'un plafond de 4% et d'un plancher de 0 %.

Le cas échéant, un changement législatif d'indice moins favorable que l'ICC pourrait également avoir des conséquences sur la croissance des revenus locatifs de la Société.

c) Risques liés à la réglementation des baux

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, au renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause résolutoire ou à l'indexation

des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires pour augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs.

A la date d'établissement du présent document, les actifs immobiliers de la Société et de ses filiales sont, pour la quasi-totalité, donnés en location aux sociétés du groupe Paprec dans le cadre de baux commerciaux soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

Tous les baux conclus antérieurement au 31 décembre 2012 avec le groupe Paprec ont été revus au 1er janvier 2013.

A la demande du groupe Paprec qui souhaitait assurer sa pérennité dans les locaux, les différentes SCI ont conclu des baux pour une durée de 9 ans ferme (avec renonciation du preneur à dénoncer les baux à 3 et 6 ans) et avec renonciation du bailleur à délivrer congé à l'expiration du bail initial mais également à l'expiration du premier renouvellement, soit un engagement de 27 ans. Les nouveaux baux, conclus depuis cette date avec les filiales du Groupe Paprec ont les mêmes caractéristiques.

En effet, cela permet aux sociétés du groupe Paprec d'investir dans des aménagements spécifiques (tels des installations de chaîne de tri et des ponts – bascule), d'avoir le temps de les amortir et de profiter pleinement de l'autorisation administrative nécessaire à l'exercice de leurs activités (autorisation qui leur appartient mais qui est attachée au site).

Les baux ont été conclus aux conditions de marché de l'époque.

Un dépôt de garantie représentant 6 mois de location est versé par chaque locataire, et la Société facture à ses locataires un loyer représentant 10% du montant de l'investissement initial majoré, le cas échéant, du coût des travaux réalisés.

La Société facture également les impôts locaux : taxes foncières, taxes sur les bureaux et taxes sur les surfaces de stationnement. En effet, la liberté des conventions permet aux bailleurs de faire supporter aux preneurs toutes les charges relatives aux locaux loués, même celles qui peuvent être communément à la charge du bailleur. La pratique actuelle des baux immobiliers fait supporter de façon systématique le remboursement des taxes, dont la taxe foncière, au locataire.

Il est demandé aux locataires d'effectuer les travaux d'entretien locatifs courants, notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes les dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués ;
- Entretien et refaire tous les cinq ans au moins, l'ensemble des peintures extérieures, fermetures, huisseries, etc.

Il ne peut être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence

imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

La Société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux qui auront pu, par ailleurs, être conclus, tout ou partie des locataires alors en place choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail. De plus, la Société ne peut garantir, en cas de non-renouvellement d'un contrat de bail, qu'elle sera à même de relouer les biens correspondants rapidement et dans des conditions équivalentes.

L'absence de revenus liée à des surfaces laissées vacantes et les charges fixes y afférentes seraient susceptibles d'affecter de façon significative les résultats opérationnels et la situation financière de la Société.

4. Assurance et couverture des risques

Les filiales de la Société font supporter à leurs locataires, tous les risques de dommages ou pertes matériels des biens immobiliers détenus par le Groupe.

Lorsqu'un bien immobilier détenu par le Groupe est loué à une société du groupe Paprec, cette dernière s'engage à renoncer, et à faire renoncer ses assureurs, à tout recours contre le Groupe pour quelque cause que ce soit. A titre de réciprocité, le Groupe renonce, et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tout recours contre le locataire et ses assureurs.

D'une manière générale, la Société estime que les polices d'assurances souscrites par ses locataires sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

Le Groupe n'a pas souscrit de police d'assurance couvrant la responsabilité civile de ses mandataires sociaux. Les conséquences pécuniaires d'éventuelles réclamations pouvant émaner de tiers ou d'entités extérieures, imputables à une faute commise par les dirigeants et mandataires sociaux du Groupe et mettant en cause leur responsabilité civile en tant que personnes physiques ne sont pas couvertes, le Groupe estimant que ce risque est peu significatif.

5. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques

Référentiel

La Société s'appuie sur la recommandation AMF n°2010-15 du 7 décembre 2010 relative au rapport complémentaire de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites se référant au Code Middlenext, sur la recommandation AMF n°2013-15 et

le Rapport annuel 2017 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants, le contrôle interne et la gestion des risques.

Objectifs

Dans ce cadre, le dispositif de contrôle interne vise plus particulièrement à s'assurer que :

- les activités sont conformes aux lois et règlements ;
- les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux ;
- les risques résultant des activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés ;
- les informations financières sont fiables ;
- les processus internes, notamment ceux qui concourent à la sauvegarde des actifs, ou à la constitution de l'information financière, sont efficaces.

5.1 Périmètre du contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des sociétés entrant dans le périmètre de consolidation de la Société.

5.2 Organisation du contrôle interne

Compte tenu de l'absence d'activité de la Société jusqu'au 30 décembre 2009, un système de contrôle interne n'avait pas lieu d'être assuré autrement que par le service comptable en place.

Depuis le 30 décembre 2009, le Président a mis en œuvre le système de contrôle interne et de gestion des risques applicable à la Société et à ses filiales eu égard à la nouvelle activité de la Société.

La Société, en vertu de diverses conventions, bénéficie depuis 2011 de différentes prestations de gestion administrative, juridique, comptable et financière de la part de PH Finance.

5.3 Processus d'élaboration de l'information comptable et financière

Concernant plus particulièrement l'élaboration de l'information comptable et financière destinée aux actionnaires, notion qui recouvre d'une part la conformité aux principes comptables généralement admis et d'autre part la traduction comptable et financière de l'activité du groupe, le Conseil d'administration, le Comité d'audit, le Directeur Général et le Censeur sont les principaux acteurs du contrôle interne.

Ensemble, ils ont en charge la mise en place du système de contrôle interne. Ils organisent et coordonnent les opérations de contrôle adaptées et nécessaires aux objectifs ci-dessus décrits.

L'organisation en termes d'information financière est centralisée au niveau de la Société.

Les informations comptables et financières sont réalisées par les services comptables de la société PH Finance dans le cadre de la convention de prestation de service et font l'objet d'une revue semestrielle par un expert-comptable et le Directeur Général.

Les comptes consolidés sont établis par un cabinet d'expertise comptable sous la supervision du Directeur Général.

Les comptes sociaux et consolidés font l'objet de la part des Commissaires aux comptes d'une revue limitée à la fin du premier semestre de chaque exercice et d'un audit à la clôture de chaque exercice. La coordination avec les travaux des Commissaires aux comptes est assurée par le Directeur Général.

5.4 Gestion des risques

La Société met en œuvre des processus de dispositifs de surveillance et de maîtrise de ses risques, adaptés à ses activités, ses moyens et son organisation.

Les risques auxquels la Société et ses filiales sont confrontés sont décrits ci-avant dans le rapport de gestion, paragraphe II, C.

D. MONTANT GLOBAL DES DEPENSES ET CHARGES NON FISCALEMENT DEDUCTIBLES (AMORTISSEMENTS NON DEDUCTIBLES ET AUTRES CHARGES ET DEPENSES SOMPTUAIRES) / IMPOT SUPPORTE EN RAISON DE CES DEPENSES ET CHARGES

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non admises dans les charges déductibles du résultat fiscal.

E. PRISES DE PARTICIPATIONS OU DE CONTRÔLE

Le 26 juillet 2017, la Société a acquis 100 % des titres de la SAS Delta Immobilier, qui détient un bien immobilier situé à Martigues et loué à la société Delta Recyclage. Cette acquisition s'est faite dans le cadre de la reprise globale par le Groupe Paprec des activités de la société Delta Recyclage. L'acquisition du bien immobilier a été portée par la Foncière Verte de manière provisoire, le Comité Immobilier de Paprec s'étant prononcé pour l'acquisition par Paprec de ce bien le 15 janvier dernier. La Société a cédé l'intégralité de sa participation dans le capital de la SAS Delta Immobilier au Groupe Paprec le 2 mai 2018.

Le 26 octobre 2017, le Groupe a constitué la SCI Jeromi de Toulon, dont il détient 100% du capital, dans le but

d'acquérir un bâtiment d'activité situé à La Seyne sur Mer qui serait loué au groupe Paprec. Au 31 décembre 2017, l'acquisition n'a pas été réalisée car le vendeur ne respecte pas le protocole de cession signé, et le Comité Immobilier de Paprec, de la même façon, a décidé de procéder à l'acquisition de la SCI Jeromi de Toulon. La Société a cédé l'intégralité de sa participation dans le capital de la SCI Jeromi de Toulon au Groupe Paprec le 24 janvier 2018.

Le Groupe a acquis 5% du capital de la SAS Jeromi de Technolac le 18 septembre 2018 auprès de la société 2P, promoteur du projet, portant ainsi sa participation de 55% à 60%.

F. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L.225-38 DU CODE DE COMMERCE

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce, d'approuver les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce et conclues au cours de l'exercice écoulé après avoir été régulièrement autorisées par votre Conseil d'Administration.

En application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce, nous vous informons qu'aucune convention n'a été conclue par un dirigeant de la Société ou un actionnaire significatif de la société mère avec une filiale.

Vos Commissaires aux comptes ont été dûment avisés de ces conventions qu'ils ont décrites dans leur rapport spécial.

G. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

1. Projet d'augmentation de capital réservée aux salariés

Néant.

2. Etat de la participation des salariés au capital de la Société

La Société n'emploie aucun salarié à ce jour.

H. DELAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS

En application des dispositions de l'article L. 441-6-1, alinéa 1, du Code de commerce, nous vous indiquons le nombre et le montant total hors taxe des factures reçues, par les fournisseurs, ou émises, aux clients, non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu ; ce montant est ventilé par tranches de retard et rapporté en pourcentage au montant total des achats hors taxe de l'exercice.

Les informations susvisées sont présentées ci-après en annexe.

ANNEXE

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4 du Code de commerce)

	Article D. 441 I.-1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées		X						X				
Montant total des factures concernées h.t.		104 K€	17 K€			121 K€		110 K€				110K€
Pourcentage du montant total des achats h.t. de l'exercice		84%	16%			100%	X					
Pourcentage du chiffre d'affaires h.t. de l'exercice	X											
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total												

des factures exclues		
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)		
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)

III. AFFECTATION DU RESULTAT / DIVIDENDES DISTRIBUES AU TITRE DES TROIS EXERCICES PRECEDENTS

A. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (le bilan, le compte de résultat et l'annexe) tels qu'ils vous sont présentés et d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 848 510,20 euros de la manière suivante :

- Résultat de l'exercice..... 848 510,20 €

- Dotation à la réserve légale 42 425,00 €

Soit un solde de 806 085,20 €

auquel s'ajouterait la somme de 405 557,30 euros prélevée sur le compte « Primes d'émission, de fusion et d'apport »,

formant un bénéfice distribuable de 1 211 642,50 €

En conséquence, le dividende pour cet exercice serait de 2,50 € par action.

Les modalités de mise en paiement du dividende seraient fixées par le Conseil d'administration.

B. DIVIDENDES DISTRIBUES

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que le montant des dividendes et l'abattement correspondant au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

EXERCICE	DIVIDENDES ELIGIBLES A L'ABATTEMENT DE 40% AU TITRE DES 3 EXERCICES PRECEDENTS	DIVIDENDES NON ELIGIBLES A L'ABATTEMENT
2017	1 211 642,50 €	NEANT
2016	1 211 642,50 €	NEANT
2015	1 114 711,10 €	NEANT

IV. FILIALES ET PARTICIPATIONS

A. ACTIVITES DES FILIALES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Vous trouverez dans le tableau annexé à nos comptes annuels et au paragraphe II B 2 ci-avant des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société.

B. PARTICIPATIONS CROISEES

Nous vous informons que la société ne dispose d'aucune participation croisée.

V. INSTALLATIONS CLASSEES

Les biens immobiliers détenus par la Société et ses filiales peuvent être soumis à la réglementation régissant les Installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE). Une installation classée est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour, notamment, la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement. L'exploitant d'une installation classée, soumise à autorisation, est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée et de lui remettre, tous les dix ans, un bilan de fonctionnement.

Par ailleurs, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant doit en informer le préfet au moins trois mois avant cette mise à l'arrêt et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

A la date d'établissement du présent document, la Société et ses filiales veillent à ce que les déclarations requises soient effectuées par les locataires.

VI. INFORMATIONS SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE PREND EN COMPTE LES CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE SON ACTIVITE

A. RENSEIGNEMENTS SUR LA POLITIQUE SOCIALE

Au 31 décembre 2018, la Société et ses filiales n'employaient aucun salarié. Ceci relève de la stratégie opérationnelle de la Société qui a choisi de s'appuyer sur les compétences du Président du Conseil d'administration, du Directeur Général et des membres du Conseil d'administration.

Les tâches administratives sont assurées par la société PH FINANCE dans le cadre d'une convention d'assistance et de prestations de services.

La Société assure au profit de ses filiales des prestations d'assistance dans les domaines administratif, juridique, financier et comptable conformément aux dispositions d'une convention d'assistance à la direction générale date du 18 juin 2010.

B. RENSEIGNEMENTS SUR LA POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE

1. Modalités du reporting

LA FONCIERE VERTE est une foncière cotée spécialisée dont les biens sont d'une part, des usines de recyclage de déchets et, d'autre part, des entrepôts, des bâtiments à usage de stockage, des ateliers, des bureaux et des aires de parking.

Compte tenu de la nature des activités exercées par ses locataires, étroitement liée à l'environnement, LA FONCIERE VERTE est consciente de l'importance de sa responsabilité sociétale auprès de ses locataires comme auprès des tiers avec qui elle entretient des relations commerciales.

Le présent rapport décrit les actions mises en place dans le cadre du développement durable dans la gestion des actifs dont LA FONCIERE VERTE est propriétaire.

Il répond aux obligations du décret n°2012-557 du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociétale et environnementale et sa publication annuelle permettra de suivre les actions menées.

LA FONCIERE VERTE détient 26 sites industriels et de bureaux, d'une surface totale de 835 612 m² dont 216 436 m² sont construits. Le rapport RSE de LA FONCIERE VERTE porte sur 21 sites. Les éléments relatifs aux actifs situés 7, rue Pascal à La Courneuve et 29, avenue du Général Delambre à Bezons n'ayant pas été communiqués à LA FONCIERE VERTE par les locataires en place. L'actif situé au 45, rue Jean-Pierre Timbaud étant vacant nous l'avons exclu du rapport. De même, les locaux situés 9, rue de Téhéran à Paris 8ème ne font pas partie du périmètre du rapport RSE dans la mesure où la nature du bien (plateau de bureaux) est différente des autres immeubles de la Foncière Verte. L'immeuble de bureaux situé dans la zone activités de Chambéry-Technolac ayant été livré en juin 2018, il ne fait pas partie du périmètre du rapport RSE 2018. Le périmètre a légèrement évolué par rapport à celui du rapport RSE de 2017, puisque LA FONCIERE VERTE a acquis un terrain nu à Verdun, d'une superficie de 24 651 m². Ce terrain n'étant pas construit, il n'y a pas d'impact sur le rapport RSE.

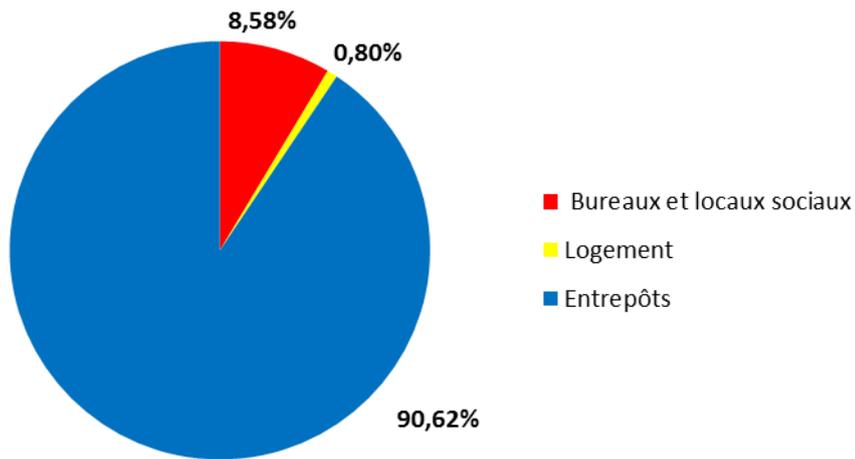
Les 21 sites concernés représentent une surface totale de 787 561 m² (soit 94,2% de l'ensemble des sites de LA FONCIERE VERTE) et une surface bâtie de 195 687 m² (soit 90,2% du total).

En termes de produits d'activité, les 21 sites concernés constituent 90,3% des loyers comptabilisés par LA FONCIERE VERTE.

Les informations contenues dans ce rapport se rapportent à l'année civile 2018, sauf indication contraire précisée dans le rapport.

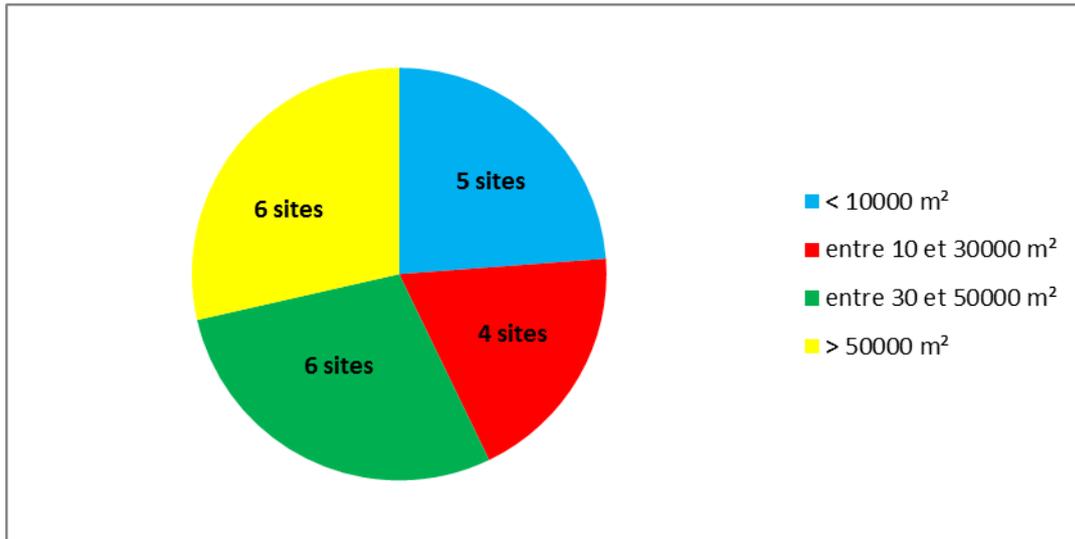
2. Descriptif de l'activité de LA FONCIERE VERTE

La répartition des actifs immobiliers par typologie au 31 décembre 2018 est la suivante :



Les actifs de LA FONCIERE VERTE étudiés dans le périmètre du RSE sont situés pour 5 d'entre eux en région Ile de France, les 16 autres étant sur le territoire métropolitain, plutôt près de zones urbaines. La superficie des sites est comprise entre 7 000 m² et 90 000 m², quant aux surfaces construites, elles varient de 1 680 m² à 39 803 m².

La répartition des actifs en fonction de leur taille est la suivante :



Le portefeuille de LA FONCIERE VERTE est donc très diversifié quant à la taille de ses actifs.

Exemple d'un site de taille significative, situé en Ile de France :

La Courneuve ; 15 rue de la Prévoté et 3/5 rue Pascal



Sa situation, dans une zone industrielle située à quelques kilomètres de Paris et à proximité du nœud autoroutier A1/A86, est un atout indéniable.

Le site est classé ICPE, en autorisation pour les rubriques 2714, 2791 et 2718, en déclaration pour les rubriques 1435 et 2716. Il est certifié ISO 14001.

Sur le périmètre considéré par le rapport RSE, et de par l'activité industrielle des locataires, majoritairement filiales du groupe Paprec, tous les sites sont soumis à une autorisation I.C.P.E. (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Le classement I.C.P.E. contraint les locataires à une surveillance étroite des impacts environnementaux potentiels.

La majorité des filiales du groupe Paprec qui sont locataires est également certifiée ISO 14001. Seuls 3 sites sur 21 n'ont pas de locataires certifiés ISO 14001. La certification ISO 14001 constitue une référence pour la mise en place d'un système de management environnemental et permet de mesurer les engagements de l'entreprise à gérer l'impact de ses activités sur l'environnement.

La gestion technique et l'exploitation des bâtiments relèvent entièrement des locataires, l'intervention de LA FONCIERE VERTE comme propriétaire se limite à une concertation avec eux sur les travaux à effectuer, notamment pour les principaux investissements en matière d'efficacité énergétique.

L'unique locataire du périmètre considéré, le Groupe Paprec, mène une politique de développement durable active et volontaire, telle que décrite dans le Rapport Développement Durable qu'il édite chaque année (www.paprec.com); celle-ci a des effets induits sur l'immobilier loué.

A ce titre, LA FONCIERE VERTE n'est pas responsable de l'exploitation des sites loués. Néanmoins, par souci de transparence, elle collecte auprès de ses locataires leur empreinte environnementale à travers la gestion des déchets et les consommations énergétiques.

Son implication est d'autant plus forte que son activité principale consiste à recycler tous types de matières et de déchets pour les transformer en Matières Premières Secondaires. Il est d'ailleurs doté d'un Service spécialisé Qualité Sécurité Environnement dont les collaborateurs travaillent en concertation avec LA FONCIERE VERTE.

Une remontée régulière des factures d'électricité des locataires à LA FONCIERE VERTE permet d'établir des indicateurs sur la consommation d'énergie et de calculer les émissions de gaz à effet de serre liées à cette consommation.

3. Informations sociales

LA FONCIERE VERTE n'employant pas de salarié, elle ne peut effectuer de reporting sur des données sociales.

Le personnel nécessaire à la réalisation des activités de LA FONCIERE VERTE est mis à la disposition par la société PH Finance, dans le cadre d'une convention d'assistance administrative.

Les éléments décrits dans le Décret n°2012-557 du 24 avril 2012, à savoir les données sur l'emploi, l'organisation du travail, les relations sociales, la santé et la sécurité, la formation et l'égalité de traitement, ainsi que la promotion et le respect des conventions de l'Organisation Internationale du Travail ne sont donc pas renseignés dans ce rapport.

4. Informations environnementales

4.1 Politique générale en matière environnementale

LA FONCIERE VERTE effectue des travaux à la demande de ses locataires et en collaboration avec eux. Elle répond à leurs demandes en étudiant chaque dossier au cours d'un comité Immobilier qui se réunit une fois par mois et dont les participants sont le Président du groupe Paprec, les responsables des travaux immobiliers, les responsables du service Q.S.E. (Qualité Sécurité Environnement) ainsi que le responsable de chaque site concerné. Ils présentent un dossier étayé aux représentants de LA FONCIERE VERTE, comprenant les caractéristiques techniques des projets, les plans ainsi que les impacts en termes d'environnement. Après échanges, les dossiers sont validés individuellement et les travaux lancés.

A titre d'exemple, à la fin de l'année 2012, le Groupe Paprec, sur la présentation d'études menées par son Service Environnement, a demandé à LA FONCIERE VERTE de prévoir dans les années à venir un programme de désamiantage des toitures sur un certain nombre de sites. Ces travaux ont été provisionnés comptablement .

LA FONCIERE VERTE a par ailleurs fait réaliser des Dossiers Techniques Amiante (D.T.A.) sur tous les bâtiments dont la date du permis de construire est antérieure au 1er juillet 1997, ce qui l'a conduit à constituer des provisions pour travaux de désamiantage dont le montant est de 3 322 K€ au 31 décembre 2018. LA FONCIERE VERTE travaille en étroite collaboration avec le Service Environnement de son locataire, le Groupe Paprec, afin de se tenir informée des évolutions de la législation environnementale.

LA FONCIERE VERTE n'a constitué aucune provision pour risques et charges liés à l'environnement, dans la mesure où les risques environnementaux sont pris en charge par les locataires, dans le cadre de la procédure ICPE.

4.2 Pollution et gestion des déchets

L'activité industrielle du locataire étant le recyclage et le traitement de déchets, il n'est pas possible de distinguer la gestion des déchets liés à l'occupation des locaux de son activité industrielle propre.

Acteur leader du recyclage en France, le Groupe Paprec gère lui-même les déchets de ses sites. Pour les papiers de bureaux, les cartouches d'imprimante, les DEEE (Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques), les

pires, les déchets verts ou les D.I.B. (Déchets Industriels banals), le Groupe a développé des filières spécifiques de recyclage qui lui permettent de produire de nouvelles matières premières secondaires.

Les locataires détiennent une autorisation d'exploitation I.C.P.E. et sont par conséquent soumis à des obligations en matière de pollution. Ces autorisations ont été délivrées par arrêté préfectoral après une procédure d'environ deux années incluant une enquête publique, le rapport du commissaire enquêteur et l'avis du CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques).

Exemple : Paprec Ile de France ; site du Blanc-Mesnil

- Arrêtés Préfectoraux n° 2001-6018 du 19/12/2001 ; n° 05-4687 du 21/10/2005 et n° 09-0520 du 23/2/2009.
- Exemples de rubriques concernées par les arrêtés :
 - ✓ 2714 : transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux de papiers-cartons, plastiques, caoutchouc, textile, bois.
 - ✓ 2718 : transit, regroupement ou tri de déchets dangereux.
 - ✓ 2791 : traitement de déchets non dangereux.

Lorsque LA FONCIERE VERTE, en tant que maître d'ouvrage, s'adresse à un architecte pour l'exécution des travaux, celui-ci choisit, en accord avec LA FONCIERE VERTE, de confier la gestion des déchets issus du chantier soit aux entrepreneurs soit aux locataires, filiales du groupe PAPREC. En effet, et comme évoqué précédemment, celles-ci sont habilitées, dans le cadre de leur autorisation I.C.P.E., à assurer la gestion et l'élimination des déchets.

Les nuisances sonores liées à l'activité exercée sur les sites sont prises en compte par les locataires dans le cadre de l'amélioration des conditions de travail. Dans le cas où un sujet concernant les nuisances liées au bruit devait se poser, il serait évoqué lors des réunions des C.H.S.C.T. (Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail) dont c'est une des missions. En termes de nuisances auprès du voisinage, les procédures I.C.P.E. donnent lieu à une enquête publique au cours de laquelle les riverains peuvent interroger le futur exploitant sur sa politique en matière de nuisance sonore et les mesures qu'il compte prendre. Par ailleurs, la majorité des sites sont situés au cœur de zones industrielles éloignées des habitations, ce qui limite les nuisances auprès des riverains d'habitations.

L'activité du locataire ne générant de rejets polluants ni dans l'air ni dans les nappes phréatiques et les cours d'eaux, LA FONCIERE VERTE ne dispose pas d'indicateurs pertinents sur ces sujets.

4.3 Utilisation durable des ressources.

Dans le cadre de son activité industrielle et en fonction de la zone géographique, le Groupe Paprec doit creuser des bassins de rétention des eaux destinés à récupérer les eaux pluviales issues de surfaces non absorbantes (dans le cas particulier des aires bétonnées). LA FONCIERE VERTE, au sein des comités Immobiliers organisés entre elle et ses locataires les filiales du Groupe Paprec, est régulièrement informée des mesures prises et des actions menées dans ce domaine, étant entendu que les travaux liés à la réalisation de ces bassins de rétention sont pris en charge directement par les locataires.

LA FONCIERE VERTE n'utilise pas les ressources des sols dans le cadre de son activité. De même, les consommations d'eau et de matières premières sont liées à l'activité de ses locataires et ne dépendent pas des bâtiments. Ces indicateurs ne sont pas pertinents.

Les locataires fournissent annuellement à LA FONCIERE VERTE l'ensemble des consommations d'électricité en lui transmettant une copie de ses factures. Il convient de préciser que la consommation d'électricité est surtout liée à la nature de l'activité de ses locataires et l'utilisation de machines industrielles à forte consommation énergétique et non directement aux qualités énergétiques des bâtiments occupés.

La consommation d'électricité sur les sites loués par LA FONCIERE VERTE s'élève à 36 953 MWh.

Quatre locataires utilisent également le gaz pour le chauffage des bureaux. La consommation de gaz étant marginale comparée à la consommation de l'électricité utilisée pour l'usage industriel des sites, cette donnée n'a pas été transmise.

Des panneaux solaires avaient été installés par le locataire sur une partie des toitures du site du Blanc Mesnil, sur une surface de 180 m. Le locataire a fait démonter les panneaux photovoltaïques en février 2018. En effet, lors d'un incendie survenu dans une usine du groupe Paprec, les pompiers ont refusé d'intervenir sur la toiture de panneaux à cause d'un risque élevé d'électrocution, ce qui a compliqué la maîtrise de l'incendie.

4.4 Changement climatique

Les émissions de gaz à effet de serre correspondant à la consommation électrique des locataires occupants s'élève à environ 2 771 Tonnes équivalent CO₂. Sur le même périmètre, les émissions de gaz à effet de serre étaient d'environ 2 457 Tonnes équivalent CO₂ en 2017. Le calcul a été élaboré avec la version 7 de l'outil de comptabilisation préconisé dans le guide mis en ligne par l'ADEME, qui permet de convertir les consommations d'électricité en émissions de gaz à effet de serre.

LA FONCIERE VERTE a conscience de l'existence de risques liés au changement climatique. A ce jour, elle n'a pas connaissance de risque majeur sur ses sites.

4.5 Protection de la biodiversité

LA FONCIERE VERTE, dans le cadre des travaux de construction qu'elle engage, se met en conformité avec les demandes inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) qui impose parfois une surface minimale d'espaces verts sur un site industriel.

5. Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable

5.1 Impact territorial, économique et social de l'activité de la société

Lorsqu'elle réalise des travaux de construction et d'aménagement de ses sites, LA FONCIERE VERTE privilégie les entreprises du territoire situées à proximité et participe ainsi au développement économique de la région, tout en favorisant la réduction d'émission de gaz à effet de serre liée aux déplacements de ses fournisseurs et de leurs sous-traitants.

Par ailleurs, la majorité des sites sont situés au cœur de zones industrielles éloignées des habitations. Par conséquent, l'impact en termes de nuisances qui pourraient exister vis-à-vis des riverains est faible.

5.2 Relations avec les parties prenantes

LA FONCIERE VERTE assure le suivi des travaux et constructions sur ses sites en collaboration avec le Responsable Immobilier du groupe Paprec, son locataire sur le périmètre concerné par le rapport R.S.E. Ceux-ci sont réalisés en conformité avec les préconisations indiquées dans les arrêtés préfectoraux qui accordent l'autorisation I.C.P.E.

Par ailleurs, des échanges entre le propriétaire et le locataire, qui a sollicité les travaux, se font régulièrement sur l'avancée des chantiers lors des Comités Immobiliers qui se tiennent mensuellement.

LA FONCIERE VERTE est donc impliquée aux côtés de ses locataires et favorise un dialogue continu sur l'ensemble des sujets relatifs à la vie des biens immobiliers. Cette collaboration étroite permet de constater une vraie valeur ajoutée dans la gestion environnementale des sites et dans l'expertise de LA FONCIERE VERTE dans le domaine des sites classés I.C.P.E.

LA FONCIERE VERTE est également soucieuse de ses bonnes relations avec les collectivités locales, en particulier avec les Mairies qu' elle consulte généralement en amont du dépôt des permis de construire lorsqu'elle va réaliser des constructions.

LA FONCIERE VERTE n'a développé aucune action de partenariat ou de mécénat en 2018.

5.3 Sous-traitance et fournisseurs

Lorsque LA FONCIERE VERTE réalise des constructions ou des travaux complémentaires sur ses sites, elle fait appel à des cabinets d'architectes à qui elle confie la maîtrise d'œuvre.

Ces cabinets, dans le cadre de leur mission, proposent des entreprises sous-traitantes dans l'activité de construction de bâtiments et de travaux publics. Ils sont supposés, dans le cadre de leurs prérogatives, prendre en compte la responsabilité sociale et environnementale des entreprises qu'ils sélectionnent.

5.4 Loyauté des pratiques

LA FONCIERE VERTE travaille avec des bureaux d'architectes différents ; elle leur demande d'établir des devis auprès de plusieurs sociétés afin de prévenir les risques de corruption. Par ailleurs, elle s'engage à respecter la réglementation en vigueur dans l'exercice de son activité.

LA FONCIERE VERTE respecte les obligations légales concernant la santé des consommateurs. Elle a ainsi fait réaliser des Dossiers Techniques d'Amiante et procédé à des travaux de désamiantage, comme décrit dans le paragraphe IV.1 (Politique générale en matière environnementale).

Elle n'est pas concernée par d'éventuelles mesures à prendre en faveur de la sécurité des consommateurs, qui sont du ressort de ses locataires dans le cadre de leur activité industrielle.

5.5 Autres actions engagées en faveur des droits de l'Homme et de la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale

LA FONCIERE VERTE n'a engagé aucune action spécifique à ce titre.

VII. DIVERS

A. PERTE DE LA MOITIE DU CAPITAL

Néant.

B. RATIFICATION DU TRANSFERT DE SIEGE SOCIAL

Néant.

C. INJONCTIONS / SANCTIONS PECUNIAIRES POUR PRATIQUES ANTICONCURRENTIELLES PRONONCEES PAR L'AUTORITE DE LA CONCURRENCE

Néant.

D. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS CONSENTIES AUX SALARIES ET AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Nous vous informons qu'aucune opération relative à l'acquisition ou à la souscription d'actions réservées au personnel salarié de la Société ou aux mandataires sociaux n'a été ouverte au cours de l'exercice.

Aucune opération de ce type n'est par ailleurs en cours.

E. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES

Conformément aux dispositions des articles L 225-35 et R 225-28 du Code de commerce, le Conseil d'administration a autorisé, lors de sa réunion du 12 juin 2018, le Directeur Général à consentir des cautions, avals et autres garanties en faveur d'établissements bancaires et financiers afin de garantir les engagements des filiales de la Société, dans la limite du plafond global de 10.000.000 euros.

Cette autorisation est donnée pour une durée d'un an.

F. OBSERVATIONS FAITES PAR L'AMF SUR TOUTE PROPOSITION DE NOMINATION OU DE RENOUVELLEMENT DES CAC

Néant

G. INFORMATION SUR LES PRETS INTERENTREPRISES (ARTICLE L. 511-6 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER)

Aucun prêt n'a été consenti par la Société susceptible d'entrer dans le champ d'application de l'article L. 511-6 du Code Monétaire et Financier.

VIII. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (Rapport intégré)

A. ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

1. Composition du Conseil d'administration

Au 31 décembre 2018, le Conseil d'administration est composé de dix membres, à savoir :

Nom	Administrateur indépendant	Date de nomination ou cooptation	Expiration du mandat en	Comité d'audit
M. Jean-Luc PETITHUGUENIN (Président)	Non	30/12/2009	2022	
M. Jean-Christophe ELIE (Directeur Général)	Non	13/06/2013	2019	
M. Baudouin de RAISMES	Oui	30/12/2009	2022	Membre
M. Claude SOLARZ	Non	30/12/2009	2022	
M. Gilles GRAMAT	Oui	30/12/2009	2022	Président
PH FINANCE, représentée par M. Mathieu PETITHUGUENIN	Non	16/02/2010	2022	Membre
Mme Sylvie SCHIRMER	Non	16/06/2016	2022	
Mme Judith PACCAUD-SOLARZ	Non	16/06/2016	2022	
Madame Mireille SOLARZ	Non	27/06/2017	2023	
Madame Claire BOURSINHAC	Non	27/06/2017	2023	

Ces administrateurs ont été nommés au Conseil d'administration du fait de leur connaissance de l'activité de la Société, de leurs compétences techniques et générales ainsi que de leur aptitude à remplir les fonctions d'administration requises au sein dudit Conseil.

Lors de l'Assemblée Générale du 16 juin 2016, les mandats de Messieurs Jean-Luc PETITHUGUENIN, Claude SOLARZ, Baudouin de RAISMES et Gilles GRAMAT, et de la société PH FINANCE ont été renouvelés pour une durée de 6 ans.

Par ailleurs, lors de la même Assemblée Générale, deux nouveaux administrateurs (Mesdames Sylvie SCHIRMER et Judith PACCAUD-SOLARZ) ont été nommés pour une durée de 6 ans.

Lors de l'Assemblée Générale du 27 juin 2017, deux nouveaux administrateurs ont été nommés pour une durée de 6 ans :

- Madame Mireille SOLARZ
- Madame Claire BOURSINHAC

Le mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Christophe ELIE expirera à l'issue de la prochaine assemblée générale. Nous vous proposons de renouveler son mandat d'administrateur pour une durée de six ans dont le terme arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le Conseil est désormais composé de dix administrateurs, dont quatre femmes, soit une représentativité féminine de 40 %.

Conformément au Code Middlenext, le Conseil d'administration comprend deux administrateurs indépendants, Messieurs Gilles GRAMAT et Baudouin de RAISMES, lesquels répondent aux critères d'indépendance définis par le Code Middlenext et précisés ci-après.

Les critères précisés par le Code Middlenext permettent de justifier l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle, familiale ou de proximité significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement, à savoir :

- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe ;

- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Les administrateurs actuels ont été nommés pour une durée de 6 années conformément à l'article 13 des statuts.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, nous vous présentons la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercées par chacun des mandataires sociaux de la Société, dans toute société durant l'exercice écoulé :

Noms	Mandats – Fonctions
M. Jean-Luc PETITHUGUENIN	Président du conseil d'administration de la Société Président Directeur Général de la SA PAPREC HOLDING Directeur Général de la SAS FRANCE PLASTIQUES RECYCLAGE Président et membre du Conseil de Surveillance de la SAS PAPREC GROUP Président de la SAS JLPP INVEST Président de la SAS JLPP ENTREPRENEURS Président de la SAS PH FINANCE Président de la SAS TERRA 95 Gérant de la SARL MSH Gérant de la SC MALOUEN'S BROTHERS & FATHERS Gérant de la SCI JEROMI DES TERNES Gérant de la SCI DES AMIS d'AMELIE Gérant de la SCI DES PETITS LOUPS Gérant de la SCI DES CIMES DE MALOU Gérant de la SCI DU DOMAINE DE KERJAFFRE ET DU GOLFE Gérant de la SCI RASPAIL Gérant de la SCI DE LA TOUR Gérant de la SCI IMMOBILIERE PAPREC Gérant de la société civile FONCIERE PH GREEN Gérant de la SARL Coved Management Gérant de la SARL Recyclage de Wizernes Administrateur de la SAS ISE
M. Baudouin de RAISMES	Administrateur de la Société
M. Claude SOLARZ	Administrateur de la Société Président de la SAS BM Invest Président de la SAS Solenni Gérant de la SCI Sorma Administrateur de la SA La Ferme d'Appremont Gérant de la SARL Les Iris Président de la SAS Paprec Entrepreneurs Administrateur de la SA Paprec Holding

Noms	Mandats – Fonctions
	<p>Représentant permanent de BM Invest au conseil de surveillance de la SAS Paprec Group</p> <p>Représentant permanent de BM Invest au conseil d'administration de la SA Paprec France</p> <p>Gérant de la SCI Hernani</p> <p>Président non exécutif et Administrateur de la SA Cybergun</p> <p>Administrateur de Newton 21 Europe</p> <p>Représentant de BM Invest au Conseil d'Administration de H8 Collection</p> <p>Représentant de BM INVEST comme Président du CA de Restarted Investment SA.</p> <p>Administrateur de la Financière Immobilière de Développement Européen</p>
M. Gilles GRAMAT	<p>Administrateur de la Société</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de Pragma Capital</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de Groupe Retif Développement</p> <p>Membre du Conseil d'Administration de Jaccar Holdings SA</p> <p>Membre du Conseil d'Administration de Loubet SAS</p> <p>Administrateur de MAC et ICE</p> <p>Membre du Conseil d'Administration de Sophia Communication</p> <p>Membre du Conseil d'Administration de Edicamp</p> <p>Membre du Conseil d'Administration de Regicamp</p> <p>Président de Gama Conseil et Investissements</p>
La société PH FINANCE, représentée par Monsieur Mathieu PETITHUGUENIN	<p>Mandats de PH Finance :</p> <p>Administrateur de la Société</p> <p>Président de la Société 2H INVEST</p> <p>Président de la Société PAPREC FRANCE</p> <p>Président de la SAS FONCIERE DE PARTICIPATION</p> <p>Président de la SAS GROUPE HELIOS</p> <p>Président de la SAS PH & ASSOCIES</p> <p>Président de la SAS SIVERTIS</p> <p>Gérant de la SCI DES ETOILES</p>
M. Jean-Christophe ELIE	<p>Directeur Général</p> <p>Administrateur de la Société</p> <p>Administrateur de la SAS Paprec Group</p>

Noms	Mandats – Fonctions
	Administrateur de la SA Paprec Holding Gérant de la SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi Gérant de la SARL Greenland France Gérant de la SARL Recyclage de Bordeaux Gérant de la SARL Greenland France
Madame Judith PACCAUD	Administrateur de la Société Présidente de la SCI Manine 3 Co-gérante de la SCI des Jus
Madame Sylvie SCHIRMER	Administrateur de la Société
Madame Mireille SOLARZ	Administrateur de la Société
Madame Claire BOURSINHAC	Administrateur de la Société

2. Fonctionnement du Conseil d'administration

2.1 REGLES DE FONCTIONNEMENT

Un règlement intérieur, disponible pour consultation au siège social de la Société, a été adopté le 21 juin 2012 et modifié le 26 juin 2014. Celui-ci précise, notamment, le rôle et la composition du Conseil, les principes de conduite et les obligations des membres du Conseil d'administration de la Société, et le rôle et la composition du Comité d'audit. Chaque membre du Conseil d'administration s'engage à participer activement aux travaux du conseil. Il informe le Conseil des situations de conflit d'intérêt auxquelles il pourrait se trouver confronté. En outre, le règlement intérieur rappelle la réglementation relative à la diffusion et à l'utilisation d'informations privilégiées en vigueur et précise que ses membres doivent s'abstenir d'effectuer des opérations sur les titres de la Société lorsqu'ils disposent d'informations privilégiées. Chaque membre du Conseil d'administration est tenu de déclarer à la Société et à l'AMF les opérations sur les titres de la Société qu'il effectue directement ou indirectement.

Le règlement intérieur de la Société est disponible sur le site Internet de la Société.

2.2 LES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Fréquence des réunions

L'article 15 des statuts prévoit que le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018, le Conseil d'administration s'est réuni cinq fois, le 15 mars, le 12 juin, le 26 juillet, le 11 septembre et le 11 décembre 2018.

Le nombre de réunion du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018 est conforme à la recommandation du Code MiddleNext qui prévoit un minimum de quatre réunions annuelles.

L'ordre du jour des réunions du Conseil d'administration au cours de cet exercice figure ci-après.

Le taux de présence des membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018 a été de 96% (deux absences).

- **Convocations des administrateurs**

Les administrateurs ont été convoqués conformément à l'article 15 des statuts et avec un délai raisonnable.

Conformément à l'article L 225-238 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes intermédiaires (comptes semestriels) ainsi que les comptes annuels.

- **Information des administrateurs**

Tous les documents et informations nécessaires à la mission des administrateurs leur ont été communiqués en même temps que la convocation ou remis au début de chaque réunion du Conseil d'administration.

- **Tenue des réunions**

Les réunions du Conseil d'administration se déroulent au siège social ou en tout autre lieu indiqué sur la convocation, conformément à l'article 15 des statuts.

- **Décisions adoptées**

Au cours de l'exercice écoulé, les sujets suivants ont été traités par le Conseil d'administration :

Réunion du 15 mars 2018

- Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017,
- Examen et arrêté des comptes consolidés,
- Proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
- Proposition de fixation des jetons de présence,
- Point sur les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017,
- Point sur les mandats des administrateurs,
- Point sur les mandats des commissaires aux comptes,
- Point sur les délégations de compétence et autorisations au conseil d'administration,
- Point sur le document de référence,
- Convocation de l'Assemblée Générale,
- Arrêté des rapports du conseil d'administration et du projet de résolutions,
- Point sur les opérations de croissance externe,
- Questions diverses.

Réunion du 12 juin 2018

- Renouvellement de l'autorisation générale des cautions, avals et garanties,
- Projet Technolac Chambéry,
- Questions diverses.

Réunion du 26 juillet 2018

- Modalités de mise en paiement des dividendes,
- Répartition des jetons de présence,
- Questions diverses.

Réunion du 11 septembre 2018

- Examen et arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2018,
- Projet Technolac,
- Questions diverses.

Réunion du 11 décembre 2018

- Point sur l'activité de la Société,
- Questions diverses.

- **Procès-verbaux des réunions**

Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués sans délai à tous les administrateurs. Ils sont approuvés au début de la séance du Conseil suivant.

2.3 LES COMITES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- **Le Comité d'audit**

Le Comité d'audit a été mis en place par décision du Conseil d'administration du 26 juin 2014.

Ses membres actuels sont les administrateurs suivants :

- Monsieur Baudouin de Raismes, administrateur indépendant,
- La Société PH Finance, représentée par Mathieu Petithuguenin,
- Monsieur Gilles Gramat, administrateur indépendant et Président du Comité d'audit.

Ces membres ont été nommés au sein du Comité d'audit pour la durée de leur mandat d'administrateur.

Le Comité d'audit se réunit au minimum deux fois par an et rend compte régulièrement au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018, le Comité d'audit s'est réuni deux fois.

Le Comité d'audit peut procéder à des visites ou à l'audition des responsables d'entités utiles à la réalisation de sa mission. Il peut également entendre les commissaires aux comptes, même en dehors de la présence des dirigeants. Il peut recourir à des experts extérieurs avec l'accord préalable du Conseil d'administration.

Le Comité d'audit assure le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières des sociétés entrant dans le périmètre de consolidation.

Ses attributions sont les suivantes :

Comptes sociaux & information financière :

- Examiner les comptes sociaux, et le cas échéant, consolidés, annuels et semestriels,
- Examiner les projets de comptes préparés pour des opérations spécifiques telles que apports, fusions, scissions,
- Valider la pertinence et la fiabilité des choix et des méthodes comptables,

- Prévenir tout manquement éventuel à la réglementation,
- Contrôler la pertinence des informations financières publiées par la Société.

Contrôle interne :

- S'assurer de la mise en place des procédures de contrôle interne,
- Vérifier le bon fonctionnement avec le concours de l'audit interne,
- Examiner le programme des travaux des audits internes et externes,
- Examiner le projet de rapport du président du conseil d'administration sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

Gestion des risques :

- Examiner tout sujet susceptible d'avoir une incidence significative, financière et comptable,
- Examiner l'état des contentieux importants,
- Examiner les risques financiers du groupe et les engagements hors bilan,
- Examiner la pertinence des procédures de suivi des risques,
- Examiner les éventuelles conventions réglementées.

Commissaires aux comptes :

- Piloter la sélection des commissaires aux comptes, leur rémunération et s'assurer de leur indépendance,
- Veiller à la bonne exécution de leur mission en examinant leurs plans d'interventions, leurs conclusions et leurs recommandations, ainsi que les suites qui leur sont données,
- Fixer les règles de recours aux commissaires aux comptes pour les travaux autres que le contrôle des comptes et en vérifier la bonne exécution.

- **Censeurs**

Monsieur Karim SOLARZ exerce les fonctions de censeur, conformément à l'article 16.4 des statuts, depuis le 17 juin 2010, date de sa nomination par le Conseil d'administration.

Enfin, il est rappelé que le mandat de censeur de Monsieur Karim SOLARZ étant arrivé à expiration à l'issue de l'assemblée générale du 27 juin 2017, son mandat a été renouvelé lors du Conseil d'administration du 12 septembre 2017 pour une nouvelle durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2019.

Monsieur Karim SOLARZ a été convoqué à toutes les réunions du Conseil d'administration qui se sont tenues postérieurement à sa nomination, dans les mêmes conditions que les administrateurs et a eu accès aux mêmes informations que les administrateurs, conformément à l'article 16.4 des statuts.

3. Exercice de la direction générale

Il est rappelé que le Conseil d'administration de la Société du 30 octobre 2009 a modifié les modalités d'exercice de la Direction générale afin de dissocier les fonctions de Directeur général de la Société, qui étaient auparavant exercées par le Président du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration de la Société du 28 novembre 2013 qui a nommé Monsieur Jean-Christophe Elie en qualité de Directeur général, en remplacement de Monsieur Baudouin de Raismes, démissionnaire, a confirmé les modalités d'exercice de la direction générale, à savoir la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Direction générale.

Aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs de Monsieur Jean-Christophe ELIE, Directeur Général.

4. Participation en capital des organes d'administration et de direction

Au 31 décembre 2018, cette participation est inexistante.

Nous vous informons que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, aucune action n'a été attribuée gratuitement au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et aux membres du Conseil.

B. DECLARATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Lors de sa séance du 2 décembre 2010, le Conseil d'administration, après avoir pris connaissance des dispositions du code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées élaboré par Middledenext en décembre 2009, notamment des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance », a décidé de se conformer au Code Middledenext en tant que code de gouvernement d'entreprise de la Société.

Le Code Middledenext, qui a été mis à jour en septembre 2016, peut être consulté sur le site suivant :

http://www.middledenext.com/IMG/pdf/2016_CodeMiddledenext-PDF_Version_Finale.pdf

Une seule recommandation du Code Middledenext avant sa mise à jour de septembre 2016, n'est pas encore appliquée par la Société. Il s'agit de la recommandation relative à la mise en place d'une évaluation du Conseil d'administration.

En outre, les recommandations suivantes, issues de la mise à jour récente du Code Middledenext, ne sont pas encore appliquées par la Société :

- recommandation relative à la gestion des conflits d'intérêts ;
- recommandation relative aux nouvelles rubriques du règlement intérieur ;
- recommandation relative à la préparation de la succession des dirigeants.

Toutefois, le Conseil d'administration envisage, dans les prochains mois, de mettre en œuvre ces recommandations ou, à défaut, d'expliquer les raisons pour lesquelles la Société a décidé de ne pas appliquer ces recommandations, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Les autres recommandations du Code Middledent sont appliquées par la Société, à l'exception des recommandations suivantes qui ne sont pas applicables par la Société :

- recommandation relative au cumul contrat de travail et mandat social (aucun contrat de travail n'ayant été conclu par la Société) ;
- recommandation relative à la définition et à la transparence de la rémunération des dirigeants (aucune rémunération n'étant versée par la Société à ses dirigeants) ;
- recommandation relative aux indemnités de départs des dirigeants (aucun dirigeant de la Société ne bénéficiant d'une indemnité de départ) ;
- recommandation relative au régime de retraite supplémentaire (aucun dirigeant de la Société ne bénéficiant d'un régime de retraite supplémentaire) ;
- recommandation relative aux stock-options et attribution gratuite d'actions (aucunes stock options ou actions gratuites n'ayant été attribuées par la Société à ses dirigeants) ;
- recommandation relative à la relation avec les actionnaires significatifs (les deux actionnaires significatifs de la société étant représentés au Conseil d'administration).

C. REMUNERATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Enveloppe globale des jetons de présence

Les conditions de rémunération des administrateurs ont été arrêtées par le Conseil d'administration dans la limite du montant global maximum de jetons de présence autorisé par l'Assemblée générale des actionnaires.

L'Assemblée générale ordinaire annuelle de la Société du 26 juillet 2018 a fixé à 36.000 euros le montant des jetons de présence alloué aux membres du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration du 26 juillet 2018, qui s'est tenu à l'issue de l'assemblée générale susvisée a décidé de répartir les jetons de présence fixés par l'assemblée générale, entre Messieurs Gilles GRAMAT et Baudouin de RAISMES.

Il n'existe sinon aucune autre rémunération et ou avantage versés aux mandataires sociaux, ainsi qu'au dirigeant mandataire social.

Nous vous informons enfin qu'aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société ou des sociétés qui lui sont liées, n'a été émise au profit des mandataires sociaux de la Société selon les dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-184 du Code de commerce.

D. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES EN MATIERE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

1. Conventions et engagements réglementés

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce, d'approuver les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce et conclues au cours de l'exercice écoulé après avoir été régulièrement autorisées par votre Conseil d'Administration.

En application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce, nous vous informons qu'aucune convention n'a été conclue par un dirigeant de la Société ou un actionnaire significatif de la société mère avec une filiale.

Vos Commissaires aux comptes ont été dûment avisés de ces conventions qu'ils ont décrites dans leur rapport spécial.

2. Délégations de compétence et de pouvoirs accordées au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital et autorisation d'annuler les actions de la Société

L'assemblée générale mixte en date du 26 juillet 2018 a donné au Conseil d'administration les autorisations suivantes :

N°	Durée	Nature	Montant maximal
1	26 mois	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires	10.000.000 euros pour les actions ordinaires 50.000.000 euros pour les valeurs mobilières donnant accès au capital
2	26 mois	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre au public	10.000.000 euros pour les actions ordinaires 50.000.000 euros pour les valeurs mobilières donnant accès au capital
3	26 mois	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	10.000.000 euros pour les offres publiques d'actions ordinaires et dans la limite de 20% du capital social par période de 12 mois pour les offres visées au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier. 50.000.000 euros pour les valeurs mobilières donnant accès au capital
4	26 mois	Autorisation au conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée générale	Dans la limite de 10% du capital de la Société par période de 12 mois, étant précisé que le montant nominal de l'augmentation e capital résultant des émissions réalisées en vertu de cette délégation s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital fixé pour l'autorisation précédente
5	26 mois	Autorisation au conseil d'administration à l'effet, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre	Dans la limite de 15% de la limite initiale, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée

N°	Durée	Nature	Montant maximal
6	26 mois	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société	10.000.000 euros
7	26 mois	Autorisation consentie au conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital en vue de rémunérer des apports en nature	10% du capital de la Société à la date de l'assemblée générale en date du 26 juin 2014
8	26 mois	Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.	20.000.000 euros.

Les autorisations n°1 à 7 figurant dans le tableau ci-dessus font en outre l'objet d'une limitation globale fixée à 15.000.000 euros (correspondant au montant nominal des actions à émettre).

L'Assemblée générale mixte du 26 juillet 2018 a délégué sa compétence au Conseil d'administration à l'effet d'acheter, conserver, et transférer ses propres actions et ce, pendant 18 mois.

A la date du présent document, aucune de ces autorisations n'a été utilisée par le Conseil d'administration.

Autorisation d'annuler les actions

Aux termes de la septième résolution de l'Assemblée générale des actionnaires du 26 juillet 2018, le Conseil d'administration est autorisé à annuler les actions de la Société dans la limite de 10% du capital de la Société existant à la date de l'opération par période de 24 mois. Cette autorisation est valable 18 mois, pour un montant maximal de 5.815.800 euros.

3. Dispositions statutaires concernant la participation des actionnaires aux Assemblées générales

Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

L'Assemblée générale ordinaire est celle qui est appelée à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts. Elle est réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de chaque exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice.

L'Assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires.

Il n'y a pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale des actionnaires en dehors de celles prévues à l'article 20 des statuts.

4. Informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

Les contrats d'emprunts bancaires souscrits par la Société et ses filiales comportent des clauses de résiliation anticipée ou d'exigibilité anticipée en cas de changement de contrôle.

5. Contrôleurs légaux des comptes

Lors de l'Assemblée générale du 16 juin 2016, les mandats des co-Commissaires aux comptes titulaires (JPA et GRANT THORNTON) et suppléants (CAGNAT & ASSOCIES et INSTITUT DE GESTION ET D'EXPERTISE COMPTABLE) ont été renouvelés pour une durée de 6 ans.

Nous vous invitons à prendre connaissance du rapport des Commissaires aux comptes conformément aux dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce.

IX. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 6 JUIN 2019

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous soumettre les projets suivants :

A. A TITRE ORDINAIRE :

- Rapport de gestion du Conseil d'administration ;

- Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L.225-37 du Code de commerce ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et quitus aux administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce ; approbation de ces conventions ;
- Jetons de présence ;
- Renouvellement du mandat d'un administrateur ;
- Autorisation consentie au Conseil d'administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la Société de ses propres actions ;
- Questions diverses ;

B. A TITRE EXTRAORDINAIRE :

- Rapport du Conseil d'administration ;
- Rapports spécial des Commissaires aux Comptes ;
- Autorisation pour le Conseil d'administration de réduire le capital social de la Société par annulation des actions détenues en propre par la Société ;
- Constatation d'une erreur matérielle à l'article 5 des statuts sociaux et prorogation de la durée de la Société.

C. POUVOIRS :

1. Approbation des comptes annuels, des comptes consolidés et affectation du résultat

Les projets de résolutions relatifs à l'approbation des comptes annuels, des comptes consolidés et à l'affectation du résultat sont présentés dans le rapport de gestion du Conseil d'administration qui sera mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

2. Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce

Il vous est proposé d'approuver les conventions qui sont intervenues ou se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé, telles qu'elles résultent du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce dont il vous sera donné lecture.

3. Jetons de présence

Il vous est proposé de fixer à la somme de 117 000 euros le montant global annuel des jetons de présence alloué au Conseil d'administration pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision.

4. Renouvellement du mandat d'un administration

Le mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Christophe ELIE expirera à l'issue de la prochaine assemblée générale. Nous vous proposons de renouveler son mandat d'administrateur pour une durée de six ans dont le terme arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

5. Autorisation consentie au Conseil d'administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la Société de ses propres actions

Il vous est proposé d'autoriser le Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois à compter de l'assemblée générale, à l'effet d'acheter des actions de la Société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital de la Société au jour de l'assemblée (en ce compris les actions détenues par la Société), dans les conditions suivantes :

Le prix maximum d'achat de chaque action serait fixé à 120 € (hors frais d'acquisition), étant précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, ou de division ou de regroupement des actions, ou encore de modification du montant nominal des actions, ce prix sera ajusté en conséquence.

En conséquence, le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 5.815.800 euros, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2018, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'assemblée générale.

L'autorisation serait consentie en vue :

- d'attribuer des actions aux salariés ou aux mandataires sociaux de la Société et des sociétés françaises ou étrangères ou groupements qui lui sont liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de la participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salarié ou de plans d'épargne entreprise, du régime des options d'achat d'actions, ou par voie d'attributions gratuites d'actions ;
- de conserver les actions en vue de les remettre en paiement ou en échange, notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe, dans le respect de la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers et dans les limites prévues par l'alinéa 6 de l'article L.225-209 du Code de commerce ;
- d'assurer la liquidité du marché de l'action par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité, conforme à une charte de déontologie admise par l'Autorité des Marchés Financiers, étant précisé que le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation ;
- de réduire le capital de la Société en application de la résolution de l'assemblée générale relative à l'autorisation consentie Conseil d'administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la Société de ses propres actions, et sous réserve de son adoption ;
- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme à des actions ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourraient être effectués, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, et à tout moment, le cas échéant en période d'offre publique, sur le marché ou hors marché, notamment de gré à gré y compris par voie d'acquisition ou de cession de blocs ou par le recours à des instruments dérivés notamment par l'achat d'options d'achat dans le respect de la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article L.225-209 alinéa 3 du Code de commerce, le Conseil d'administration pourrait déléguer à son directeur général, les pouvoirs nécessaires pour réaliser un ou plusieurs programmes de rachat, étant entendu que les personnes désignées rendront compte au Conseil d'administration de l'utilisation faite de ce pouvoir.

Tous pouvoirs seraient conférés au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation et notamment pour :

- établir, le cas échéant, le descriptif du programme visé à l'article 241-2 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et le publier selon les modalités fixées à l'article 221-3 du même règlement, préalablement à la réalisation d'un programme de rachat ;
- passer tous ordres de bourse, signer tous actes d'achat, de cession ou de transfert ;

- conclure tous accords, effectuer toutes déclarations, remplir toutes formalités et, plus généralement, faire le nécessaire.

Ladite autorisation se substituerait à celle consentie par l'assemblée générale mixte du 26 juin 2018.

6. Autorisation au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital de la Société par annulation des actions détenues en propre par la Société

Sous réserve de l'adoption de la résolution relative à l'autorisation à donner au Conseil d'administration en vue procéder au rachat d'actions propres visée au point 5 ci-dessus, il vous est proposé d'autoriser le Conseil d'administration à :

- annuler les actions acquises au titre de la mise en œuvre de ladite autorisation, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10% du capital social au jour où le Conseil d'administration prendra cette décision d'annulation et par période de vingt-quatre mois, et à procéder à due concurrence à une réduction du capital social de la Société ;
- procéder, si besoin est, à l'ajustement des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital et des options de souscription ou d'achat d'actions dont l'émission aurait été antérieurement décidée et encore en validité à la date de réalisation de la réduction de capital autorisée au terme de ladite autorisation.

Tous pouvoirs seraient conférés au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation et notamment pour :

- prendre toutes décisions pour la réalisation des opérations d'annulation et de réduction du capital ;
- imputer la différence entre le prix d'achat des actions et leur valeur nominale sur les postes de réserves de son choix, y compris celui des « primes d'émissions, de fusions et d'apports » ;
- accomplir tous actes, effectuer toutes déclarations, remplir toutes formalités, y compris toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers ;
- modifier les statuts de la Société en conséquence ;
- et, plus généralement, faire le nécessaire.

Ladite autorisation serait consentie pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de l'assemblée générale.

Vous entendrez lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur cette proposition.

7. Constatation d'une erreur matérielle à l'article 5 des statuts sociaux et prorogation de la durée de la Société

Il vous est proposé de prendre acte de l'existence d'une erreur matérielle figurant à l'article 5 des statuts.

En effet, la date d'expiration réelle de la Société est le 19 février 2030 et non le 1^{er} octobre 2067 comme indiqué à l'article 5 des statuts sociaux.

Par ailleurs, il vous est proposé de proroger la durée de la Société pour une durée de vingt (20) ans, soit jusqu'au 19 février 2050 et de modifier en conséquence l'article 5 des statuts sociaux.

* * *

Si ces propositions vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir voter en faveur des résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil d'administration

2.2. ORDRE DU JOUR ET VOTE DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 6 JUIN 2019

	AGO	AGE
Nombre d'actions composant le capital au 31/12/2018	484 657	484 657
Nombre d'actions disposant du droit de vote	484 657	484 657
Nombre de droits de vote exerçables en Assemblée	924 704	924 704
Nombre d'actions présentes, représentées ou ayant voté par correspondance	440 049	440 049
Nombre de voix présentes, représentées ou ayant voté par correspondance	880 087	880 087
Quorum	OUI (90,79%)	OUI (90,79%)

Rés.	Type	Actions	% du capital	Total Voix exprimées	Pour	Contre	Abst.	Total Votes	P%	C%	A%
	Assemblée Générale Ordinaire										
1.	Approbation des comptes sociaux	440 049	90,79%	880 087	880 087	0	0	880 087	100	0%	0%
2.	Approbation des comptes consolidés	440 049	90,79%	880 087	880 087	0	0	880 087	100	0%	0%
3.	Affectation du résultat	440 049	90,79%	880 087	880 087	0	0	880 087	100	0%	0%
4.	Approbation des conventions réglementées ¹	111 690	23,04%	223 369	223 369	0	0	223 369	100	0%	0%
5.	Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil d'administration	440 049	90,79%	880 087	880 087	0	0	880 087	100	0%	0%
6.	Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Jean-Christophe ELIE	440 049	90,79%	880 087	880 087	0	0	880 087	100	0%	0%

¹ Les actionnaires intéressés n'ayant pas pris part au vote, cette résolution a été adoptée à l'unanimité des autres actionnaires présents ou représentés.

7.	Autorisation consentie au Conseil d'administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la Société de ses propres actions	440 049	90,79%	880 087	880 087	0	0	880 087	100	0%	0%
Assemblée Générale Extraordinaire											
8.	Autorisation au Conseil d'administration de réduire le capital social de la Société par annulation des actions détenues en propre par la Société	440 049	90,79%	880 087	880 087	0	0	880 087	100	0%	0%
9.	Constatation d'une erreur matérielle à l'article 5 des statuts sociaux et prorogation de la durée de la Société	440 049	90,79%	880 087	880 087	0	0	880 087	100	0%	0%
10.	Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités	440 049	90,79%	880 087	880 087	0	0	880 087	100	0%	0%

TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTE

A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

DU 6 juin 2019

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE :

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et quitus aux administrateurs)

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et quitus aux administrateurs)

- Dotation à la réserve légale 42 425,00 euros

Soit un solde de 806 085,20 euros

auquel s'ajoute la somme de 405 557,30 euros prélevée sur le compte « Primes d'émission, de fusion et d'apport »,

**formant un bénéfice distribuable de 1 211 642,50 euros
attribué aux actionnaires à titre de dividende**

En conséquence, le dividende pour cet exercice serait de 2,50 euros par action.

Les modalités de mise en paiement du dividende seront fixées par le Conseil d'Administration.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate que le montant des dividendes et l'abattement correspondant au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

EXERCICE	DIVIDENDES ELIGIBLES A L'ABATTEMENT DE 40% AU TITRE DES 3 EXERCICES PRÉCEDENTS	DIVIDENDES NON ELIGIBLES A L'ABATTEMENT
2017	1 211 642,50 €	néant
2016	1.211.642,50 €	néant
2015	1.114.711,10 €	néant

QUATRIEME RESOLUTION

(Approbation des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve les conventions qui sont intervenues ou se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé, telles qu'elles résultent du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce dont il a été donné lecture.

CINQUIEME RESOLUTION

(Jetons de présence)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, fixe le montant global annuel des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration à la somme de 117 000 euros.

Cette décision s'applique pour l'exercice en cours.

SIXIEME RESOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Jean-Christophe ELIE)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Christophe ELIE vient à expiration ce jour, décide de renouveler ce mandat pour une durée de six années, laquelle prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires qui statuera dans l'année 2025 sur les comptes de l'exercice écoulé.

SEPTIEME RESOLUTION

(Autorisation consentie au Conseil d'Administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la Société de ses propres actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter des actions de la Société, dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social de la Société au jour de la présente Assemblée (en ce compris les actions détenues par la Société), dans les conditions suivantes :

Le prix maximum d'achat de chaque action est fixé à 120 € (hors frais d'acquisition), étant précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuites d'actions, ou de division ou de regroupement des actions, ou encore de modification du montant nominal des actions, ce prix sera ajusté en conséquence.

En conséquence, le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 5.815.800 euros, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2018, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée Générale.

La présente autorisation est consentie en vue :

- d'attribuer des actions aux salariés ou aux mandataires sociaux de la Société et des sociétés françaises ou étrangères ou groupements qui lui sont liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de la participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salarié ou de plans d'épargne entreprise, du régime des options d'achat d'actions, ou par voie d'attributions gratuites d'actions ;
- de conserver les actions en vue de les remettre en paiement ou en échange, notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe, dans le respect de la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers et dans les limites prévues par l'alinéa 6 de l'article L. 225-209 du Code de commerce ;
- d'assurer la liquidité du marché de l'action par l'intermédiaire d'un ou plusieurs prestataires de services d'investissement agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité, conforme à une charte de déontologie admise par l'Autorité des Marchés Financiers, étant précisé que le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation ;

- de réduire le capital de la Société en application de la huitième résolution de la présente assemblée générale, sous réserve de son adoption ;
- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme à des actions ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourront être effectués, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, et à tout moment, le cas échéant en période d'offre publique, sur le marché ou hors marché, notamment de gré à gré y compris par voie d'acquisition ou de cession de blocs ou par le recours à des instruments dérivés notamment par l'achat d'options d'achat dans le respect de la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article L. 225-209 alinéa 3 du Code de commerce, le Conseil d'Administration peut déléguer à son Directeur général, les pouvoirs nécessaires pour réaliser un ou plusieurs programmes de rachat, étant entendu que le Directeur général rendra compte au Conseil d'Administration de l'utilisation faite de ce pouvoir.

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation et notamment pour :

- établir, le cas échéant, le descriptif du programme visé à l'article 241-2 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et le publier selon les modalités fixées à l'article 221-3 du même règlement, préalablement à la réalisation d'un programme de rachat ;
- passer tous ordres de bourse, signer tous actes d'achat, de cession ou de transfert ;

- conclure tous accords, effectuer toutes déclarations, remplir toutes formalités et, plus généralement, faire le nécessaire.

La présente autorisation est consentie pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée et se substitue à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE :

HUITIEME RESOLUTION

(Autorisation au Conseil d'Administration de réduire le capital social de la société par annulation des actions détenues en propre par la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, sous réserve de l'approbation de la septième résolution ci-avant, autorise le Conseil d'Administration à :

- annuler les actions acquises au titre de la mise en œuvre de la septième résolution ci-avant, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10% du capital social au jour où le Conseil d'Administration prendra cette décision d'annulation et par période de vingt-quatre mois, et à procéder à due concurrence à une réduction du capital social de la Société ;
- procéder, si besoin est, à l'ajustement des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital et des options de souscription ou d'achat d'actions dont l'émission aurait été antérieurement décidée et encore en validité à la date de réalisation de la réduction de capital autorisée au terme de la présente résolution.

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation et notamment pour :

- prendre toutes décisions pour la réalisation des opérations d'annulation et de réduction du capital ;

- imputer la différence entre le prix d'achat des actions et leur valeur nominale sur les postes de réserves de son choix, y compris celui des « primes d'émissions, de fusions et d'apports » ;
- accomplir tous actes, effectuer toutes déclarations, remplir toutes formalités, y compris toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers ;
- modifier les statuts de la société en conséquence ;
- et, plus généralement, faire le nécessaire.

La présente autorisation est consentie pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée et se substitue à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

NEUVIEME RESOLUTION

*(Constatation d'une erreur matérielle à l'article 5 des statuts sociaux
et prorogation de la durée de la Société)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, constate l'existence d'une erreur matérielle figurant à l'article 5 des statuts relative à la date d'expiration de la Société - la date d'expiration réelle de la Société étant le 19 février 2030 et non le 1^{er} octobre 2067- et décide de proroger ladite durée de vingt (20) ans, soit jusqu'au 19 février 2050.

En conséquence, l'Assemblée Générale modifie l'article 5 des statuts de la manière suivante :

« **Article Cinq - DUREE**

La durée de la Société, initialement fixée au 19 février 2030, a été prorogée de vingt (20) ans par l'assemblée générale extraordinaire du 6 juin 2019 et expirera le 19 février

2050, sauf dissolution anticipée ou nouvelle prorogation. »

DIXIEME RESOLUTION

(Pouvoirs pour formalités)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie, ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

GROUPE LA FONCIERE VERTE

Etats financiers consolidés

31 décembre 2018

SOMMAIRE

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	62
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	66
1 PRESENTATION DU GROUPE ET PRINCIPALES OPERATIONS DE LA PERIODE.....	66
2 REGLES ET METHODES COMPTABLES	66
2.1 Présentation des comptes, normes en vigueur et principes comptables	66
2.2 Jugement et estimations significatifs	69
2.3 Principales méthodes comptables	69
2.4 Secteurs opérationnels.....	77
3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE	78
4 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018.....	78
4.1 Notes sur le compte de résultat	79
4.1.1 Charges externes	79

4.1.2 Charges d'amortissement et de provisions	79
4.1.3 Autres produits et charges opérationnels	79
4.1.4 Produits financiers et charges financières	80
4.1.5 Impôt sur le résultat	80
4.2 Notes sur la situation financière consolidée	81
4.2.1 Ecart d'acquisition	81
4.2.2 Immeubles de placement	82
4.2.3 Autres actifs financiers.....	81
4.2.4 Clients et autres débiteurs.....	81
4.2.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie	82
4.2.6 Composition du capital social	82
4.2.7 Provisions pour risques et charges	83
4.2.8 Emprunts et endettement financier.....	83
4.2.9 Fournisseurs, autres créditeurs et impôts	84
5 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	85
5.1 Informations données sur le modèle de la juste valeur.....	85
5.2 Résultat par action.....	88
5.3 Entreprises liées	89
5.4 Rémunération des organes de direction et d'administration.....	90
5.5 Honoraires des commissaires aux comptes	90
5.6 Société mère consolidante	91
6 ENGAGEMENTS	91
6.1 Engagements donnés et reçus.....	91
6.2 Engagements sur les contrats de locations simples en tant que bailleurs	92
7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	92

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	2018	2017
Revenus locatifs nets		13 271	12 137
Autres produits des activités ordinaires		2	
Produits des activités ordinaires		13 273	12 137
Charges externes	4.1.1	-1 730	-1 958
Charge d'amortissements et de provisions	4.1.2	-4 245	-4 208
Marge opérationnelle		7 298	5 971
Autres produits opérationnels	4.1.3	150	4
Autres charges opérationnelles	4.1.3	-17	-4
Résultat opérationnel		7 431	5 971
Coût de l'endettement financier net	4.1.4	-4 081	-3 971
Autres produits financiers	4.1.4	55	18
Résultat avant impôt		3 405	2 018
Charge d'impôt sur le résultat	4.1.5	-1 134	-655
Résultat net des activités poursuivies		2 271	1 363
Résultat net des activités abandonnées	3.	-181	274
Résultat net de l'ensemble consolidé		2 090	1 637
dont			
<i>Part du Groupe</i>		<i>2 136</i>	<i>1 667</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>		<i>-46</i>	<i>-30</i>
Nombre moyen d'actions non dilué		484 657	484 657
Résultat net non dilué par action en euro		4,41	3,44
Nombre moyen d'actions dilué		484 657	484 657
Résultat net dilué par action en euro	5.2	4,41	3,44

AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Notes	2018	2017
Résultat net de l'ensemble consolidé		2 090	1 637
Autres éléments du résultat global qui pourraient être reclassés ultérieurement en résultat net		-	-
Autres éléments du résultat global		-	-
Résultat net global		2 090	1 637
dont			
<i>Part du Groupe</i>		<i>2 136</i>	<i>1 667</i>

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

Actif

En milliers d'euros	Notes	31 déc. 2018	31 déc. 2017
Ecart d'acquisition	4.2.1	21	21
Immeubles de placement	4.2.2	78 517	72 836
Autres actifs financiers	4.2.3	158	304
Actifs d'impôts différés	4.1.5	121	95
Actifs non courants		78 817	73 256
Clients et autres débiteurs	4.2.4	3 879	5 546
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.5	30 932	32 067
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	3.	-	5 460
Actifs courants		34 811	43 073
TOTAL ACTIFS		113 628	116 329

Passif

En milliers d'euros	Notes	31 déc. 2018	31 déc. 2017
Capital émis	4.2.6	9 451	9 451
Réserves consolidées		-5 376	-5 819
Résultat		2 136	1 667
Capitaux propres part du groupe		6 211	5 299
Participations ne donnant pas le contrôle		1 512	1 757
Capitaux propres		7 723	7 056
Provisions pour risques et charges	4.2.7	3 327	3 327
Dettes financières non courantes	4.2.8	90 252	87 384
Passifs d'impôts différés	4.1.5	874	978
Passifs non courants		94 453	91 689
Dettes financières courantes	4.2.8	7 971	7 830
Fournisseurs et autres créditeurs	4.2.9	2 934	5 877
Impôt exigible	4.2.9	547	23
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	3.	-	3 854
Passifs courants		11 452	17 584
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		113 628	116 329

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	Capital émis	Réserves consolidées	Résultat	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres au 1 janv. 2017	9 451	-5 821	1 213	4 843	1 794	6 637
Affectation du résultat		1 213	-1 213			
Dividendes versés		-1 211		-1 211	-7	-1 218
Résultat de la période			1 667	1 667	-30	1 637
Capitaux propres au 31 déc. 2017	9 451	-5 819	1 667	5 299	1 757	7 056
Capitaux propres au 1 janv. 2018	9 451	-5 819	1 667	5 299	1 757	7 056
Affectation du résultat		1 667	-1 667			
Dividendes versés		-1 212		-1 212	-5	-1 217
Résultat de la période			2 136	2 136	-46	2 090
Acquisition de participations ne donnant pas le contrôle		-12		-12	-194	-206
Capitaux propres au 31 déc. 2018	9 451	-5 376	2 136	6 211	1 512	7 723

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'euros	Notes	2018	2017
Activités opérationnelles			
Résultat avant impôt (après Résultat net des activités en cours de cession)		3 224	2 292
Ajustements du résultat avant impôt, éléments sans effet de trésorerie :			
. Amortissements, dépréciations et provisions		4 158	4 206
. Plus ou moins value sur cessions d'immobilisations		451	-
. Charges financières nettes		4 681	4 526
Variation du besoin en fonds de roulement		-1 305	52
Impôt sur le résultat payé		-723	-706
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles		10 486	10 370
Activités d'investissement			
Produits de cession d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles		10	4
Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles		-8 986	-13 813
Variation des autres actifs financiers		145	
Acquisition ou cession de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise ou cédée		302	-300
Flux de trésorerie des actifs non courants à céder		-	-1 307
Flux de trésorerie nets consommés par des activités d'investissement		-8 529	-15 416
Nouveaux emprunts et dettes financières	4.2.8	10 585	13 318
Remboursements d'emprunts	4.2.8	-8 173	-6 822
Intérêts payés, nets des produits de placement encaissés		-4 065	-4 185
Dividendes versés aux propriétaires de la société mère		-1 212	-1 212
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle		-5	-6
Acquisition de participations ne donnant pas le contrôle		-206	
Flux de trésorerie nets consommés par des activités de financement		-3 076	1 093
Variation de la trésorerie		-1 119	-3 953
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	4.2.5	32 045	35 998
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	4.2.5	30 926	32 045

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 86 % des surfaces du parc immobilier de LA FONCIERE VERTE.

Le 26 juillet 2017, la Société a acquis 100 % des titres de la SAS Delta Immobilier, qui détient un bien immobilier situé à Martigues et loué à la société Delta Recyclage. Cette acquisition s'est faite dans le cadre de la reprise globale par le Groupe Paprec des activités de la société Delta Recyclage. L'acquisition du bien immobilier a été portée par la Foncière Verte de manière provisoire, le Comité Immobilier de Paprec s'étant prononcé, le 15 janvier 2018 dernier, pour l'acquisition par Paprec de ce bien, laquelle acquisition est intervenue le 2 mai 2018.

Le 26 octobre 2017, le Groupe a constitué la SCI Jeromi de Toulon, dont il détient 100% du capital, dans le but d'acquérir un bâtiment d'activité situé à La Seyne sur Mer qui serait loué au groupe Paprec. Au 31 décembre 2017, l'acquisition n'a pas été réalisée car le vendeur ne respecte pas le protocole de cession signé, et le Comité Immobilier de Paprec, de la même façon, a décidé de procéder à l'acquisition de la SCI Jeromi de Toulon, le 24 janvier 2018.

Le Groupe a acquis 5 % du capital de la SAS Jeromi de Technolac le 18 septembre 2018 auprès de la société 2P, promoteur du projet, portant ainsi sa participation de 55 % à 60 %.

Dans le cadre de son développement, Le Groupe a acquis un immeuble de bureaux en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sur la zone d'activité de Chambéry-Technolac, dont la livraison a été effective le 26 juin 2018. Cet immeuble loué au Centre d'Ingénierie Hydraulique (C.I.H.) d'EDF.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Présentation des comptes, normes en vigueur et principes comptables

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

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes internationales, les états financiers consolidés de La Foncière Verte sont préparés en conformité avec les normes internationales et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne à cette date et disponibles sur le site internet de la Commission Européenne (https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_en).

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2018 :

Les nouvelles normes IFRS adoptés par l'Union Européenne et applicables à compter du 1er janvier 2018.

- IFRS 9 : Instruments financiers

Le 22 novembre 2016, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 9 d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018, de manière rétrospective. Cette norme définit de nouveaux principes en matière de classement et d'évaluation des instruments financiers, de dépréciation pour risque de crédit des actifs financiers, et de comptabilité de couverture. Les principes d'application de la norme IFRS 9 n'ont pas eu d'impact sur la classification des actifs et passifs financiers consolidés, la société n'ayant par ailleurs pas d'instruments de couverture. En outre, cette norme introduit un modèle fondé sur les pertes attendues et non plus encourues ; compte tenu de la typologie de ses créances et de sa pratique de provisionnement, la méthodologie de dépréciation des créances n'a pas été modifiée.

- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients

La norme IFRS15 remplace les normes IAS 18 Produits des activités ordinaires, IAS 11 Contrats de construction, ainsi que certaines interprétations. La norme décrit un modèle unique pour la comptabilisation des produits en provenance de contrats conclus avec des clients. Selon le principe de base de la norme, l'entité doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à présenter les transferts de biens ou de services correspondant à la contrepartie que l'entité s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services. Elle n'a pas d'impact sur les comptes du Groupe ; en effet les revenus locatifs issus de contrats conclus avec des clients relèvent d'IAS 17 au 31 décembre 2018, et n'entrent pas dans le champ d'application d'IFRS 15.

- IFRS 4 : Application d'IFRS 9 et d'IFRS 4

- Améliorations annuelles des IFRS : cycle 2014-2016 (modifications mineures des normes existantes)
- IFRS 2 - Amendement : Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- Amendement à IAS 40 : Transferts d'immeubles de placement
- IFRIC 22 : Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée
- IAS 28 : Participation dans des entreprises associées et des coentreprises

Elles concernent des modifications mineures de normes existantes. Leur application n'a pas d'impact sur la présentation des comptes consolidés du Groupe.

Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoire à compter du 1er janvier 2018 :

Les normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré, n'ont pas donné lieu à une application anticipée. Elles sont applicables aux périodes annuelles ouvertes postérieurement au 1er janvier 2018.

- IFRS 16 : Contrat de locations

Cette nouvelle norme vient remplacer la norme IAS 17- Contrats de location et les interprétations y afférentes et est d'application obligatoire pour tous les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019.

Côté bailleur, la nouvelle norme ne présente pas de divergence significative par rapport à IAS 17.

Côté preneur en revanche, elle instaure la comptabilisation des contrats de location selon un modèle unique, en abandonnant la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement.

Pour tout contrat de location hormis ceux bénéficiant de l'option d'exemption (contrats de courte durée ou portant sur des actifs de faible valeur), le preneur devra reconnaître à son bilan un actif représentatif du droit d'utilisation du bien loué et une dette représentative initialement évaluée à la valeur actualisée du montant des loyers non encore versés. Dans le compte de résultat, la charge d'amortissement de l'actif sera présentée séparément de la charge d'intérêts sur la dette (en remplacement de la charge de loyers) et au tableau des flux de trésorerie, les paiements au titre du remboursement de la dette affecteront les flux de financement.

L'analyse des contrats de location où des sociétés du Groupe La Foncière Verte seraient preneur a conclu en la présence d'un contrat concernant un immeuble. L'impact mesuré dans les états financier du Groupe est non significatif compte tenu de l'échéance proche du contrat.

Le Groupe La Foncière Verte s'orientant vers une adoption de la norme IFRS 16 de manière rétrospective simplifiée avec effet cumulatif de première application calculé et comptabilisé à la date de transition (1er janvier 2019).

Pour les bailleurs, la nouvelle norme ne présente pas de divergence significative par rapport à IAS 17.

- IFRS 9 - Amendement : Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative
- IFRIC 23 : Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat
- IAS 19 - Amendement : Modification, réduction ou liquidation d'un régime
- Améliorations annuelles des IFRS : cycle 2015-2017

Normes, amendements et interprétations publiés non encore en vigueur et non applicables par anticipation :

Les normes ci-dessous ont été publiées par l'IASB mais non encore adoptées par l'Union Européenne.

- IAS 28 - Amendement : Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises (applicable au 1er janvier 2019 selon l'IASB)
- IFRS 17 : Contrats d'assurance (applicable au 1er janvier 2021 selon l'IASB)
- IFRS 10 et IAS 28 - Amendement : Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une co-entreprise (applicable sine die selon l'IASB)

Le Groupe procède actuellement à l'étude des impacts dans les comptes de ces nouveaux textes.

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 comptabilisées 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 sont consolidés par mise en équivalence lorsque celle-ci sont qualifiées de co-entreprises et suivant le pourcentage d'intérêt propre à chaque élément du bilan et du compte de résultat lorsqu'elles sont qualifiées d'activités conjointes. 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.

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent 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.

Ecart 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	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de transport	Linéaire	8 ans
Mobilier	Linéaire	5 ans

Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40 Immeubles de placement, les immeubles de placement peuvent être 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 fournit 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)	Linéaire	25 ans
Constructions (façade)	Linéaire	15 ans
Installations générales	Linéaire	15 ans
Agencements	Linéaire	10 ans

Actifs et passifs destinés à être cédés

Les actifs et les passifs sont classés comme « détenus en vue de la vente » dès lors que leur valeur comptable est recouvrable au travers d'une transaction de vente plutôt qu'au travers de leur utilisation. Cette condition est remplie lorsque la vente est hautement probable et que l'actif (ou le groupe d'actifs) est disponible pour une vente immédiate en l'état. Le Groupe doit être engagé à

vendre et la vente doit être hautement probable dans l'année qui suit la date de classification. L'évaluation des actifs (ou d'un groupe d'actifs et passifs destiné à être cédé) est mise à jour immédiatement avant la classification en « détenus en vue de la vente » en fonction des différentes normes IFRS qui leur sont applicables. Puis, lorsqu'ils sont classés en « Actifs destinés à être cédés », les actifs non courants (ou les groupes d'actifs) et les passifs non courants sont évalués au plus bas de leur valeur nette comptable et de leur juste valeur diminuée des coûts de cession.

En novembre 2017, le Groupe est entré en négociation exclusive avec le Groupe Paprec en vue de céder les entités SAS Delta Immobilier et SCI Jeromi de Toulon.

Au 31 décembre 2017, le groupe d'actifs est présenté dans les postes «Actifs classés comme détenus en vue de la vente» et en «Passifs classés comme détenus en vue de la vente».

Au cours de l'exercice 2018, ces deux sociétés ont été cédées.

Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les créances financières non courantes, les créances clients (majoritairement composées de créances locatives) et les autres créances courantes ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont évalués comme suit :

- Actifs financiers autres que les créances clients : ils sont évalués à leur juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables à leur acquisition ou à leur émission.
- Créances clients : elles sont évaluées à leur prix de transaction lorsqu'elles ne comportent pas une composante de financement importante

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.

Les actifs financiers sont classés comme étant ultérieurement évalués au coût amorti, à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global ou à la juste valeur en contrepartie du résultat.

Cette classification dépend du modèle économique suivi par le groupe pour la gestion de ses actifs financiers et des caractéristiques des flux contractuels qui leurs sont attachés.

Les actifs financiers dont les conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, sont ultérieurement évalués :

- au coût amorti, quand la détention de ces actifs a pour objectif d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels,
- à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global, quand la détention de ces actifs a pour objectif la perception des flux de trésorerie contractuels et le fruit de la vente de ces actifs.

Les autres actifs financiers sont ultérieurement valorisés à la juste valeur par le résultat, sauf pour les instruments de capitaux propres particuliers dont le groupe choisit irrévocablement, lors de leur comptabilisation initiale, de présenter leurs variations ultérieures de juste valeur dans les autres éléments du résultat global.

La valorisation au coût amorti est effectuée 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.

La valorisation à 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).

La valorisation à la juste valeur des actifs financiers pour lesquels il n'existe pas de marché actif 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.

Les actifs financiers détenus par le groupe sont classés comme ultérieurement évalués :

- au coût amorti pour les autres actifs financiers non courants, principalement composés de cautions reçus des locataires, et pour les créances clients et autres débiteurs
- à la juste valeur en contrepartie du résultat pour la trésorerie et les équivalents de trésorerie

Dépréciation d'actifs financiers

A chaque clôture, le groupe analyse le risque de crédit associé à chaque actif financier et comptabilise une correction de valeur pour pertes au titre des pertes de crédit attendues lorsqu'un risque est attendu.

Si, à la date de clôture, le risque de crédit associé à un actif financier n'a pas augmenté de façon importante depuis sa comptabilisation initiale, le groupe évalue et comptabilise la correction de valeur pour pertes de cet actif au montant des pertes de crédit attendues sur les 12 mois à venir.

Si ce risque a augmenté de façon importante, le groupe évalue et comptabilise la correction de valeur pour pertes en retenant un montant correspondant aux pertes de crédit attendues sur la durée de vie.

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. Les dépôts sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces dépôts sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie.

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.

Provisions pour risques et charges

Le Groupe comptabilise une provision si les trois conditions suivantes sont remplies :

- le Groupe a une obligation actuelle (juridique, réglementaire, contractuelle ou implicite) résultant d'événements passés,
- il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre l'obligation,
- le montant peut être estimé de manière fiable.

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 la norme IAS 23 Coûts d'emprunt, 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 nets

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. Les franchises de loyers octroyés sont comptabilisées au moyen d'un étalement sur la durée du bail, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de chaque exercice.

Les charges locatives refacturées aux locataires sont portées en diminution des comptes de charges correspondants et sont exclues du chiffre d'affaires.

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.

Juste valeur

La notion de juste valeur s'entend quant à elle comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché

à la date d'évaluation. En accord avec la norme IFRS 13 « Evaluation à la Juste valeur », il existe trois hiérarchies de juste valeur :

- Niveau 1 : juste valeur évaluée par référence à des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques ;
- Niveau 2 : juste valeur évaluée par référence à des données autres que des prix cotés visés au Niveau 1 qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix) ;
- Niveau 3 : juste valeur évaluée par référence à des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

2.4 Secteurs opérationnels

Le Groupe LA FONCIERE VERTE n'a qu'un secteur d'activité qui est la location d'usines de recyclage, 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 :

Sociétés	SIREN	Pays	31 déc. 2018 % d'intérêt	Méthode de consolidation	31 déc. 2017 % d'intérêt	Méthode de consolidation
LA FONCIERE VERTE	552051302	France	Mère		Mère	
SCI Jeromi	345037741	France	99,00	IG	99,00	IG
SCI Jeromi deux Colombier	418706206	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi du Blanc Mesnil	422888297	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Seiches	428889679	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI des Papiers de Custines	414359315	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi des Galères	401404223	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi les Avignon	401016803	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de la Motte au Bois	440739696	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Chassieu	433728243	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi d'Acquigny	438097339	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Trémentines	438813016	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Varces	434578894	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Verdun	439046418	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de l'Autoroute	439253477	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Toulouse	440739852	France	99,99	IG	99,99	IG
SAS Jeromi de Technolac	821428448	France	60,00	IG	55,00	IG
SCI Jeromi de Villeneuve le Roi	447684317	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de la Justice de Malesherbes	478851215	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI des Marques de Bezons	822180469	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Chartres	379690787	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Tours	397622986	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Saint Mard	484484357	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de la Neuve Lyre	403053184	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Sarcelles	491289500	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Mazières en Mauge	499227866	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Stains	504728320	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Coumeuve Pascal	537769739	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi	753413251	France	99,38	IG	99,38	IG
SCI Immobilière de Téhéran	524544343	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Toulon	832931612	France	-		99,99	IG
SAS Delta Immobilier	439318759	France	-		100,00	IG

Actifs et passifs détenus en vue de la vente

Le Groupe a cédé au Groupe Paprec des entités acquises en 2017, SCI Jeromi de Toulon et SAS Delta Immobilier.

Au 31 décembre 2017, les actifs et passifs de ces deux entités sont classés sur les postes actifs et passifs détenus en vue de la vente du bilan consolidé et le résultat sur la ligne correspondant aux activités vendues, conformément à la norme IFRS 5.

Le résultat net des activités abandonnées de -181 K€ en 2018 est composé de -331 K€ de résultat de cession de titres destinés à être cédés et de 150 K€ de résultat des sociétés destinées à être cédées.

En 2017, le résultat net des activités abandonnées était uniquement composé du résultat des sociétés destinées à être cédées.

4 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2018

4.1 Notes sur le compte de résultat

4.1.1 Charges externes

En milliers d'euros	2018	2017
Personnel extérieur à l'entreprise	-1 015	-971
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-306	-426
Primes d'assurance	-2	-26
Services bancaires	-65	-79
Autres charges externes	-249	-340
Impôts & taxes*	-93	-116
Charges externes	-1 730	-1 958

* comprend 1 195 K€ refacturés aux locataires.

4.1.2 Charges d'amortissement et de provisions

En milliers d'euros	2018	2017
Dotations aux amortissements des immobilisations	-4 158	-3 601
Dotations aux dépréciations des comptes clients	-90	-2
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-834
Reprises des dépréciations des comptes clients	3	-
Reprises des provisions pour risques et charges	-	229
Charge d'amortissement et de provisions	-4 245	-4 208

4.1.3 Autres produits (charges) opérationnels

En milliers d'euros	2018	2017
Produits des cessions d'actifs	11	4
Valeur nette comptable des actifs cédés	-17	-4
Gains (pertes) sur cessions d'immobilisations	-6	-
Autres produits	139	-
Autres produits et autres charges	139	-
Autres produits et charges opérationnels	133	-

4.1.4 Produits financiers et charges financières

En milliers d'euros	2018	2017
Intérêt sur emprunts et découverts bancaires	-4 551	-4 526
Intérêts du compte-courant de trésorerie PH Green	470	556
Coût de l'endettement financier net	-4 081	-3 971
Autres produits financiers	55	18

Le coût de l'endettement financier inclut notamment depuis le 20 juin 2014 les charges relatives à un emprunt obligataire de 45 millions d'euros portant intérêt au taux fixe annuel de 5,80 %.

4.1.5 Impôt sur le résultat

Charge d'impôt

La charge d'impôt à la clôture de la période considérée est la suivante :

En milliers d'euros	2018	2017
Impôt exigible	-1 264	-717
Impôt différé	130	62
Total	-1 134	-655

Nature des impôts différés

En milliers d'euros	31 déc. 2017	Variation résultat	31 déc. 2018
Ecart d'évaluation	-329	22	-307
Immobilisation par composant	-561	-26	-587
Crédits-baux et assimilés	-217	7	-210
Frais d'émission d'emprunts	-210	35	-175
Frais sur titres de participation	44	-10	34
Déficits fiscaux	180	103	283
Evolutions futures du taux d'imposition	210	-1	209
Actifs d'impôt différés		121	121
Passifs d'impôts différés	-978	104	-874
Total	-978	226	-753

Les impôts différés sont principalement calculés au taux de 28 %. La loi de finances 2018 en France prévoit une baisse progressive de l'impôt sur les sociétés.

Preuve d'impôt

En milliers d'euros	2018	2017
Résultat avant impôt	3 405	2 018
Charge d'impôt théorique à 33,33 %	-1 135	-673
Effet des différences permanentes	-23	-22
Autres	24	40
Charge d'impôt effective	-1 134	-655

4.2 Notes sur la situation financière consolidée

4.2.1 Ecart d'acquisition

En milliers d'euros	31 déc. 2018	31 déc. 2017
SCI Jérôme La Neuve Lyre	21	21
Ecart d'acquisition	21	21

4.2.2 Immeubles de placement

En milliers d'euros	1 janv. 2017	Acquisitions	Augmentation de réévaluation	Dotations	Reclas- sements	31 déc. 2017
Terrains et agencements	17 504	2 644	-	-	-	20 148
Constructions et agencements	81 361	798	21	-	916	83 096
Autres immobilisations corporelles	227	-	-	-	-	227
Immobilisations en cours	1 394	110	-	-	-931	570
Avances sur immobilisations	4 452	10 003	-	-	-	14 455
Total valeur brute	104 938	13 555	21		-15	118 496
Terrains et agencements	-229	-	-	-36	-	-265
Constructions et agencements	-41 608	-	-	-3 560	-	-45 168
Autres immobilisations corporelles	-223	-	-	-4	-	-227
Total amortissements	-42 060			-3 600		-45 660
Valeur nette	62 878	13 555	21	-3 600	-15	72 836

En milliers d'euros	1 janv. 2018	Acquisitions	Cessions	Dotations	Reclas- sements	31 déc. 2018
Terrains et agencements	20 148	445	-	-	-	20 593
Constructions et agencements	83 096	6 237	-100	-	14 843	104 076
Autres immobilisations corporelles	227	-	-	-	-	227
Immobilisations en cours	570	3 297	-125	-	-397	3 345
Avances sur immobilisations	14 455	-	-	-	-14 455	-
Total valeur brute	118 496	9 979	-225		-9	128 241
Terrains et agencements	-265	-	-	-37	-	-302
Constructions et agencements	-45 168	-	95	-4 122	-	-49 195
Autres immobilisations corporelles	-227	-	-	-	-	-227
Total amortissements	-45 660		95	-4 159		-49 724
Valeur nette	72 836	9 979	-130	-4 159	-9	78 517

4.2.3 Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués exclusivement par des dépôts et cautionnements versés aussi bien au 31 décembre 2018 qu'au 31 décembre 2017.

4.2.4 Clients et autres débiteurs

En milliers d'euros	31 déc. 2018	31 déc. 2017
Avances et acomptes versés / commandes (brut)	96	2
Clients et comptes rattachés (brut)	1 185	3 921
Autres créances fiscales & sociales	878	1 731
Autres créances diverses	1	23
Valeur brute	2 160	5 677
Prov. clients et comptes rattachés	-93	-164
Valeur nette	2 067	5 513
Charges constatées d'avance	1 812	33
Clients et autres débiteurs	3 879	5 546

4.2.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31 déc. 2018	31 déc. 2017
Valeurs mobilières de placement (net)	6	6
Dépôts à vue et caisses	260	1 123
Compte-courant de trésorerie PH Green	30 666	30 938
Intérêts courus à recevoir	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	30 932	32 067

En milliers d'euros	31 déc. 2018	31 déc. 2017
Trésorerie et équivalents de trésorerie actifs	30 932	32 067
Concours bancaires	-6	-22
Trésorerie nette	30 926	32 045

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 propres.

4.2.7 Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	1 janv. 2017	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées *	31 déc. 2017
Provisions pour litiges	6	-	-	-	6
Provisions pour désamiantage	2 716	834	-116	-113	3 321
Valeur nette	2 722	834	-116	-113	3 327

* reprise suite au réajustement de l'évaluation des coûts.

En milliers d'euros	1 janv. 2018	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31 déc. 2018
Provisions pour litiges	6	-	-	-	6
Provisions pour désamiantage	3 321	-	-	-	3 321
Valeur nette	3 327	-	-	-	3 327

4.2.8 Emprunts et endettement financier

4.2.8.1 Ventilation par nature

Répartition des dettes financières courantes et non courantes :

En milliers d'euros	31 déc. 2018	31 déc. 2017
Emprunts obligataires	44 288	43 838
Emprunts auprès des établissements de crédit	35 721	33 529
Dettes auprès de PH Finance	4 025	4 025
Dépôts et cautionnements reçus	6 218	5 992
Dettes financières non courantes	90 252	87 384
Autres emprunts et dettes financières	1 656	1 637
Part courante des emprunts long terme	6 309	6 170
Concours bancaires courants	6	23
Dettes financières courantes	7 971	7 830
Total des dettes financières	98 223	95 214

En milliers d'euros	1 janv. 2017	Avec impact sur la trésorerie		Sans impact sur la trésorerie		31 déc. 2017
		Emissions	Rembour- sements	Variations des intérêts courus	Autres variations	
Emprunt obligataire	43 418	-			420	43 838
Emprunts long terme	37 591	13 018	-6 885		-	43 724
Dépôts et cautionnements reçus	5 692	300	-		-	5 992
Autres dettes financières*	1 653			-16	-	1 637
Concours bancaires courants	-				23	23
Valeur nette	88 354	13 318	-6 885	-16	443	95 214

En milliers d'euros	1 janv. 2018	Avec impact sur la trésorerie		Sans impact sur la trésorerie		31 déc. 2018
		Emissions	Rembour- sements	Variations des intérêts courus	Autres variations	
Emprunt obligataire	43 838				450	44 288
Emprunts long terme	43 724	10 359	-8 173		145	46 055
Dépôts et cautionnements reçus	5 992	226	-		-	6 218
Autres dettes financières*	1 637			19	-	1 656
Concours bancaires courants	23				-17	6
Valeur nette	95 214	10 585	-8 173	19	578	98 223

* comprend essentiellement les intérêts courus sur emprunts long terme dont la variation est incluse dans les intérêts payés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés.

La juste valeur de l'emprunt obligataire est de 47 475 milliers d'euros. Elle correspond à la valeur de marché publiée à la date de clôture par Bloomberg.

Les emprunts contractés par LA FONCIERE VERTE et ses filiales sont tous à taux fixe garantis par hypothèques et nantissements de parts (voir note 6). Il n'a pas d'instruments financiers de couverture.

L'emprunt obligataire est assorti de clauses dont le non-respect pourrait constituer un cas d'exigibilité anticipée du financement. Au 31 décembre 2018 et au 31 décembre 2017, les clauses sont respectées.

4.2.8.2 Ventilation par échéance des dettes financières non courantes

Année de remboursement (en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024 et au- delà	Totaux
Emprunt obligataire	44 288				0	44 288
Emprunts auprès des établissements de crédit	6 102	5 123	4 866	3 961	15 669	35 721
Dettes auprès de PH Finance	0	0	0	0	4 025	4 025
Dettes et cautionnement reçus	0	0	0	0	6 218	6 218
Total	50 390	5 123	4 866	3 961	25 912	90 252

Au 31 décembre 2017, la ventilation par échéance des dettes financières non courantes était la suivante :

Année de remboursement (en milliers d'euros)	2019	2020	2021	2022	2023 et au- delà	Totaux
Emprunt obligataire		43 838				43 838
Emprunts auprès des établissements de crédit	5 366	4 971	4 100	3 822	15 270	33 529
Dettes auprès de PH Finance					4 025	4 025
Dettes et cautionnement reçus					5 992	5 992
Total	5 366	48 809	4 100	3 822	25 287	87 384

4.2.9 Fournisseurs, autres créditeurs et impôts

En milliers d'euros	31 déc. 2018	31 déc. 2017
Avances & acomptes reçus/commandes	39	2
Fournisseurs & comptes rattachés	1 001	368
Dettes fiscales & sociales	271	887
Comptes courants filiales et associés	496	550
Dettes sur acquisition immobilisations incorporelles et corporelles	1 101	4 069
Autres dettes diverses	1	1
Produits constatés d'avance	25	-
Fournisseurs et autres créditeurs	2 934	5 877
Impôts sur les bénéfices	547	23

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, BNP Paribas Real Estate.

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.

REF	ENTITES	CP	VILLE	ECART VLM/LOYER	TAUX DE RENDEMENT RETENU	VALEUR NETTE RETENUE 2018	VALEUR NETTE RETENUE 2017
1	SCI Jeromi de la Victoire	93150	LE BLANC MESNIL	-21,30%	7,00%	31 450 000 €	31 420 000 €
2	SCI Jeromi + SCI Jeromi de l'Autoroute + SCI Jeromi deux Colombier	93120	LA COURNEUVE	-15,28%	7,00%	20 760 000 €	20 650 000 €
3	SCI Jeromi de Sarcelles	95200	SARCELLES	-2,43%	8,25%	3 590 000 €	3 600 000 €
4a	SCI Jeromi de Villeneuve le Roi	94290	VILLENEUVE LE ROI	-33,69%	8,00%	1 770 000 €	1 770 000 €
4b	SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi	94290	VILLENEUVE LE ROI	-4,33%	8,00%	2 670 000 €	2 640 000 €
5	SCI Jeromi de la Justice de Malesherbes	45330	MALESHERBES	-49,09%	9,25%	2 220 000 €	2 340 000 €
6	SCI Jeromi de Saint Mard	77230	SAINT MARD	-14,76%	9,40%	560 000 €	550 000 €
7	SCI Jeromi de la Motte au Bois	62440	HARNES (LENS)	-49,13%	9,00%	8 950 000 €	9 330 000 €
8	SCI des Papiers de Custines	54670	CUSTINES	25,00%	9,50%	940 000 €	960 000 €
9	SCI Jeromi des Galères	54670	CUSTINES	-56,88%	9,75%	1 650 000 €	1 720 000 €
10	SCI Jeromi de Verdun	55100	VERDUN	92,42%	9,25%	1 980 000 €	1 470 000 €
11	SCI Jeromi de Chassieu	69800	SAINT PRIEST	-33,97%	8,50%	7 370 000 €	7 600 000 €
12	SCI Jeromi de Varces	38760	VARCES ALLIERES ET RISSET	-33,02%	10,25%	3 160 000 €	3 270 000 €
13	SCI Jeromi les Avignon	30131	PUJAUT	-35,30%	10,25%	2 620 000 €	2 700 000 €
14	SCI Jeromi de Toulouse	31150	BRUGUIERES	-44,21%	8,00%	6 130 000 €	6 220 000 €
15	SCI Jeromi de Seiches	49140	SEICHES SUR LE LOIR	-40,36%	9,75%	2 690 000 €	2 790 000 €
16	SCI Jeromi de Trémentines	49340	TREMENTINES	-47,37%	9,75%	1 620 000 €	1 680 000 €
17	SCI Jeromi de Tours	37300	JOUE LES TOURS	-3,31%	9,50%	1 900 000 €	1 900 000 €
18	SCI Jeromi de Chartres	28300	GASVILLE-OISEME	-17,91%	9,50%	1 790 000 €	1 820 000 €
20	SCI Jeromi d'Acquigny	27400	ACQUIGNY	-32,78%	9,50%	4 290 000 €	4 400 000 €
21	SCI Jeromi de la Neuve Lyre	27250	NEAUFLES AUVERGNY	-1,69%	10,75%	2 310 000 €	2 320 000 €
22	SCI Jeromi de Mazières en Mauge	49280	MAZIERES EN MAUGES	28,22%	10,00%	830 000 €	840 000 €
23	SCI Jeromi de Stains	93240	STAINS	0,00%	9,40%	2 560 000 €	2 540 000 €
24	SCI Courmeuve Pascal	93120	LA COURNEUVE	51,77%	8,90%	5 180 000 €	5 120 000 €
	SCI des Marques de Bezons	95870	BEZONS	-4,77%	7,90%	2 180 000 €	2 150 000 €
	SCI Immobilière de Téhéran	75008	PARIS	-9,49%	3,50%	2 460 000 €	2 430 000 €
	SAS Jeromi de Technolac	73290	LA MOTTE SERVOLEX	8,21%	6,50%	22 160 000 €	
Total						145 790 000 €	124 230 000 €
<i>Contrepartie dans les capitaux propres :</i>							
<i>dont part du Groupe</i>						136 897 350 €	124 201 473 €
<i>dont participations ne donnant pas le contrôle *</i>						8 892 650 €	28 527 €
<i>* comprennent SAS Jeromi de Technolac pour :</i>						8 864 000 €	

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.

Actif

En milliers d'euros	31 déc. 2018	Retraitement de la juste valeur	31 déc. 2018 Modèle de la juste valeur	31 déc. 2017
Ecart d'acquisition	21		21	21
Immeubles de placement	78 517	-78 517	0	0
Juste valeur des immeubles de placement		149 135	149 135	139 073
Autres actifs financiers	158		158	304
Actifs d'impôt différé	121		121	0
Actifs non courants	78 817	70 618	149 435	139 398
Clients et autres débiteurs	3 879		3 879	5 546
Trésorerie et équivalents de trésorerie	30 932		30 932	32 067
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	0		0	5 460
Actifs courants	34 811		34 811	43 073
TOTAL ACTIFS	113 628	70 618	184 246	182 471

Passif

Capital émis	9 451		9 451	9 451
Réserves consolidées	-5 376	46 559	41 183	38 448
Résultat	2 136	5 390	7 526	6 999
Capitaux propres part du groupe	6 211	51 949	58 160	54 898
Participations ne donnant pas le contrôle	1 512	1 014	2 526	1 836
Capitaux propres	7 723	52 963	60 686	56 734
Provisions pour risques et charges	3 327		3 327	3 327
Dettes financières non courantes	90 252		90 252	87 384
Passifs d'impôts différés	874	17 655	18 529	17 442
Passifs non courants	94 453	17 655	112 108	108 153
Dettes financières courantes	7 971		7 971	7 830
Fournisseurs et autres créiteurs	2 934		2 934	5 877
Impôt exigible	547		547	23
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	-		-	3 854
Passifs courants	11 452		11 452	17 584
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	113 628	70 618	184 246	182 471

Etat du résultat

En milliers d'euros	2018	Retraitement de la juste valeur	2018 Modèle de la juste valeur	2017
Revenus locatifs	13 271		13 271	12 137
Autres produits des activités ordinaires	2		2	0
Produits des activités ordinaires	13 273		13 273	12 137
Charges externes	-1 730		-1 730	-1 958
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		4 381	4 381	3 530
Charge d'amortissement et de provisions	-4 245	4 158	-87	-607
Marge opérationnelle	7 298	8 539	15 837	13 102
Autres produits opérationnels	150		150	4
Autres charges opérationnelles	-17		-17	-4
Résultat opérationnel	7 431	8 539	15 970	13 102
Coût de l'endettement financier net	-4 081		-4 081	-4 526
Autres produits financiers	55		55	573
Résultat avant impôt	3 405	8 539	11 944	9 149
Charge d'impôt sur le résultat	-1 134	-2 135	-3 269	-2 438
Résultat net des activités poursuivies	2 271	6 404	8 675	6 711
Résultat net des activités abandonnées	-181		-181	274
Résultat net de l'ensemble consolidé	2 090	6 404	8 494	6 985
dont				
Part du Groupe	2 136	5 390	7 526	6 999
Participations ne donnant pas le contrôle	-46	1 014	968	-14

En milliers d'euros	31 déc. 2018	dont part du Groupe	dont participations ne donnant pas le contrôle
Capitaux propres	7 723	6 211	1 512
Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstruction	70 618	69 604	1 014
Impôts différés sur plus-values sur actifs immobiliers	-17 655	-17 348	-307
Droits d'enregistrement	9 320	9 160	160
Actif net réévalué - Valeur de reconstitution	a	67 627	2 379
Nombre moyen d'actions non dilué	b	484 657	
Actif net réévalué de reconstitution par action en euro	a/b	139,53	
Droits d'enregistrement	c	-9 160	
Actif net réévalué de liquidation par action en euro	(a+c)/b	120,64	

En milliers d'euros	31 déc. 2017	dont part du Groupe	dont participations ne donnant pas le contrôle
Capitaux propres	7 056	5 299	1 757
Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstruction	66 237	66 158	79
Impôts différés sur plus-values sur actifs immobiliers	-16 559	-16 533	-26
Droits d'enregistrement	8 920	8 920	0
Actif net réévalué - Valeur de reconstitution	a	63 844	1 810
Nombre moyen d'actions non dilué	b	484 657	
Actif net réévalué de reconstitution par action en euro	a/b	131,73	
Droits d'enregistrement	c	-8 920	
Actif net réévalué de liquidation par action en euro	(a+c)/b	113,33	

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.

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 1er 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 2018, ces avances de trésorerie s'élevaient à 30 666 milliers d'euros. Elles étaient de 30 938 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

- 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 une créance sur LA FONCIERE VERTE d'un montant de 4 025 milliers d'euros. Cette dette est remboursable in fine et rémunérée à 2 % l'an depuis le 1er janvier 2015. Au 31 décembre 2018, cette dette s'élève à 4 105 milliers d'euros y compris les intérêts courus. Ces montants sont identiques à ceux du 31 décembre 2017.

Les tableaux ci-dessous présentent les positions et les transactions inclus dans les états financiers présentés relatifs aux parties liées :

En milliers d'euros	31 déc. 2018			31 déc. 2017		
	F PH GREEN	PH Finance	Loca- taires	F PH GREEN	PH Finance	Loca- taires
Autres actifs financiers			53			53
Actifs non courants			53			53
Trésorerie et équivalents de trésorerie	30 666			30 938		
Actifs courants	30 666			30 938		
TOTAL ACTIFS	30 666		53	30 938		53
Dettes financières non courantes		4 025	6 055		4 025	5 833
Passifs non courants		4 025	6 055		4 025	5 833
Dettes financières courantes		80			80	
Passifs courants		80			80	
TOTAL PASSIFS		4 105	6 055		4 105	5 833

En milliers d'euros	2018			2017		
	F PH GREEN	PH Finance	Loca- taires	F PH GREEN	PH Finance	Loca- taires
Revenus locatifs			12 772			11 600
Charges externes		-1 074	-127		-1 061	-124
Résultat opérationnel		-1 074	12 645		-1 061	11 476
Coût de l'endettement financier net	470	-80				
Autres produits financiers				556		
Résultat avant impôt	470	-1 154	12 645	556	-1 061	11 476

5.4 Rémunération des organes de direction et d'administration

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice 2017 aux membres du Conseil d'Administration s'élèvent à 36 000 euros comme en 2017.

5.5 Honoraires des commissaires aux comptes

En milliers d'euros	31 déc. 2018				31 déc. 2017			
	JPA		Grant Thornton		JPA		Grant Thornton	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	33	100%	33	92%	33	100%	39	92%
Services autres que la certification des comptes			3	8%			4	8%
Autres prestations : juridique, fiscal, social								
Total	33	100%	36	100%	33	100%	43	100%

5.6 Société mère consolidante

Les comptes consolidés du Groupe, dont la société mère est une filiale du Groupe PH Finance – 7 place des ternes, 75017 Paris – sont consolidés selon la méthode de l'intégration globale dans la consolidation de celui-ci.

6 ENGAGEMENTS

6.1 Engagements donnés et reçus

L'état des garanties est le suivant :

En milliers d'euros	31 déc. 2018	31 déc. 2017
Hypothèques immobilières	35 426	34 627
Nantissement de parts de SCI	879	1 112
Cautions	3 821	4 546
Garanties données par le Groupe La Foncière Verte	40 126	40 285

- Garanties données par le Groupe LA FONCIERE VERTE :

Les covenants prévus dans le document d'information établi lors de l'émission de l'emprunt obligataire sont respectés au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2018.

Les paiements minimaux résultant d'engagements fermes sur contrat de location simple non résiliables pour lesquels le Groupe est preneur au 31 décembre sont les suivants, par échéance :

En milliers d'euros	31 déc. 2018	31 déc. 2017
moins d'un an	100	100
entre 1 et 5 ans		100
plus de 5 ans		
Total	100	200

- Garanties reçues par le Groupe LA FONCIERE VERTE :

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

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

En milliers d'euros	31 déc. 2018	31 déc. 2017
moins d'un an	12 410	11 680
entre 1 et 5 ans	26 239	46 151
plus de 5 ans	1 758	1 736
Total	40 407	59 567

7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement postérieur à la clôture.

2.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

La Foncière Verte

Exercice clos le 31 décembre 2018

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 consolidés de la société La Foncière Verte relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » 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^{er} janvier 2018 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 APPRECIATIONS - POINTS CLES 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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

- **Evaluation des immeubles de placement :**

Risque identifié

Au 31 décembre 2018, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 78,5 millions d'euros, soit 69 % du total actif.

Comme décrit en note 2.3 aux comptes consolidés, le Groupe a opté pour le modèle du coût amorti proposé par la norme IAS 40 mais produit en annexe de ses comptes consolidés des données financières présentant les immeubles de placement évalués selon le modèle de la juste valeur (note 5.1 aux comptes consolidés). Pour la présentation de ces données et la mise en œuvre des tests de perte de valeur des actifs comptabilisés au coût amorti, le Groupe s'appuie sur des expertises établies par un expert externe indépendant donnant des évaluations hors droits (après prise en compte d'une décote correspondant aux frais et droits de mutation).

L'expert utilise deux méthodes d'évaluation, une méthode reposant sur la capitalisation du revenu et une méthode reposant sur la comparaison au marché. L'expert applique un taux de rendement en fonction des caractéristiques du site et des loyers bruts.

Compte tenu du caractère significatif des immeubles de placement dans les comptes consolidés (états financiers et annexe) et en raison des estimations inhérentes aux méthodes d'évaluation retenues par l'expert immobilier pour la détermination des justes valeurs des immeubles de placement présentées dans l'annexe et utilisées pour les tests de perte de valeur de ces actifs, nous avons considéré que l'évaluation des immeubles de placement constituait un point clé de notre audit.

Notre réponse

Nos diligences ont consisté notamment à :

- Apprécier l'indépendance de l'expert immobilier et sa compétence ;
- Rapprocher de manière exhaustive les valeurs d'expertise par actif avec :
 - i. les justes valeurs retenues présentées en note 5.1 de l'annexe
 - ii. les valeurs nettes comptables inscrites au bilan ;
- Apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période ;
- Examiner par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction générale à l'expert immobilier pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à la juste valeur, telles que les valeurs locatives.

VERIFICATION DES INFORMATIONS RELATIVES AU GROUPE DONNEES DANS LE RAPPORT DE GESTION

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 du Conseil d'administration.

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

INFORMATIONS RESULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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 2018, Grant Thornton était dans la 9^{ème} année de sa mission sans interruption et JPA dans la 10^{ème} année.

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDES

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDES

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;

- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

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 consolidés 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.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 12 avril 2019

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

JPA

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux

Associée

Hervé Puteaux

Associé

2.5. COMPTES ANNUELS DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2018 (EUROS)

Bilan Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2018	31/12/2017
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	33 824 632		33 824 632	33 921 363
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	154 845		154 845	303 461
ACTIF IMMOBILISE	33 979 478		33 979 478	34 224 824
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				7
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	600		600	5 640
Autres créances	50 044 595		50 044 595	48 720 149
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	2 080		2 080	2 080
Disponibilités	19 175		19 175	425 011
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	4 274		4 274	4 084
ACTIF CIRCULANT	50 070 724		50 070 724	49 156 970
Frais d'émission d'emprunts à étaler	618 341		618 341	1 040 200
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	84 668 543		84 668 543	84 421 993

Bilan Passif

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017
Capital social ou individuel (dont versé : 9 450 812)	9 450 812	9 450 812
Primes d'émission, de fusion, d'apport	14 419 527	14 791 703
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	309 701	265 519
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		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	848 510	883 648
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	71 756	42 073
CAPITAUX PROPRES	25 593 007	25 926 456
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	46 394 384	46 394 384
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 087 600	1 870 401
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	10 759 807	10 024 503
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	238 182	181 826
Dettes fiscales et sociales	595 564	24 424
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	59 075 536	58 495 537
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	84 668 543	84 421 993

Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2018	31/12/2017
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	1 881 908		1 881 908	1 857 825
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	1 881 908		1 881 908	1 857 825
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			17 042	16 272
Autres produits			1	1
PRODUITS D'EXPLOITATION			1 898 951	1 874 098
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			1 486 374	1 460 291
Impôts, taxes et versements assimilés			14 827	51 312
Salaires et traitements				
Charges sociales				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			421 859	421 859
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			36 009	36 001
CHARGES D'EXPLOITATION			1 959 068	1 969 463
RESULTAT D'EXPLOITATION			-60 117	-95 364
OPÉRATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée			4 609 660	4 409 685
Perte supportée ou bénéfice transféré			656 861	701 245
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			750 758	798 729
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			750 758	798 729
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			2 842 926	2 903 558
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			2 842 926	2 903 558
RESULTAT FINANCIER			-2 092 169	-2 104 828
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			1 800 514	1 508 247

Compte de résultat (suite)

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	106 139	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	301 584	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	2 373	17
PRODUITS EXCEPTIONNELS	410 096	17
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	317 002	
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	32 055	32 869
CHARGES EXCEPTIONNELLES	349 057	32 869
RESULTAT EXCEPTIONNEL	61 039	-32 851
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	1 013 042	591 748
TOTAL DES PRODUITS	7 669 465	7 082 530
TOTAL DES CHARGES	6 820 954	6 198 882
BENEFICE OU PERTE	848 510	883 648

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX
AU 31 DECEMBRE 2018

IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de l'entreprise : **SA LA FONCIERE VERTE**

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2018, dont le total est de 84 668 542 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 848 510 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018 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.

I- FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Notre emprunt obligataire de 45 millions d'euros contracté le 20 juin 2014 a généré au 31/12/2018 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 618 K€.

Conformément à la décision de notre conseil d'administration du 14 novembre 2017, notre société a cédé au groupe PAPREC :

- 99 parts sociales de la Sci Jeromi de Toulon détenues en direct, en date du 24 janvier 2018 pour un montant de 1 584 euros et d'une part sociale détenue par sa filiale Sci Jeromi pour 16 euros
- 100 000 parts sociales de la Sas Delta Immobilier en date du 2 mai 2018 pour un montant de 300 000 €.

Les prix de cession des titres ont été fixés aux mêmes prix qu'à leurs valeurs d'origine, aucune plus-value n'a donc été réalisée.

Conformément aux termes des articles 9.1, 9.3, 9.4 et 9.5 du pacte d'associés sous seing-privé conclu le 15 décembre 2016, notre société a notifié en date du 26 juin 2018 sa décision d'exercer sa promesse de rachat de la moitié des titres de la Sas Jéromi de Technolac détenue par la SAS 2P.

Ainsi nous avons réalisé effectivement en date du 18/09/2018 l'acquisition des 200 000 parts sociales de la Sas Jéromi de Technolac pour un montant acquitté auprès de la SAS 2P de 206 829,53 euros. A l'issue de cette opération nos parts sociales se totalisent à 2 406 829,53 euros au 31/12/2018.

Notre groupe poursuit les travaux de désamiantage sur ses sites et dans ce cadre nous maintenons au 31/12/2018 nos provisions globalement à hauteur de 3 322 K€ dont sont concernées les entités suivantes :

- SCI JEROMI DE VERDUN
- SCI JEROMI DE SARCELLE
- SCI COURNEUVE PASCAL
- SCI JEROMI DE VARCES
- SCI JEROMI TOURS
- SCI JEROMI DE CHARTRES

- SCI JEROMI DES GALERES
- SCI IMMOBILIERE DE STAINS.

Nous rappelons notre périmètre d'intégration fiscal qui est constitué depuis le 1^{er} janvier 2017 de quatre filiales qui sont :

- SCI JEROMI DE CHARTRES
- SCI JEROMI DE TOURS
- SCI JEROMI DES GALERES
- SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE.

II- 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.

III- METHODES D'EVALUATION

3.1 Immobilisations financières

Les titres ont été comptabilisés conformément au traité de fusion (intervenue 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 618 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 68K€ au titre de l'exercice 2018.

IV- EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

4.1 Actif immobilisé

VALEURS BRUTES DES ACTIFS

<i>En milliers d'euros</i>	Valeurs brutes début d'exercice	Virements de poste à poste	Acquisitions	Diminutions	Valeurs brutes fin d'exercice
Immobilisation financières	34 225		222	467	33 980
Participations	33 922		221	317	33 826
Créances rattachées à des participations					
Autres titre immobilisés					
Prêts					
Autre immobilisations financières	303		1	150	154
Avances sur acquisitions immobilières					
TOTAL	34 225		222	467	33 980

4.2 Créances d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Créances filiales	0	0
Dépréciation des créances	0	0
TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES	0	0
Créances sur cessions d'immobilisations		
Créances groupe (avances de trésorerie rémunérées)	50 005	48 642
Etat produits à recevoir		
Etat - impôts sur les bénéfices	0	0
Etats - TVA	40	78
Autres créances	0	0
Dépréciations des créances Groupe		
Dépréciation des autres créances		
TOTAL	50 045	48 720

4.3 Etat des échéances des créances

<i>En milliers d'euros</i>	Montant brut 31/12/2018	Moins d'un an	Plus d'un an et 5 ans au plus	Plus de 5 ans
Créances filiales				
Dépréciation des créances				
Total locataires et comptes rattachés				
Créances sur cessions d'immobilisation				
Créances groupe (avances de trésorerie rémunérées)	50 005	50 005		
Etat- Produits à recevoir	40	40		

Etat-impôts sur les bénéfices		
Etat- TVA		
Autres créances		
Dépréciation des créances Groupe		
Dépréciation des autres créances		
TOTAL	50 045	50 045

4.4 Dettes d'exploitation et autres dettes

Les dettes d'exploitation représentent 834 K€ contre 206 K€ en 2017. 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
31/12/2017	9 451	14 791	759	0	25 001
Augmentation de capital					
Réduction de capital					
Affectation Résultat		-372	44	0	-328
31/12/2018	9 451	14 419	803	0	24 673

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

<i>En milliers d'euros</i>	Moins d'un an	Un an à cinq ans	Plus de cinq ans	Total 31/12/18	Total 31/12/17
Découvert bancaire	6			6	
Emprunts et dettes financières (hors groupe)	1 838	45 638	0	47 476	48 265
Dettes financières Groupe	6 735		4 025	10 760	10 025
TOTAL	8 579	45 638	4 025	58 242	58 290

La durée moyenne des emprunts est de 7 ans, les taux sont fixes et varient entre 1,30% 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 : 783 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>	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts obligataires		
Dettes financières	1 565	1 579
Fournisseurs	106	130
Dettes fiscales et sociales	0	0
Dettes sur immobilisations		
Divers	1	1
Total charges à payer	1 672	1 710

Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL PASSIF	1 672	1 710
Créances clients	1	6
Autres créances	718	819
Total produits à recevoir	719	825
Charges constatées d'avance	4	4
Charges à répartir	618	1 040
TOTAL ACTIF	1 341	1 869

4.8 Engagement hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Engagements reçus		
Avals et cautions (Entreprises fournisseurs)	162	162
Autres		
TOTAL	162	162
Engagements donnés		
Avals, cautions et garanties données	3 821	4 546
Nantissements de parts sociales	879	1 112
Plafonds de découverts autorisés	700	700
Droit d'exclusivement ou de préemption consentis sur ventes d'immeubles		
Autre	0	0
TOTAL	5 400	6 358

V- EXPLICATION DU COMPTE DE RESULTAT

5.1 Produits d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	2018	2017
Honoraires de management	966	953
Commissions de négociation de prêts	108	107
Frais de fonctionnements refacturés	808	797
Autres produits		0

TOTAL Produits d'exploitation	1 882	1 857
--------------------------------------	--------------	--------------

5.2 Charges d'exploitation

Le total des charges d'exploitation s'élèvent à 1 969 K€ dont charges refacturées aux filiales et transfert de charges de 1 899 K€, soit des charges résiduelles de 60 K€ correspondant :

- Impôts et taxes	15 K€
- Autres charges	37 K€
- Frais fonctionnement à la charge de LFV (1%)	8 K€

Le total des quotes-parts de résultat sur opérations faite en commun d'un montant de 657 K€ correspond à l'affectation décidée par l'assemblée générale des pertes comptables de l'exercice N-1 de nos filiales.

5.3 Dotations et reprises aux amortissements, provisions et dépréciations

<i>En milliers d'euros</i>	2018		2017	
	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissement des immobilisations				
Dépréciations des immobilisations corporelles				
Dépréciations des immobilisations financières	32	2	33	
Dépréciations des créances				
Provisions pour risques et charges				
Amortissement des primes de remboursement obligations				
Dotations aux charges à répartir	422		422	
TOTAL	454	2	455	
Dont				
- Exploitation	422		422	
- Financier				

- Exceptionnel et impôt

32

2

33

5.4 Résultat financier

<i>En milliers d'euros</i>	2018		2017	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts des emprunts	2 754	47	2 806	2
Intérêts de découverts				
Intérêts des avances groupes	88	704	97	797
Pertes sur créances				
Produits nets sur cessions de VMP	0	0	0	0
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	2 842	751	2 903	799

5.5 Résultat exceptionnel

<i>En milliers d'euros</i>	2018	2017
Plus ou moins-values sur cessions de titres		
Impôt société absorbée		
Solde filiales liquidées		
Charges de fusion		
Autres produits et charges exceptionnels	61	(33)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	61	(33)

Le résultat exceptionnel de 61 K€ net dégagé s'explique principalement par le remboursement de la contribution sociale de 3% obtenu au titre des exercices 2015, 2016 et 2017 d'un montant total de 106 K€.

5.6 Ventilation de l'impôt

	Avant impôt	Impôt théorique	Crédit d'impôt à imputer	Résultat comptable après impôt
Résultat courant	1 801	992		809
Résultat exceptionnel	61	21		40
Participation des salariés				
Economie IS intégration fiscale				
Résultat comptable	1 862	1 013		849

Les taux d'impôt société en vigueur pratiqués sont :

- 28% sur la base maximale de 500 K€
- 33.33% sur la base > à 500 K€

Nous n'avons réalisé aucune économie d'impôt liée à l'intégration fiscale sur l'exercice 2018.

5.7 Opérations avec des sociétés liées

En milliers d'euros

Actif		Passif		Résultat financier	
Immobilisations	33 826	Dettes financières	10 760	Charges financières	169
Financières					
Créances clients	1	Fournisseurs	101		
Autres créances	50 005	Autres dettes	0	Produits financiers	704
Cautions données par LFV au bénéfice de sociétés liées			3 821		

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.

VI- AUTRES INFORMATIONS

6.1 Intégration fiscale

Le régime de l'intégration fiscale avec quatre filiales, la SCI Jérôme de TOURS, la SCI Jérôme de CHARTRES, la SCI Jérôme de la Neuve Lyre, la SCI Jérôme de la Galère s'est poursuivi en 2018.

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 2018 s'élèvent à 36 000 euros.

VII- LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Voir tableaux A, B et C en annexe.

VIII- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Un arrêt de la Cour de Cassation en date du 24 janvier 2019 a annulé la décision de la Cour d'Appel du 7 octobre 2016 qui avait permis à la SCI Immobilière de Stains de procéder à l'éviction de son locataire, MGRA. La Cour de Cassation a renvoyé l'affaire devant la Cour d'Appel de Versailles.

Liste des filiales

Désignation: SA LA FONCIERE VERTE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

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	1 629 854	133 655	266 449	1 863 499	1 863 499	0	0	0
S.C.I. DES PAPIERS DE CUSTINES	99.99	424 875	60 957	60 957	97 718	1 543 254	1 543 254	243 886	0	61 338
S.C.I. JEROMI DE LA JUSTICE DE MALESHERBES	99.38	1 600	106 389	106 389	331 895	1 590	1 590	0	690 391	91 141
S.C.I. JEROMI DE TOULOUSE	99.38	1 600	343 719	343 719	815 760	138 442	138 442	0	1 496 214	305 331
S.C.I. JEROMI LES AVIGNON	99.00	15 245	197 636	197 636	387 026	262 270	262 270	0	257 698	184 202
S.C.I. JEROMI DE L'AUTOROUTE	99.90	10 000	49 483	49 483	65 865	379 722	379 722	0	268 635	47 942
S.C.I. JEROMI II COLOMBIER	99.00	15 245	219 903	219 903	489 724	2 268 014	2 268 014	0	3 794 847	322 929
S.C.I. JEROMI D'ACQUIGNY	99.38	1600	253 564	253 564	574 287	1 223 512	1 223 512	308 781	375 346	231 456
S.C.I. JEROMI DE SARCELLES	99.38	1 600	151 319	151 319	395 724	825 644	825 644	0	805 588	128 081

Liste des filiales

Désignation: SA LA FONCIERE VERTE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Chiffres en €

S.C.I. JEROMI DE SEICHES	99.00	15 245	231 293	231 293	396 808	969 917	969 917	536 550	94 932	208 036
S.C.I. JEROMI DE ST MARD	99.38	1 600	37 478	37 478	72 129	471 743	471 743	146 332	0	148 273

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	962 605	938 899	1 739 998	4 834 609	4 834 609	354 167	0	535 802
S.C.I. JEROMI DE LA MOTTE AUX BOIS	99.38	1 600	498 845	448 845	1 276 565	849 557	849 557	573 450	2 178 149	415 423
S.C.I. JEROMI DE MAZIERES EN MAUGES	99.38	1 600	34 962	34 962	101 846	186 140	186 140	0	290 971	29 998
S.C.I. JEROMI DE TOURS	99.00	1 524	1 142 562	128 445	201 320	2 362 299	2 362 299	0	0	0
S.C.I. JEROMI DE TREMENTINES	99.38	1 600	108 974	108 974	255 995	523 015	523 015	292 664	0	56 181
S.C.I. JEROMI DE VERDUN	99.38	1 600	31 766	31 766	167 613	2 452 609	2 452 609	0	0	0
S.C.I. JEROMI DE VARCES	99.00	1 524	278 499	278 499	467 360	483 109	483 109	0	0	151 313
S.C.I. JEROMI DE LA VICTOIRE	99.00	15 245	1 176 915	1 176 915	3 061 068	5 052 288	5 052 288	320 045	3 006 466	1 048 330
S.C.I. JEROMI DE	99.38	1 600	139 371	139 371	233 776	711 398	711 398	0	122 321	122 714

VILLENEUVE LE ROI										
S.C.I. JEROMI DE CHARTRES	99.00	1 524	383 807	79 972	216 290	1 297 582	1 297 582	0	123 941	0
S.C.I. JEROMI DE CHASSIEU	99.00	1 524	579 356	579 356	938 275	699 113	699 113	1 045 055	1 332 082	489 539
S.C.I JEROME DES GALERES	89.00	1 524	628 761	159 903	288 244	1 087 713	1 087 713	0	0	0

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 STAINS	99.38	1 600	(124 322)	(124 322)	0	1 590	1 590	0	1 752 584	0
S.C.I LA COURNEUVE PASCAL	99.38	1600	(147 115)	(147 115)	352 302	1 590	1 590	0	1 313 151	0
SCI ATELIERS DE VILLENEUVE LE ROI	99,38	1 600	166 608	166 608	273 063	1 590	1 590	0	428 122	0
SAS JEROMI DE TECHNOLAC	55	4 000 000	(849 985)	(308 756)	672 356	2 406 830	2 406 830	0	30 678	0

SCI DES MARQUES DE BEZONS	99.38	1 600	(49 923)	(49 923)	216 484	1 590	1 590	0	341 517	31 632
SCI IMMOBILIERE DE TEHERAN	99	5 000	(102 473)	(102 473)	103 206	750 720	750 720	0	155 274	0

2.6. **RAPPORTS 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 2018

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 2018, 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^{er} janvier 2018 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 APPRECIATIONS - POINTS CLES 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 2018 pour un montant net de 33 825 milliers d’euros, représentent un des postes les plus importants du bilan (40 % de l’actif). Ils sont inscrits au bilan pour leur coût d’acquisition ou à leur valeur d’apport et dépréciés sur la base de leur valeur d’usage.

Comme indiqué dans la note 3.1 « Immobilisations financières » de l’annexe, la valeur d’usage est appréciée par la direction en fonctions de critères multiples tels que l’actif net comptable corrigé qui tient compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales et la rentabilité.

Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, 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 source 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.

VERIFICATION SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du code de commerce.

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 détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

INFORMATIONS RESULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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 2018, Grant Thornton était dans la 9^{ème} année de sa mission sans interruption et JPA dans la 10^{ème} année.

RESPONSABILITES 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.

RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A 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.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 12 avril 2019

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

JPA

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux

Hervé Puteaux

Associée

Associé

2.7. INFORMATIONS PROFORMA

Néant

2.8. RESPONSABLE DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES

2.8.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

Monsieur Jean-Christophe ELIE, Directeur Général de la Société.

2.8.2. DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci-dessus présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir

procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document. »

Jean-Christophe ELIE

Directeur Général

2.8.3. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.8.3.1. Commissaires aux comptes titulaires

Identité	Date de nomination	Echéance du mandat
JPA M. Hervé Puteaux 7, rue Galilée 75116 PARIS	Assemblée générale mixte du 31 mars 2010, renouvelé lors de l'Assemblée générale mixte du 16 juin 2016	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
GRANT THORNTON Mme Amandine Huot-Chailleux 29, rue du Pont 92200 NEUILLY SUR SEINE	Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2010, renouvelé lors de l'Assemblée générale mixte du 16 juin 2016	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

2.8.3.2. Commissaires aux comptes suppléants

Identité	Date de nomination	Echéance du mandat
CAGNAT & Associés 22, rue de Madrid 75008 PARIS	Assemblée générale extraordinaire du 31 mars 2010, renouvelé lors de l'Assemblée générale mixte du 16 juin 2016	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
IGEC 3, rue Léon Jost 75017 PARIS	Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2010, renouvelé lors de l'Assemblée générale mixte du 16 juin 2016	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

2.9. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Voir la note annexe 5.5 des comptes consolidés au 31 décembre 2018 qui se trouvent à la section 3 du présent rapport financier annuel.

3. INFORMATIONS COMPTABLES COMPLEMENTAIRES

3.1. INFORMATIONS INCOPOREES PAR REFERENCE

3.1.1. COMPTES CONSOLIDEES DE LA SOCIETE LA FONCIERE VERTE AU 31 DECEMBRE 2017

Comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE sur 12 mois au 31 décembre 2017, ainsi que le rapport d'audit correspondant, figurant au paragraphe 2.3, pages 103 et suivantes, du document de référence 2017 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 1er août 2018 sous le numéro D. 18-0723.

3.1.2. COMPTES CONSOLIDEES DE LA SOCIETE LA FONCIERE VERTE AU 31 DECEMBRE 2016

Comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE sur 12 mois au 31 décembre 2016, ainsi que le rapport d'audit correspondant, figurant au paragraphe 2.3, pages 71 et suivantes, du document de référence 2016 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 31 juillet 2017 sous le numéro D.17-0815.

4. INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL

4.1. INFORMATIONS A CARACTERE JURIDIQUE

4.1.1. RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL DE L'EMETTEUR

La dénomination sociale de la Société était « SOCIETE DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS S.A. » jusqu'à l'assemblée générale mixte de la Société du 23 juin 2011 qui a approuvé la modification de sa dénomination sociale qui est devenue « LA FONCIERE VERTE ».

4.1.2. LIEU ET NUMERO D'ENREGISTREMENT DE L'EMETTEUR

La Société est une société immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 051 302.

4.1.3. DATE DE CONSTITUTION ET DUREE DE VIE DE L'EMETTEUR

La Société a été constituée le 19 février 1931. La durée initiale de la Société ayant été fixée à 99 ans, soit jusqu'au 19 février 2019, l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 6 juin 2019 a décidé de proroger la durée de la Société d'une durée de vingt ans, soit jusqu'au 19 février 2050, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

4.1.4. SIEGE SOCIAL ET FORME JURIDIQUE DE L'EMETTEUR

Le siège social de la Société est au 7, rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris. Le numéro de téléphone du siège social est le 01 42 99 43 10.

Il peut être transféré en tout endroit du même département ou dans un département limitrophe, par décision du Conseil d'Administration qui sera soumise à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

Il peut être transféré en tout autre lieu en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

Le Conseil d'Administration peut établir des succursales, bureaux et agences partout où il en reconnaît l'utilité et procéder à leur suppression s'il le juge convenable.

La Société est une Société Anonyme à Conseil d'administration régie par les dispositions du Code de commerce, et les lois et règlements en vigueur, ainsi que par ses statuts.

Toutes les dispositions statutaires plus strictes que la loi sont décrites dans le présent document de référence.

A la date du présent document, la Société n'a pas opté pour le statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) prévu par l'article 208 C du Code général des impôts, et n'envisage pas d'opter pour ce statut.

4.1.5. OBJET SOCIAL DE L'EMETTEUR

L'article 3 des statuts de la Société prévoit que celle-ci a pour objet tant en France qu'à l'étranger :

« La propriété et la gestion de titres, droits sociaux et valeurs mobilières de diverses sociétés et Groupements intervenants dans le secteur de l'immobilier ou dans des secteurs complémentaires ou connexes ;

et généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières, industrielles, commerciales ou financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou à tous objets similaires ou connexes et susceptibles de faciliter le développement de la Société. »

4.2. INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT

4.2.1. CAPITAL SOCIAL

Le montant du capital social est de **9.450.811,50 €**. Il est divisé en **484.657** actions de même nominal, toutes entièrement libérées. La valeur nominale par action est de **19,50 €**.

4.2.2. AUTORISATIONS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Cf. rapport figurant ci-avant au paragraphe 2.1.

4.2.3. EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU CAPITAL ET A L'ACTIONNARIAT

Article Sept - FORME DES ACTIONS

« Les titres des actions sont nominatifs ou au porteur, au choix de l'actionnaire. »

« Les actions donnent lieu, quelle que soit leur forme, à une inscription en compte par la société ou un intermédiaire, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. »

Article Huit – NEGOCIATION

« Les actions sont librement négociables sauf dispositions légales ou réglementaires contraires. »

Article Neuf - DROITS ATTRIBUES AUX ACTIONS

« Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, à une quotité proportionnelle au nombre des

actions existantes. »

« Toutes les actions qui composent ou composeront le capital social seront toujours assimilées en ce qui concerne les charges fiscales. En conséquence, tous impôts et taxes qui, pour quelque cause que ce soit, pourraient à raison du remboursement du capital de ces actions, devenir exigibles pour certaines d'entre elles seulement, soit au cours de l'existence de la société, soit à la liquidation, seront répartis entre toutes les actions composant le capital lors de ce ou de ces remboursements, de façon que toutes les actions actuelles ou futures confèrent à leurs propriétaires, tout en tenant compte, éventuellement, de l'état de libération et du montant nominal et non amorti des actions et des droits des actions de catégories différentes, les mêmes avantages effectifs, et leur donnant droit à recevoir la même somme nette. »

« Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne donnent aucun droit à leurs propriétaires contre la société, les actionnaires ayant à faire, dans ce cas, leur affaire personnelle du Groupement du nombre d'actions nécessaires. »

En outre, conformément aux dispositions du Code de commerce, chaque actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales, soit personnellement, soit en se faisant représenter par un mandataire.

Chaque actionnaire dispose du droit de voter lors des assemblées générales. Certains actionnaires bénéficient de droits de vote double depuis le 3 avril 2016 en raison de l'entrée en vigueur de la loi Florange du 29 mars 2014 (cf. paragraphe 4.2.5 ci-après).

Sous certaines conditions, l'actionnaire peut déposer des projets de résolution.

Chaque actionnaire dispose également du droit de se faire communiquer, à l'occasion de la réunion d'une assemblée ou en dehors de toute réunion, différents documents sur la gestion des affaires sociales et sur la vie sociale en général.

Enfin, chaque actionnaire dispose du droit aux dividendes et du droit d'aliéner ses actions.

Article Dix - LIBERATION DES ACTIONS DE NUMERAIRE

« Les sommes restant à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par le Conseil d'Administration.

Les quotités appelées et la date à laquelle les sommes correspondantes doivent être versées sont portées à la connaissance des actionnaires, soit par une insertion faite quinze jours francs au moins à l'avance dans un journal habilité à recevoir les annonces légales, dans le département du siège social, soit par lettre recommandée adressée à chacun des actionnaires dans le même délai. »

« L'actionnaire qui n'effectue pas, à leur échéance, les versements exigibles sur les actions dont il est titulaire est, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, redevable à la société d'un intérêt de retard calculé jour après jour, à partir de la date d'exigibilité, au taux légal en matière commerciale majoré de trois points sans préjudice des mesures d'exécution forcée prévues par la loi. »

Article Onze - FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

L'article 11 des statuts est actuellement rédigé comme suit :

« Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à franchir à la hausse ou à la baisse les seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30%, 33,33 %, 50 %, 66,66 %, 90 % ou 95 % du capital ou des droits de vote doit informer la société émettrice et l'AMF du nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède. »

« La déclaration doit être faite dans le délai légal à compter du jour du franchissement du seuil de participation. »

« A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les conditions prévues par la loi. »

Article Douze – IDENTIFICATION DES DETENTEURS DE TITRES

« En vue de l'identification des détenteurs des titres, il est prévu que la société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, s'il s'agit d'une personne physique, le nom, la nationalité, l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, l'année de constitution, et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés et ce conformément aux dispositions de l'article L 228-2 du Code de Commerce. »

« Les renseignements sont recueillis par le dépositaire central susmentionné auprès des établissements teneurs de comptes qui lui sont affiliés, lesquels les lui communiquent dans les dix jours ouvrables qui suivent sa demande. Dans les cinq jours ouvrables qui en suivent la réception, ces renseignements sont portés par le dépositaire central susmentionné à la connaissance de la société. Ils peuvent, à la demande de cette dernière, être limités aux personnes détenant un nombre de titres qu'elle fixe. »

« Lorsque le délai prévu à la première phrase du deuxième alinéa n'est pas respecté, ou lorsque les renseignements fournis par l'établissement teneur de compte sont incomplets ou erronés, le dépositaire central peut demander l'exécution de l'obligation de communication, sous astreinte, au Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés. »

4.2.4. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE

4.2.4.1. Biographie / présentation des principaux actionnaires de la Société

Jean-Luc PETITHUGUENIN

Jean-Luc Petithuguenin, âgé de 61 ans, est diplômé de l'ESSEC. Il est le président des sociétés Paprec Group et Groupe Hélios, et gérant de FONCIERE PH GREEN. De 1979 à 1985, il a exercé les fonctions de contrôleur de gestion puis de directeur financier du Groupe Kiffer et Hamaide (production de peintures). De 1985 à 1990, il a exercé les fonctions de directeur général de la Sar, spécialiste du marquage routier (secteur TP). De 1990 à 1997, il a exercé les fonctions de chargé de mission au sein du Groupe Générale des Eaux puis directeur général de la branche recyclage et de directeur général de la branche nettoyage industriel au sein du Groupe Générale des Eaux. Depuis 1994, il est président directeur général de Paprec. Entre 1996 et 2009, il a été président de Foncière des Jéromis Associés - FJA. Il est aujourd'hui Président du conseil d'administration de la Société issue de la fusion-absorption de FJA avec la Société en 2009.

FONCIERE PH GREEN

FONCIERE PH GREEN est une société civile au capital de 16.376.700 euros dont le siège social est situé 7, place des Ternes – 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 527 845 192.

FONCIERE PH GREEN est détenue à 100% par Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN et la société PH FINANCE.

La société exerce une activité de holding.

BM INVEST

BM INVEST est une société par actions simplifiée au capital de 271.479 euros dont le siège est situé 85, rue D'Ombreval – 95330 DOMONT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise sous le numéro 389 706 912.

BM INVEST est détenue à plus de 99% par la société SOLENNI dont la majorité du capital est détenue par Monsieur Claude SOLARZ et sa famille.

La société exerce une activité de holding.

4.2.4.2. Evolution de la répartition du capital et des droits de vote de la Société depuis le 31 décembre 2016

Actionnariat	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2018	
	Nombre d'actions	% de capital et droits de vote (double)	Nombre d'actions	% de capital et droits de vote (double)	Nombre d'actions	% de capital et droits de vote (*double)
Foncière PH Green	328.359	*71,02%	328.359	*71,02%	328.359	*71,02%
BM Invest	111.679	*24,15%	111.679	*24,15%	111.679	*24,15%
Public	44.619	4,83%	44.619	4,83%	44.619	4,83%
	484.657	100	484.657	100	484.657	100

4.2.5. DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

Chaque action donne droit à une voix aux assemblées générales.

En outre, conformément aux dispositions de la loi Florange du 29 mars 2014, un droit de vote double est de droit, depuis le 3 avril 2016, pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis deux ans au moins, au nom du même actionnaire.

Par conséquent, les sociétés Foncière PH Green et BM Invest bénéficient de droits de vote double depuis le 3 avril 2016.

4.2.6. TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL

Néant.

4.2.7. ACTIONS NON REPRESENTATIVES DU CAPITAL

Néant.

4.2.8. DECLARATIONS DE FRANCHISSEMENTS DE SEUILS ET D'INTENTION

Néant.

4.2.9. NANTISSEMENT

Depuis le 7 janvier 2011, le compte de titres financiers ouvert dans les livres de la société Caceis Corporate Trust, sur lequel est inscrit 108.321 actions LA FONCIERE VERTE appartenant à la société Foncière PH Green, fait l'objet d'un nantissement au bénéfice de la BNP PARIBAS en garantie du paiement des sommes dues par la société Foncière PH Green au titre d'un contrat de prêt.

4.2.10. OPERATION PORTANT SUR LE CAPITAL

Néant.

4.2.11. INFORMATION SPECIFIQUE AU CONTROLE DE LA SOCIETE

Depuis le 7 janvier 2011, date de l'acquisition par la société Foncière PH Green de 108.321 actions de la Société auprès de la société BM Invest, la société Foncière PH Green est considérée comme contrôlant la Société, au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce, dès lors qu'elle détient une fraction du capital lui conférant la majorité des droits de vote dans les assemblées générales de la Société.

La Société estime qu'il n'y pas de risque que le contrôle décrit ci-dessus soit exercé de manière abusive et rappelle en outre qu'il existe différentes mesures lui permettant de s'assurer que ce contrôle ne soit pas exercé de manière abusive :

- la présence de deux administrateurs indépendants, Messieurs Gilles GRAMAT et Baudouin de RAISMES, au sein du Conseil d'administration de la Société,
- la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

Par ailleurs, il est précisé que les sociétés Foncière PH Green et BM Invest n'agissent pas de concert.

4.2.12. ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

Il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle de la Société.

4.2.13. PACTES D'ACTIONNAIRES

A la connaissance de la Société aucun pacte d'actionnaires portant sur les actions composant le capital de la Société n'est actuellement en vigueur.

4.2.14. INFORMATIONS SUR LES ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UN IMPACT EN CAS D'OFFRE AU PUBLIC

Cf. informations figurant ci-avant au paragraphe 2.1. VII G.

Il est rappelé que Monsieur Jean-Luc Petithuguenin détenait 1 part sociale dans les filiales de la Société listées ci-dessous :

- SAS JEROMI DE LA NEUVE-LYRE,
- SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINES,

- SCI JEROMI DE CHARTRES,
- SCI JEROMI DE LA JUSTICE DE MALESHERBES,
- SCI JEROMI DE TOULOUSE,
- SCI JEROMI LES AVIGNON,
- SCI JEROMI DE L'AUTOROUTE,
- SCI JEROMI II COLOMBIER,
- SCI JEROMI D'ACQUIGNY,
- SCI JEROMI DE SARCELLES,
- SCI JEROMI DE SEICHES,
- SCI JEROMI DE SAINT MARD,
- SCI JEROMI,
- SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS,
- SCI JEROMI DE MAZIERES EN MAUGE,
- SCI JEROMI DE TOURS,
- SCI JEROMI DE TREMENTINES,
- SCI JEROMI DE VERDUN,
- SCI JEROMI DE VARCES,
- SCI JEROMI DE LA VICTOIRE,
- SCI JEROMI DE VILLENEUVE LE ROI,
- SCI JEROMI DE CHARTRES,
- SCI JEROMI DE CHASSIEU,
- SCI JEROMI DES GALERES,
- SCI JEROMI DE STAINS
- SCI COURNEUVE PASCAL (dénommée SCI JEROMI DE LA COURNEUVE jusqu'au 21 mars 2012).

Comme autorisé lors du conseil d'administration du 22 novembre 2012, toutes les parts détenues par Monsieur Jean-Luc Petithuguenin dans ces SCI ont été cédées à La SCI JEROMI et la part détenue dans la SCI JEROMI a été cédée à la société FONCIERE PH GREEN.

Il n'existe pas d'autres éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L. 225-100-3 du Code de commerce).

4.3. INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE

4.3.1. ORGANES DE GESTION ET DE DIRECTION

4.3.1.1. Direction générale

Il est rappelé que le Conseil d'administration de la Société du 30 octobre 2009 a modifié les modalités d'exercice de la Direction générale afin de dissocier les fonctions de Directeur général de la Société, qui étaient auparavant exercées par le Président du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration de la Société du 28 novembre 2013 qui a nommé Monsieur Jean-Christophe Elie en qualité de Directeur général, en remplacement de Monsieur Baudouin de Raismes, démissionnaire, a confirmé les modalités d'exercice de la direction générale, à savoir la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Direction générale.

Monsieur Jean-Christophe ELIE est âgé de 54 ans. Il est diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce ESLSCA. Après une expérience en qualité d'auditeur interne chez COFRETH (Groupe SUEZ-LYONNAISE DES EAUX) de 1988 à 1991 et une expérience de contrôleur de gestion au sein du pôle recyclage chez SOULIER (Groupe CGEA – GENERALE DES EAUX) de 1991 à 1996, il intègre le Groupe PAPREC en 1997 en tant que contrôleur de gestion. Il en devient directeur de 2003 à 2008. A cette date, il est promu directeur délégué et membre du Comex. En 2010, il est nommé administrateur de PAPREC GROUP.

Les stipulations des statuts relatives à la direction générale de la Société sont présentées ci-après :

1 - Modalités d'exercice

La direction générale est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale. Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le Conseil d'Administration précise dans sa délibération la durée pour laquelle cette modalité d'exercice de la direction générale est prise.

2 - Direction générale

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les administrateurs ou non.

La durée des fonctions du Directeur Général est déterminée par le Conseil au moment de la nomination. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de quatre-vingt dix-neuf ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire et il est procédé à la désignation d'un nouveau Directeur Général.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

3 - Directeurs Généraux délégués

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'Administration ou par une autre personne, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques, choisies ou non parmi les administrateurs, chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général délégué.

Le Conseil d'Administration peut choisir les directeurs généraux délégués parmi les administrateurs ou non et ne peut pas en nommer plus de 5.

La limite d'âge est fixée à quatre-vingt dix-neuf ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général Délégué est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire et il est procédé à la désignation d'un nouveau Directeur Général Délégué.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

4.3.1.2. Conseil d'administration

La Société est administrée par un conseil d'administration.

4.3.1.2.1. *Composition du conseil d'administration*

A la date d'établissement du présent document de référence, le Conseil d'Administration de la Société était composé des membres suivants :

Identité	Date de première nomination	Echéance du mandat
M. Jean-Luc PETITHUGUENIN	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
M. Claude SOLARZ	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
M. Baudouin de RAISMES	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
M. Gilles GRAMAT	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
PH FINANCE, représenté par M.Mathieu PETITHUGUENIN	Assemblée générale mixte du 31 mars 2010	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
Jean-Christophe ELIE	Assemblée générale mixte du 13 juin 2013	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
Sylvie SCHIRMER	Assemblée générale mixte du 16 juin 2016	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Identité	Date de première nomination	Echéance du mandat
Judith PACCAUD-SOLARZ	Assemblée générale mixte du 16 juin 2016	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
Mireille SOLARZ	Assemblée générale mixte du 27 juin 2017	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022
Claire BOURSINHAC	Assemblée générale mixte du 27 juin 2017	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Le Conseil d'administration de la Société, qui s'est réuni le 16 juin 2016, a renouvelé Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN dans ses fonctions de Président du Conseil d'administration pour la durée de son mandat d'administrateur.

Conformément aux nouvelles dispositions prévues par la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration, la Société a veillé à se conformer aux échéances prévues la loi du 27 janvier 2011, qui préconisent d'atteindre une proportion de femmes au sein du Conseil d'administration au moins égale à 40% à l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1^{er} janvier 2017. En conséquence, l'Assemblée générale mixte du 27 juin 2017 a procédé à la nomination de deux nouveaux administrateurs, comme indiqué dans le tableau qui précède.

Le Conseil d'administration comprend deux administrateurs indépendants, Messieurs Gilles GRAMAT et Baudouin de RAISMES, qui répondent aux critères d'indépendance définis par le Code MiddleNext auquel la Société a décidé de se conformer lors de sa séance du Conseil d'administration du 2 décembre 2010.

Les critères précisés par le Code MiddleNext permettent de justifier l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement, à savoir :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son Groupe et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années ;
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son Groupe ou pour lequel la société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq dernières années.

Le taux de présence des membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018 a été de 96 %.

Le tableau ci-dessous présente les sociétés dans lesquelles les administrateurs actuels de la Société ont exercé ou exercent des fonctions de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou ont été ou sont associés commandités au cours des cinq dernières années :

	Mandats en cours	Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés
Jean-Luc Petithuguenin	<ul style="list-style-type: none"> • Président du conseil d'administration de la Société • Président Directeur Général de la SA PAPREC HOLDING • Directeur Général de la SAS FRANCE PLASTIQUES RECYCLAGE • Président et membre du Conseil de Surveillance de la SAS PAPREC GROUP • Membre du Conseil de Surveillance de BPI France Financement • Président de la SAS JLPP INVEST • Président de la SAS JLPP ENTREPRENEURS • Président de la SAS PH FINANCE • Président de la SAS TERRA 95 • Gérant de la SARL MSH • Gérant de la SC MALOUEN'SBROTHERS & FATHERS • Gérant de la SCI JEROMI DES TERNES • Gérant de la SCI DES AMIS d'AMELIE • Gérant de la SCI DES PETITS LOUPS • Gérant de la SCI DES CIMES DE MALOU • Gérant de la SCI DU DOMAINE DE KERJAFFRE ET DU GOLFE • Gérant de la SCI RASPAIL • Gérant de la SCI DE LA TOUR • Gérant de la SCI IMMOBILIERE PAPREC • Gérant de la société civile FONCIERE PH GREEN • Gérant de la SARL COVED Management • Gérant de la SARL Recyclage de Wizernes • Administrateur de la SAS ISE 	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur du Conseil d'Administration de la SA PAPREC HOLDING • Président de la SAS POLYBENNE • Président Directeur Général et membre du Conseil d'Administration de la SA PAPREC France • Président de la SAS PAPREC GRAND- OUEST • • Président de NCI Environnement • Président de la SAS TERRALIA • Président de la SAS ATLANTIC METAL • Membre du comité stratégique de la SAS MAESTRIA SIGNALISATION • Gérant de la SARL MARQUAGES RHONES ALPES • Gérant de la SARL MARTY LES SOURCES • • Gérant de la SCI LES DEUX AMIS DE XAINTRAILLES • Gérant de la SCI LES TROIS AMIS DE XAINTRAILLES • Gérant de la SC JLPP Entrepreneurs • Président de la SAS GROUPE HELIOS • Président et membre du Conseil d'administration de la SAS 2 H INVEST, • Président de la SAS PH & ASSOCIES • Président de la SAS SIVERTIS • Président de la SA OTC • Gérant de la SARL SERVICES ET VALORISATION • Gérant de la SARL TRANSPORT ET RECYCLAGE • Gérant de la SARL PAPREC DEPOLLUTION • Gérant de NCI SERVICES ET MANAGEMENT • Gérant de la SARL COMPOST ENERGIES • Gérant de la SARL OMN Services • Gérant de la SCI JBBE • Gérant de la SCI ECHALIER • Gérant de la SCI PETITE CHAMPAGNE • Gérant de DELTA SIGNALISATION • Président Directeur Général de la SA DESPLAT • Associé de la SCI PHAETON

	Mandats en cours	Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés
Claude Solarz	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de la Société • Président de la SAS BM Invest • Président de la SAS Solenni • Gérant de la SCI Sorma • Administrateur de la SA La Ferme d'Appremont • Gérant de la SARL Les Iris • Président de la SAS Paprec Entrepreneurs • Administrateur de la SA Paprec Holding • Représentant permanent de BM Invest au conseil de surveillance de la SAS Paprec Group • Représentant permanent de BM Invest au conseil d'administration de la SA Paprec France • Gérant de la SCI Hernani • Administrateur de la SAS LP Promotion • Représentant permanent de BM Invest au conseil d'administration de MCE5 • Président non exécutif et Administrateur de la SA Cybergun • Administrateur de Newton 21 Europe • Représentant de BM Invest au Conseil d'Administration de H8 Collection • Représentant de BM Invest comme Président du CA de Restarted Investment SA • Administrateur de la Financière Immobilière de Développement Européen 	<ul style="list-style-type: none"> • Président directeur général de SK Finance (SAS) • Administrateur de BENEFIK&CO (SAS) • Président de Parc Opéra (SAS) • Administrateur de la Compagnie Européenne des Medias Nouvelles
Baudouin de Raismes	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de la Société 	
Gilles Gramat	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de la Société • Président du Conseil de Surveillance de Pragma Capital • Membre du Conseil de Surveillance de Groupe Retif Développement • Membre du Conseil d'Administration de Jaccar Holdings SA • Membre du Conseil d'Administration de Loubet SAS • Administrateur de MAC et ICE • Président de Gama Conseil et Investissements • Membre du Conseil d'Administration de Sophia Communication • Membre du Conseil d'Administration de Edicamp • Membre du Conseil d'Administration de Regicamp 	<ul style="list-style-type: none"> • Président, Vice-président et membre du Conseil de Surveillance d'ELIOR • Membre du Conseil de Surveillance de Astria Capital Partenaires • Membre du Conseil de Surveillance de La Croissanterie • Membre du Conseil de Surveillance de DTS Développement • Administrateur de Oberthur Technologies SA • Administrateur de Groupe France Agricole • Vice-président du Conseil de Surveillance de JAMG Management SAS • Administrateur de FCOF • Président du Comité de surveillance de Tallin • Président du Conseil d'Administration de JAMG Holding SAS • Membre du conseil de surveillance de Le Goût du Naturel

	Mandats en cours	Mandats exercés au cours des cinq dernières années et expirés
PH Finance, représentée par Mathieu Petithuguenin	<u>Mandat de PH Finance</u> <ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de la Société • Président de la Société 2H INVEST • Président de la Société PAPREC FRANCE • Président de la SAS FONCIERE DE PARTICIPATION • Président de la SAS GROUPE HELIOS • Président de la SAS PH & ASSOCIES • Président de la SAS SIVERTIS • Gérant de la SCI DES ETOILES 	
Jean-Christophe Elie	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur Général • Administrateur de la Société • Administrateur de la SAS Paprec Group • Administrateur de la SA Paprec Holding • Gérant de la SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi • Gérant de la SARL Greenland France • Gérant de la SARL Recyclage de Bordeaux 	
Sylvie Schirmer	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de la Société 	
Judith Paccaud-Solarz	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de la Société • Présidente de la SCI Manine 3 • Co-gérante de la SCI des Jus 	
Mireille Solarz	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de la Société 	Gérante de la SCI d'Ombreval
Claire Boursinhac	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de la Société 	

4.3.1.2.2. *Biographie / présentation des administrateurs de la Société*

Jean-Luc PETITHUGUENIN

Une biographie simplifiée de Jean-Luc PETITHUGUENIN est exposée à la section 4.2.4 du présent document de référence.

Adresse professionnelle : 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

Claude SOLARZ

Claude Solarz est âgé de 73 ans. En 1962, Claude Solarz entre au capital de la société CDI et participe au développement de cette société qui deviendra un des leaders en France dans le domaine de la récupération des vieux papiers. En 1991, alors que la société CDI est cédée au Groupe Smurfit, leader mondial de l'emballage, Claude Solarz continue de gérer la société CDI dont il devient le président. En 1998, Claude Solarz quitte le Groupe Smurfit. En 2000, Claude Solarz commence à exercer des fonctions au sein de Paprec France dont il devient actionnaire aux cotés de Jean-Luc Petithuguenin.

Adresse professionnelle : 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

Baudouin de RAISMES

Monsieur Baudouin de RAISMES, âgé de 72 ans, est diplômé de l'EDC (Section Gestion Financière). De 1971 à 1978, il a exercé les fonctions de Directeur Financier Adjoint de la filiale française de la société American Can Company. De 1978 à 1995, il a été Secrétaire Général du Groupe OHF, holding cotée à l'époque sur le Second Marché et a participé à son introduction en bourse en octobre 1983. De 1991 à 1993, il a été en outre Président-Directeur-Général des Parfums Gres. De 1996 à 1997, il a été Directeur Administratif et Financier de Eurosit-Techsit, filiale du groupe Louvre. De 1998 à 2000, il a exercé des fonctions de consultant DAF, notamment pour Vergnet SA, Dred SA et Fanton. De 2000 à 2006, il a occupé les fonctions de Directeur Administratif et Financier de Groupe Helios et a notamment organisé sa structure administrative, comptable et financière pour faire face à la croissance de la société. De janvier 2006 à février 2014, il a été directeur salarié de PH Finance, puis de PH & Associés. Parallèlement, il a été membre du Conseil de Surveillance de la société Paprec Group du 17 juillet 2007 au 20 novembre 2008.

Adresse professionnelle : 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

Gilles GRAMAT

Gilles Gramat est âgé de 68 ans. Diplômé de l'Ecole Nationale de Télécommunications, Gilles Gramat a commencé sa carrière aux Avions Marcel Dassault, avant d'intégrer le Crédit National, puis la société de capital-investissement Sofinnova, dont il est devenu Directeur Général Adjoint. En 1987, il fonde Unidev, absorbée par UI en 1993. Directeur Général d'UI de 1993 à 2001, puis Président Directeur Général d'UI, il devient Directeur Central des Investissements et des Participations Internationales de Crédit Agricole SA.

Il est associé fondateur et Président du Conseil de Surveillance de Pragma Capital.

Adresse professionnelle : 6, avenue Marceau – 75008 PARIS

PH FINANCE

PH FINANCE est une société par actions simplifiée au capital de 4.851.000 euros dont le siège social est situé 7, place des Ternes – 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 417 660 362.

PH FINANCE est détenue à 100% par Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN et ses enfants, Messieurs Thibault, Sébastien et Mathieu PETITHUGUENIN.

La société exerce une activité de holding.

Elle est administrateur de la Société avec pour représentant permanent Mathieu PETITHUGUENIN.

Mathieu PETITHUGUENIN

Mathieu PETITHUGUENIN est âgé de 34 ans. Il est diplômé du programme MBA de l'European Business School. Après cinq années passées chez Burrda Sport Sportswear (filiale de Qatar Sport Investment) comme manager commercial, il rejoint le Groupe Paprec en 2014 en tant que Directeur Commercial Adjoint. Il a en charge le développement des Grands Comptes du Groupe ainsi que le département Achats. Il en devient Directeur Général Adjoint en 2018.

Adresse professionnelle : 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

Jean-Christophe ELIE

Une biographie simplifiée de Jean-Christophe ELIE est exposée à la section 4.3.1.1 du présent document de référence.

Adresse professionnelle : 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

Sylvie SCHIRMER

Sylvie SCHIRMER est âgée de 61 ans. Elle est diplômée de l'ESSEC (1979) dont elle était major puis de l'ENSPTT-ENA (1982) promotion « Droits de l'Homme ».

Elle fait toute sa carrière chez France Telecom (achats, politique industrielle). Elle est détachée à l'Assemblée Nationale pour préparer la loi de privatisation des PTT (1992). Elle retourne ensuite chez France Telecom puis Orange où elle occupe différents postes dont ceux de Directrice Financière de France Telecom Terminaux, de Directrice Opérationnelle de la supply chain Orange et de Directrice des Ressources Humaines de filiales.

Judith PACCAUD

Judith Paccaud est âgée de 44 ans. Elle est diplômée en licence de lettres modernes (1997), en psychomotricité (2000) et en sophrologie (2001). Maître de stage, maître de conférences et enseignante à l'I.S.R.P. (Institut Supérieur de Rééducation en Psychomotricité), elle travaille en libéral sur Enghien les Bains (95) au sein de son cabinet qui accueille psychomotriciens, sage-femmes, psychologues, ostéopathes, tous spécialisés dans la relation mère enfant.

Mère de deux enfants de 12 et 8 ans, elle est par ailleurs élue de la commune de Domont (95) et de son intercommunalité depuis 2014 au sein de la commission du développement durable et de la petite enfance.

Claire BOURSINHAC

Claire Boursinhac est âgée de 36 ans. Elle est diplômée d'un Master professionnel en Droit de l'Environnement et d'un Diplôme Universitaire Pollutions et Nuisances (2006).

Elle fait toute sa carrière chez Paprec. De 2006 à 2014 elle a été déléguée puis responsable environnement au sein du service QSE. En 2014 elle est devenue Directrice Juridique et Assurances du Groupe. Depuis début 2019, elle est Directeur Juridique, Assurance, Qualité, Sécurité, Environnement du groupe Paprec.

Mireille SOLARZ

Mireille SOLARZ est âgée de 75 ans. Elle est diplômée d'un Brevet d'Etudes Commerciales et a débuté sa vie professionnelle au Ministère de l'Education Nationale au service des pensions puis des Etudiants d'Outre Mer. Après quelques emplois de secrétaire comptable dans plusieurs PME, elle intègre la société familiale en 1966 où elle assume tous les postes administratifs d'une entreprise en pleine expansion, jusqu'en 1976.

Elle se consacre ensuite à son foyer et à ses deux enfants, outre un secrétariat personnel pour son mari. Elle crée et gère un club d'équitation d'une vingtaine de membres. Actuellement retraitée, elle est très impliquée dans diverses associations caritatives.

4.3.1.2.3. Fonctionnement du Conseil d'administration

- Présentation des dispositions des statuts relatives au fonctionnement du Conseil d'administration

Certaines dispositions statutaires présentées ci-après ont été complétées par les dispositions du droit commun applicables dans le silence des statuts.

1 - Conseil d'administration - Composition (article 13)

1° - La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de douze membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion, nommés au cours de la vie sociale par l'Assemblée Générale Ordinaire.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

Toutefois, le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de quatre-vingt-dix-neuf ans ne pourra être supérieur au tiers des administrateurs en fonction.

2° - Une personne morale peut être nommée administrateur. Lors de sa nomination ou de sa cooptation, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités, civile et pénale, que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Le mandat du représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale administrateur et doit être confirmé à chaque renouvellement.

En cas de révocation par la personne morale de son représentant permanent, de décès ou de démission, elle est tenue de notifier cet événement sans délai à la Société ainsi que l'identité du nouveau représentant permanent.

3° - Les administrateurs personnes physiques ne peuvent appartenir au total à plus de cinq Conseils d'Administration ou Conseils de Surveillance de Sociétés Anonymes ayant leur siège en France métropolitaine, sauf les exceptions prévues par la loi.

Un salarié de la Société peut être nommé administrateur si son contrat de travail est antérieur de deux années au moins à sa nomination et correspond à un emploi effectif. Toutefois, le nombre des administrateurs liés à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

2 - Bureau du Conseil (article 14)

Le Conseil nomme parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique. Il fixe la durée de ses fonctions qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est toujours rééligible.

Le Conseil détermine sa rémunération et peut le révoquer à tout moment.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de quatre-vingt dix-neuf ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil désigne en outre un Secrétaire qui peut être choisi en dehors des administrateurs et des actionnaires. Il est remplacé par simple décision du Conseil.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil peut déléguer un administrateur dans les fonctions de Président.

En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

3- Délibération du Conseil (article 15)

1° Le Conseil, sur convocation de son Président ou de l'administrateur délégué dans les fonctions de Président, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Des administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Le Directeur Général, lorsqu'il n'exerce pas la présidence du Conseil d'Administration, peut demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. La convocation peut

être verbale et sans délai si tous les administrateurs y consentent.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations. Les réunions sont présidées par le Président ou l'Administrateur délégué dans les fonctions de Président et à défaut, par un administrateur choisi par le Conseil au début de la séance.

Un administrateur peut être représenté par un autre administrateur à une séance du Conseil, mais chaque administrateur ne peut représenter qu'un seul de ses collègues.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés ; chaque administrateur disposant d'une voix par lui-même et de la voix de son mandant. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les administrateurs, ainsi que toute personne appelée à assister à une séance du Conseil, sont tenus à discrétion à l'égard des informations confidentielles et données comme telles par le Président.

Il est possible de prévoir, dans le règlement intérieur du Conseil d'Administration, que les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du Groupe.

2° - Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur. Ces procès-verbaux sont signés par le Président de séance et par un administrateur. En cas d'empêchement du Président de séance, ils sont signés par deux administrateurs au moins. Ils font état de la présence ou de l'absence des personnes convoquées à la réunion en vertu d'une disposition légale et de la présence des personnes ayant assisté à la réunion.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le président du Conseil d'Administration ou le Directeur Général.

Il est suffisamment justifié du nombre des administrateurs en exercice et de leur présence ou de leur représentation, par la production d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal.

4 - Actions d'Administrateurs

L'assemblée général mixte de la Société du 30 décembre 2009 a approuvé la modification de l'article 13 des statuts afin de supprimer l'obligation des administrateurs d'être propriétaire de 4 actions au moins pendant la durée de leur mandat.

5 - Durée des fonctions d'Administrateurs (article 13)

La durée des fonctions des administrateurs nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire est de 6 ans ; elle expire à l'issue de l'Assemblée qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Tout administrateur sortant est rééligible.

L'Assemblée Générale peut en toute circonstance révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement, même si cette révocation ne figurait pas à l'ordre du jour de l'Assemblée.

6 - Vacances - Cooptations - Ratifications

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil peut entre deux Assemblées Générales procéder à des nominations à titre provisoire en vue de compléter son effectif, dans le délai de trois mois du jour où se produit la vacance. Ces nominations sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée Générale Ordinaire.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre administrateur ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Toutefois, si le nombre des administrateurs descend au-dessous du minimum légal, le Conseil devra immédiatement réunir l'Assemblée pour compléter son effectif.

Lorsque le Conseil néglige de procéder aux nominations requises ou de convoquer l'Assemblée, tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Commerce statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale, à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier les nominations prévues ci-dessus.

7 - Pouvoirs du Conseil (article 16)

Le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et prendre toutes les décisions relatives à tous actes d'administration et de disposition. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux attribués par la loi aux Assemblées d'actionnaires.

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et

dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer auprès de la Direction Générale tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil peut conférer à tous mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Il peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis à leur examen.

Enfin, le Conseil peut désigner un ou plusieurs censeurs qui doivent être convoqués à toutes les réunions du Conseil d'Administration dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que les membres du Conseil et avoir accès aux mêmes informations que les membres du conseil d'administration. Les censeurs assistent à toutes les réunions du Conseil sans voix délibérative. Leurs fonctions ne sont pas rémunérées.

8 - Rémunération des membres du Conseil

- 1 - L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation et reste maintenu jusqu'à décision contraire. Sa répartition entre les administrateurs est déterminée par le Conseil d'Administration.
- 2 - Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles.
- 3 - Le Conseil d'Administration peut également allouer pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs des rémunérations exceptionnelles qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les administrateurs ne peuvent recevoir de la Société aucune rémunération, permanente ou non, autre que celles prévues dans les paragraphes précédents, sauf s'ils sont liés à la Société par un contrat de travail dans les conditions autorisées par la loi.

- Contrats de services liant les membres du conseil d'administration, à l'émetteur

Voir les contrats de prestation de services avec PH FINANCE et avec BM INVEST dont les principales caractéristiques sont présentées ci-après sous le paragraphe 4.3.6.1.

- Informations sur les comités d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur

Un Comité d'audit a été créé par décision du Conseil d'administration du 26 juin 2014.

Les membres actuels sont les administrateurs suivants :

- Monsieur Baudouin de Raismes,
- La Société PH Finance, représentée par Mathieu Petithuguenin,
- Monsieur Gilles Gramat, administrateur indépendant et Président du Comité d'audit.

Ces membres ont été nommés au sein du Comité d'audit pour la durée de leur mandat d'administrateur.

Les attributions du Comité d'audit sont décrites dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

4.3.1.3. Censeurs

Monsieur Karim SOLARZ a été renouvelé dans ses fonctions de censeur, par décision du conseil d'administration de la Société en date du 12 septembre 2017, pour une durée de 3 ans conformément aux statuts.

- Extraits des statuts relatifs aux censeurs

L'article 16.4 des statuts de la Société est rédigé comme suit :

« Le Conseil d'Administration peut désigner un ou plusieurs censeurs, leur nombre ne pouvant être supérieur à celui des membres du Conseil d'Administration ».

« Le ou les censeurs sont nommés pour une durée qui ne peut excéder trois années, leur mandat prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mission de censeur. Tout censeur sortant sera rééligible ».

« Ils sont convoqués à toutes les réunions du Conseil d'Administration dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que les membres du Conseil et auront accès aux mêmes informations que les membres du conseil d'administration. Au même titre que les membres du Conseil d'Administration, les censeurs sont tenus de conserver un caractère confidentiel à toute information dont ils auront eu connaissance dans le cadre de leurs fonctions ».

« Ils assistent à toutes les réunions du Conseil sans voix délibérative. En cas d'absence ou d'empêchement, les censeurs pourront se faire représenter par toute personne de leur choix, mandataire, dûment habilitée aux termes d'un pouvoir délivré par ledit censeur. La rémunération des censeurs est déterminée par le Conseil d'Administration ».

4.3.2. DECLARATION CONCERNANT LES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET LA DIRECTION GENERALE

A la date d'enregistrement du présent document de référence, il n'existe aucun lien familial entre les mandataires sociaux et les dirigeants de la Société.

A la connaissance de la Société, au cours des cinq dernières années :

- aucun mandataire social de la Société n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- aucun mandataire social de la Société n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- aucun mandataire social de la Société n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires, (y compris des organismes professionnels désignés) ; et
- aucun mandataire social de la Société n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

4.3.3. CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE

Il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun élément susceptible de générer des conflits d'intérêts entre les devoirs à l'égard de la Société des membres du conseil d'administration et des dirigeants et leurs intérêts privés et d'autres devoirs, à l'exception des contrats suivants :

- contrat de prestation de services conclu avec PH Finance ;
- contrat de prêt conclu avec BM Invest, puis cédé à PH Finance ;
- contrat de prestation de services conclu avec BM Invest ;
- convention de trésorerie conclue avec PH Finance et Foncière PH Green.

Les principales caractéristiques de ces contrats sont présentées ci-après sous le paragraphe 4.3.6.1.

La Société considère qu'il n'existe aucun risque lié à ces contrats dans la mesure où :

- le contrat de prestations de services conclu avec PH Finance a été autorisé préalablement à sa conclusion par le conseil d'administration de la Société du 16 février 2010 à l'unanimité, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi ;
- le contrat de prêt conclu initialement entre BM Invest et la société FJA avait été autorisé par l'assemblée générale de la société FJA lors de sa conclusion, conformément à la procédure d'autorisation des conventions réglementées applicable aux sociétés par actions simplifiées, étant précisé que ce contrat a été renégocié et qu'un nouveau contrat a été signé entre BM Invest et la Société après avoir été autorisé par le conseil d'administration de la Société du 17 juin 2010. Le Conseil d'administration du 7 janvier 2011 a autorisé une nouvelle modification du prêt pour prévoir un remboursement du prêt in fine à l'expiration d'une durée de 10 ans au lieu d'un remboursement linéarisé du prêt en 5 échéances annuelles tel que prévu par le contrat du 17 juin 2010. Le 30 mars 2011, la société BM Invest a cédé à la société PH Finance ses droits et obligations au titre du contrat de prêt. Le 31 décembre 2015, un avenant au contrat de prêt a été conclu afin de ramener le taux d'intérêt du prêt de 5% l'an à un taux de 2% l'an pour tenir compte de la baisse des taux de marchés. Cet avenant au contrat de prêt a fait l'objet d'une autorisation par le conseil d'administration de la Société du 3 décembre 2015 au titre de la procédure des conventions réglementées ;
- une première convention de trésorerie conclue entre les sociétés appartenant au groupe PH Finance le 1^{er} décembre 2010 avait été autorisée préalablement à sa conclusion par le conseil d'administration de la Société du 17 juin 2010 à l'unanimité, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi. Cette convention de trésorerie a été résiliée pour la Société par un avenant en date du 28 mars 2012. Une nouvelle convention de trésorerie a été conclue à l'issue de la signature de cet avenant entre les sociétés PH Finance, Foncière PH Green et la Société le 28 mars 2012. L'avenant à la première convention de trésorerie et la nouvelle convention de trésorerie ont été autorisés préalablement à signature par le conseil d'administration de la Société réuni le même jour, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi ;
- le contrat de prestations de services conclu avec BM Invest a été autorisé préalablement à sa conclusion par le conseil d'administration de la Société du 28 mars 2012 à l'unanimité, Monsieur Claude Solarz n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi.

En outre, bien que Monsieur Jean-Christophe Elie, directeur général et administrateur de la Société, soit également salarié à hauteur de 20% de la société Paprec Group et administrateur de cette société, et que Monsieur Jean-Luc Petithuguenin, Président du conseil d'administration et associé détenant le contrôle de la société Foncière PH Green qui est elle-même actionnaire de la Société, soit Président de la société Paprec Group et Président Directeur Général de Paprec Holding, il est précisé qu'il n'existe pas de conflits d'intérêts entre la Société et les dirigeants et administrateurs du groupe PAPREC dans la mesure où les sociétés concernées (la Société, Paprec Holding et Paprec Group) sont dirigées par un conseil d'administration, en ce qui concerne la Société et la société Paprec Holding, ou un conseil de surveillance, en ce qui concerne la société Paprec Group, qui comprennent chacun un ou plusieurs administrateurs indépendants, et que dans ces sociétés,

les conventions réglementées doivent faire l'objet d'une autorisation préalable votée par ses organes de direction, à laquelle Messieurs Jean-Luc Petithuguenin et Jean-Christophe Elie ne peuvent prendre part.

4.3.4. DECLARATION DE CONFORMITE DE L'EMETTEUR

La Société déclare que le fonctionnement de son Conseil d'administration est conforme à la législation et à la réglementation en vigueur et renvoie aux dispositions du titre VIII du Rapport de gestion, relatif au Gouvernement d'Entreprise (rapport intégré).

4.3.4.1. Autres informations

La Société a créé un Comité d'audit conformément à ce qui est indiqué ci-avant.

4.3.5. REMUNERATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

4.3.5.1. Rémunération et avantages en nature des mandataires sociaux

L'assemblée générale du 6 juin 2019 a fixé le montant global des jetons de présence alloué au Conseil d'administration à 117.000 euros pour l'année 2019.

Le conseil d'administration du 6 juin 2019, qui s'est réuni à l'issue de cette assemblée générale, a décidé de répartir ces jetons de présence de la manière suivante :

- 18 000 euros chacun pour Monsieur Gilles GRAMAT et Monsieur Baudouin de RAISMES.
- 9 000 euros chacun pour Messieurs Jean-Luc PETITHUGUENIN, Jean-Christophe ELIE, Claude SOLARZ, la société PH FINANCE, Mesdames Judith PACCAUD, Sylvie SCHIRMER, Mireille SOLARZ, Claire BOURSINHAC et Monsieur Karim SOLARZ, censeur.

A l'exception de ce qui est indiqué ci-avant, il n'a été versé aux mandataires sociaux aucune rémunération, ni avantages de quelque nature que ce soit durant les trois derniers exercices écoulés.

Par ailleurs, aucun des mandataires sociaux de la Société ne bénéficie d'un contrat de travail au sein de la Société.

4.3.5.2. Sommes provisionnées par la Société aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages au profit des mandataires sociaux

Les mandataires sociaux de la Société ne bénéficient d'aucun régime de retraite complémentaire, ni d'aucun autre avantage à quelque titre que ce soit.

4.3.5.3. Autres informations

4.3.5.3.1. *Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (Tableau n°1, Recommandation AMF du 22 décembre 2008)*

	Exercice clos au 31 décembre 2018	Exercice clos au 31 décembre 2017
Jean-Luc Petithuguenin, Président du Conseil d'administration		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (*)	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Jean-Christophe Elie, Directeur Général (à compter du 28 novembre 2013)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (*)	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant

(*) par toutes les sociétés de la chaîne de contrôle, en lien avec le mandat exercé dans LA FONCIERE VERTE.

La société PH Finance, qui est détenue directement et indirectement à 100% par Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN et ses enfants, a perçu 1 060 491,65 euros au titre de l'exercice 2017 et 1 073 667,48 euros au titre de l'exercice 2018 au titre de la convention de prestations de services et d'assistance à la direction générale conclue avec la Société.

4.3.5.3.2. Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants social (Tableau n°3, Recommandation AMF du 22 décembre 2008)

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2017	Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018
Claude Solarz		
Jetons de présence	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant
Gilles Gramat		
Jetons de présence	18.000 €	18.000 €
Autres rémunérations	Néant	Néant
PH Finance, représentée par Monsieur Mathieu PETITHUGUENIN en 2018		
Jetons de présence	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant
Baudouin de Raismes		
Jetons de présence	18.000 €	18.000 €
Autres rémunérations	Néant	Néant
TOTAL	36.000 €	36.000 €

4.3.5.3.3. Situation des dirigeants mandataires sociaux de la Société (Tableau n°10, Recommandation AMF du 22 décembre 2008)

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime supplémentaire de retraite		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
<p>Jean-Luc Petithuguenin Président du Conseil d'Administration et Administrateur Date de début de mandat : 31 décembre 2009 Date de fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021</p>		x		x		x		x
<p>Jean-Christophe Elie, Directeur Général Date de début de mandat : 28 novembre 2013 Date de fin de mandat : durée indéterminée Administrateur Date de début de mandat : 13 juin 2013 Date de fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025</p>		x		x		x		x

4.3.6. OPERATIONS AVEC DES APPARENTEES

4.3.6.1. Description des opérations

A la date d'enregistrement du présent document, les opérations avec les apparentées sont les suivantes :

- **Convention de prestations de services avec la société PH Finance.**

Une convention de prestations de services avait été conclue avec la société Foncière des Jéromis Associés le 25 mai 2007.

Suite à la fusion-absorption de la société Foncière des Jéromis Associés, le conseil d'administration de la Société du 16 février 2010 a autorisé un projet de convention de prestations de services à intervenir entre la Société et la société PH Finance.

Un avenant à la convention de prestations de services du 25 mai 2007 a été signé le 16 février 2010 après avoir été autorisé par le Conseil d'administration du 16 février 2010.

Il a pour objet :

- o des prestations de gestion par la société PH Finance des locations immobilières de la Société qui seraient rémunérées par une commission égale à 7,5% du montant des loyers facturés par la Société et ses filiales ;
- o des prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention des financements relatifs à l'acquisition de biens immobiliers par la Société et ses filiales qui seraient rémunérées par une commission égale à 2,5% du montant des financements obtenus pas la Société et ses filiales.

- **Contrat de prêt conclu entre la société BM Invest et la société Foncière des Jéromis Associés en date du 1^{er} janvier 2008 et cédé à la société PH Finance le 30 mars 2011**

La société BM Invest a prêté à la société Foncière des Jéromis Associés une somme de 4 024 567,28 euros portant intérêt au taux de 5% l'an sur une base de 365 jours par an. Les intérêts sont payables au 31 décembre de chaque année et à défaut capitalisables.

Le contrat du 1er janvier 2008 prévoyait que le remboursement de ce prêt devait s'effectuer comme suit : une somme équivalente à 50% du bénéfice annuel de l'exercice antérieur de la société Foncière des Jéromis Associés est affectée à la date d'approbation de ses comptes annuels au remboursement prioritaire du prêt jusqu'à apurement de l'intégralité de la dette en principal et intérêts.

L'échéancier de la dette contractée par la Société auprès de la société BM Invest a été renégocié et a fait l'objet d'un nouveau contrat signé le 17 juin 2010 prévoyant un remboursement du principal et des intérêts au 1er

janvier 2010 en 5 échéances annuelles de 929.573,62 euros payables tous les ans, le 5 janvier de chaque année au plus tard. La signature de ce contrat a fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration du 17 juin 2010.

Le Conseil d'administration du 7 janvier 2011 a autorisé une nouvelle modification du prêt pour prévoir un remboursement du prêt in fine à l'expiration d'une durée de 10 ans au lieu d'un remboursement linéarisé du prêt en 5 échéances annuelles tel que prévu par le contrat du 17 juin 2010.

Le 30 mars 2011, la société BM Invest a cédé à la société PH Finance ses droits et obligations au titre du contrat de prêt.

Le 31 décembre 2015, un avenant au contrat de prêt a été conclu afin de ramener le taux d'intérêt du prêt de 5% l'an à un taux de 2% l'an pour tenir compte de la baisse des taux de marchés. Cet avenant au contrat de prêt a fait l'objet d'une autorisation par le conseil d'administration de la Société du 3 décembre 2015 au titre de la procédure des conventions réglementées.

- **Convention d'assistance à la direction générale conclue le 18 juin 2010 entre la Société et ses Filiales, modifiée par un avenant en date du 28 mars 2012.**

Au titre de cette convention, la Société assure au profit de ses Filiales une mission générale d'assistance à la direction générale dans les domaines suivants :

- définition de la stratégie de gestion ;
- assistance à la direction opérationnelle ;
- gestion des locations des biens immobiliers détenus par les Filiales ;
- information concernant la concurrence et les marchés ;
- aide à la négociation ;
- conseil en rationalisation et en organisation.

La Société apporte également au profit de ses Filiales au titre de cette convention une assistance dans les domaines administratif, juridique, financier et comptable en assurant les prestations suivantes :

- assistance en matière de gestion financière relative à l'amélioration des supports administratifs de base et au perfectionnement des procédures comptables ;
- conseils relatifs à l'établissement des tableaux de bord financiers, conseils relatifs à la bonne interprétation des comptes sociaux ;
- recommandations quant aux programmes d'investissement à court, moyen et long terme ;
- assistance en matière de contrôle de gestion ;
- assistance dans la préparation des budgets annuels et programmes financiers ;

- recommandations et conseils se rapportant aux plans prévisionnels de développement ;
- assistance dans le domaine des ressources humaines ;
- assistance juridique et fiscale.

Enfin, la Société assure au profit de ses Filiales une mission générale de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention des financements relatifs à l'acquisition de biens immobiliers par ses Filiales et à la réalisation de travaux sur ces biens.

En contrepartie de l'ensemble des prestations d'assistance à la direction générale et d'assistance dans les domaines administratif, juridique, financier et comptable fournies par la Société, les Filiales versent à la Société une redevance annuelle égale au montant des coûts, frais et charges (rémunérations, charges sociales, prestations sous-traitées, coûts et charges d'embauche et de rupture de contrat de travail...) supportés par la Société au titre de ses prestations majorée de 10 %.

Chacune des Filiales verse à la Société cette redevance au prorata des loyers et des charges H.T. facturés ou à facturer par chacune d'entre elles par rapport au total des loyers et charges H.T. facturés ou à facturer par l'ensemble des Filiales au titre de chaque exercice social.

Cette redevance est déterminée au mois de janvier de chaque année pour l'année en cours sur la base d'un budget arrêté par les parties pour l'année en cours. Elle est payable trimestriellement par virement bancaire les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année, ou si l'un de ces jours n'est pas un jour ouvré, le 1er jour ouvré suivant, à raison d'un quart de son montant.

Au mois de janvier de l'année suivante, le montant exact des dépenses supportées par la Société est communiqué aux Filiales et le montant de la redevance est, le cas échéant, ajusté en conséquence pour l'année précédente en plus ou en moins, ladite différence faisant l'objet d'un règlement sous huit jours.

Les prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention de financements fournies par les Filiales en vue de l'acquisition de biens immobiliers.

La redevance due au titre des prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention de financements en vue de l'acquisition de biens immobiliers par une Filiale et de la réalisation de travaux sur ces biens est égale à 2,5% du montant des financements obtenus par la Société au nom et pour le compte de la Filiale concernée.

Cette redevance est payable à la Société dans un délai de 30 jours à compter de la mise à disposition des fonds.

Cette convention a pris effet au 1er janvier 2010 pour une durée indéterminée, chacune des parties pouvant résilier la convention par lettre recommandée avec accusé de réception adressée aux autres parties et sous réserve d'un préavis de trois mois.

L'avenant du 28 mars 2012 a eu pour objet de supprimer les dispositions de cette convention relatives à la mise à disposition de trésorerie entre la Société et ses Filiales dans la mesure où la Société et ses Filiales ont souhaité

conclure une convention spécifique relative à la gestion de la trésorerie (cf. convention de trésorerie visé ci-après).

La signature de cette convention et de son avenant par la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 17 juin 2010 et par le conseil d'administration du 28 mars 2012.

- **Convention de trésorerie conclue entre la Société et ses filiales le 28 mars 2012**

La Société a conclu une convention avec ses filiales, conformément aux dispositions de l'article L. 511-7, 3° du Code monétaire et financier, afin de mettre en place une gestion commune de leur trésorerie permettant aux sociétés du groupe LA FONCIERE VERTE qui ont des besoins de financement à court terme, de bénéficier des excédents de trésorerie de la Société et de ses filiales.

Toute avance consentie par la Société à ses filiales dans le cadre de cette convention est productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles.

Toute avance consentie par les filiales à la Société dans le cadre de cette convention est productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles – 0,5 point.

Par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus et dans le cas où la Société viendrait à emprunter pour le compte de ses filiales, l'avance qui sera ainsi consentie aux filiales sera productive d'un intérêt égal au taux bancaire pratiqué sur l'emprunt, même s'il excède le taux d'intérêt fiscalement déductible.

Cette convention prévoit que les intérêts sont facturés à l'échéance de chaque trimestre civil.

La signature de cette convention pour la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 28 mars 2012.

Cette convention ayant été conclue pour une durée d'un an, du 1er janvier au 31 décembre, avec renouvellement par tacite reconduction, son renouvellement fait l'objet d'une autorisation préalable chaque année par le Conseil d'administration.

- **Convention de trésorerie conclue avec les sociétés PH Finance et Foncière PH Green**

La Société a conclu une convention avec la société PH Finance et les autres filiales de cette société, conformément aux dispositions de l'article L.511-7, 3° du Code monétaire et financier, afin de mettre en place une gestion commune de leur trésorerie permettant aux sociétés du groupe PH FINANCE qui ont des besoins de financement à court terme, de bénéficier des excédents de trésorerie de la société PH FINANCE et de ses filiales.

La signature de cette convention pour la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 17 juin 2010.

Cette convention de trésorerie a été résiliée à l'égard de la Société par un avenant en date du 28 mars 2012 dont la signature a été autorisée préalablement par le conseil d'administration de la Société du 28 mars 2012.

La signature de cet avenant a été suivie par la signature le 28 mars 2012 d'une nouvelle convention de trésorerie

conclue entre la société PH FINANCE, la société FONCIERE PH GREEN et la Société, conformément aux dispositions de l'article L.511-7, 3° du Code monétaire et financier, afin de mettre en place une gestion commune de leur trésorerie permettant à ces sociétés qui ont des besoins de financement à court terme, de bénéficier des excédents de trésorerie de la société PH FINANCE et de ses deux filiales.

Toute avance consentie par la société PH FINANCE à la Société dans le cadre de cette convention est productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles.

Toute avance consentie par la Société à la société PH FINANCE dans le cadre de cette convention est productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles – 0,5 point.

Par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus et dans le cas où la société PH FINANCE viendrait à emprunter pour le compte de la Société, l'avance qui sera ainsi consentie à la Société sera productive d'un intérêt égal au taux bancaire pratiqué sur l'emprunt, même s'il excède le taux d'intérêt fiscalement déductible.

Cette convention prévoit que les intérêts sont facturés à l'échéance de chaque trimestre civil.

La signature de cette convention pour la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 28 mars 2012.

Cette convention ayant été conclue pour une durée d'un an, du 1er janvier au 31 décembre, avec renouvellement par tacite reconduction, son renouvellement fait l'objet d'une autorisation préalable chaque année par le Conseil d'administration.

- **Convention d'assistance à la direction générale conclue le 28 mars 2012 entre la société BM INVEST et la Société**

Au titre de cette convention, la société BM INVEST assure au profit de la Société une mission générale d'assistance à la direction générale dans les domaines suivants :

- participation à la définition de la stratégie industrielle et commerciale ;
- participation à la définition de la politique générale ;
- aide à la négociation ;
- information concernant la concurrence et les marchés ;
- conseil en rationalisation et en organisation.

En contrepartie des prestations fournies par la société BM INVEST, la Société verse une redevance mensuelle de 1.500 euros HT.

La signature de cette convention pour la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 28 mars 2012.

- **Bail commercial conclu entre la SCI Partenaires de la Rue Lancereaux et la Société**

Un bail commercial a été conclu le 5 janvier 2011 entre La Foncière Verte et la SCI Partenaires de la Rue

Lancereaux qui donne bail à La Foncière Verte les locaux situés 7 rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris. Ce bail a été modifié par un avenant le 1er septembre 2011.

Ce bail a donné lieu à des charges de 116 602,42 € HT sur l'exercice 2018

Ce bail et son avenant ont été ratifiés et autorisés par l'assemblée générale du 26 juin 2014.

- **Cautions et engagements de la Société dans le cadre des emprunts bancaires souscrits par ses filiales**

Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE SARCELLES

Le conseil d'administration du 17 juin 2010 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE SARCELLES a souscrit auprès de l'établissement OSEO à l'effet de financer des travaux d'aménagement d'un ensemble immobilier à SARCELLES.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE SARCELLES aux conditions suivantes :

- montant : 275.000 €,
- durée : 12 ans,
- taux : fixe de 4,10 % l'an
- garanties : une hypothèque complémentaire en 2nd rang, la cession Dailly de loyers à provenir de la SAS PAPREC TECHNIQUES et la SAS PAPREC D3E (anciennement VALDELEC), ainsi que la caution solidaire de la Société.

Engagement de la Société dans le cadre d'un prêt souscrit par la SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE

Le conseil d'administration du 17 juin 2010 a autorisé la Société à ne pas modifier la répartition du capital social de la SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE et à parfaire la trésorerie de la SCI en cas de défaut de celle-ci dans le cadre d'un prêt souscrit par la SCI au profit de la Société Générale.

Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DU BLANC MESNIL (ex Jeromi de la Victoire)

Le conseil d'administration du 2 septembre 2010 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE LA VICTOIRE a souscrit auprès de l'établissement BECM à l'effet de financer des travaux d'aménagement d'un ensemble immobilier à LE BLANC MESNIL.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE LA VICTOIRE aux conditions suivantes :

- montant : 1.300.000 €,
- durée : 12 ans,

- taux : fixe de 4,36 % l'an
- garanties : une hypothèque complémentaire en 3ème rang, ainsi que la caution solidaire de la Société.

Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI

Le conseil d'administration du 9 février 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI doit souscrire auprès de la Banque de l'Economie du Commerce et de la Monétique à l'effet de financer des travaux d'aménagement d'un ensemble immobilier à LA COURNEUVE.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI aux conditions suivantes :

- montant : 1.000.000 €,
- durée : 12 ans,
- taux : fixe de 4,05 % l'an,
- garanties : la caution solidaire à hauteur de 1.000.000 € en principal de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS et le nantissement des loyers.

Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS a souscrit auprès de l'établissement le Crédit Industriel et Commercial à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS aux conditions suivantes :

- montant : 1.300.000 euros,
- durée : 12 ans - Amortissements trimestriels,
- taux fixe : 4,65 %,
- frais de dossier : 2.000 euros H.T. hors frais de prise de garantie,
- garanties : - hypothèque conventionnelle à hauteur de 1,3 M€,
- caution solidaire de la Société,
- délégation de loyers.

Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI D'ACQUIGNY

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI D'ACQUIGNY a souscrit auprès de l'établissement le Crédit Industriel et Commercial à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI D'ACQUIGNY, aux conditions suivantes :

- montant : 700.000 euros,
- durée : 12 ans - Amortissements trimestriels,
- taux fixe : 4,65 %,
- frais de dossier : 2.000 euros H.T. hors frais de prise de garantie,
- garanties : - hypothèque conventionnelle à hauteur de 1,3 M€,
- caution solidaire de la Société,
- délégation de loyers.

Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE SEICHES

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE SEICHES a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE SEICHES aux conditions suivantes :

- montant : 1.100.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts,
- taux fixe : 4,95 %,
- commission de montage : 0,40 %,
- garanties : - caution solidaire de la Société,
- délégation de loyers.
- clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0.

Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINE

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINE a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINE aux conditions suivantes :

- montant : 500.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts,
- taux fixe : 4,95 %
- commission de montage : 0,40 %
- garanties : - caution solidaire de la Société,
- délégation de loyers,
- clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0.

Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE TREMENTINES

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE TREMENTINES a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE TREMENTINES, aux conditions suivantes :

- montant : 600.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts
- taux fixe : 4,95 %,
- commission de montage : 0,40 %,
- garanties : caution solidaire de la Société,
- délégation de loyers,
- Clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0.

Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE SAINT MARD

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE SAINT MARD a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE SAINT MARD, aux conditions suivantes :

- montant : 300.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts,
- taux fixe : 4,95 %,
- commission de montage : 0,40 %,
- garanties : - caution solidaire de la Société,
- délégation de loyers,
- clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0.

Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI

Le Président a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI a souscrit auprès de la Banque de l'Economie du Commerce et de la Monétique à l'effet de financer l'acquisition d'un bâtiment complémentaire à LA COURNEUVE.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI aux conditions suivantes :

- montant : 880.000 €,
- échéance : 25/02/2031,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts
- durée : 12 ans,
- taux : fixe de 1,57 % l'an,
- garanties : la caution solidaire à hauteur de 880.000 € en principal de la société LA FONCIERE VERTE ;

- Autorisation générale de cautions, avals et garanties

Dans un souci de simplification et de rapidité d'exécution, le conseil d'administration du 12 juin 2017 a, en application des dispositions de l'article R. 225-28 du Code de commerce, autorisé le Directeur Général à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société sans que cela ne fasse l'objet d'une autorisation spéciale du Conseil dans la mesure où les dispositions suivantes seront respectées.

Ces cautions, avals ou garanties pourront être données en faveur :

- d'établissements bancaires et financiers afin de garantir les engagements des filiales de la Société ;
- dans la mesure où le montant cumulé de ces cautions, avals ou garanties est inférieur, pour la durée de la présente autorisation, à 10.000.000 euros.

Cette autorisation a été donnée pour une durée d'un an quelle que soit la durée des engagements cautionnés, avalisés ou garantis.

N'entreront pas dans le calcul de cet encours cumulé les cautions, avals ou garanties qui ont fait l'objet d'autorisations spéciales en Conseil d'Administration.

- **Nantissement des parts sociales de la SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE**

Le conseil d'administration du 23 juin 2011 a autorisé la Société à nantir au profit de la SOCIETE GENERALE les parts sociales des SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE dont elle détient la propriété en garantie d'un emprunt à souscrire aux conditions suivantes :

- montant : 2.200.000 euros,
- durée : 120 mois,
- taux fixe : 4,80 %,
- garanties : nantissement des parts sociales des SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE
- clause de non aliénation des actifs de ces SCI,
- clause de remboursement anticipé en cas de cession des parts de l'une ou l'autre de ces SCI.

Les conventions réglementées visées par les articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce sont relatées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes.

4.3.6.2. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

4.3.6.2.1. *Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2018*

JPA
7 rue Galilée
75116 PARIS

GRANT THORNTON
29, rue du Pont
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES
CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

Exercice clos le 31 Décembre 2018

LA FONCIERE VERTE

Société Anonyme au capital de 9 450 811,50 Euros
Siège social : 7, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 Décembre 2018

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

II - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1 - Convention de trésorerie entre PH Finance, Foncière PH Green et La Foncière Verte

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.

Votre Conseil d'administration du 28 mars 2012 a autorisé une convention de trésorerie à conclure entre les sociétés PH Finance, Foncière PH Green et La Foncière Verte. Cette convention a été conclue pour une durée déterminée jusqu'au 31 décembre 2012 et a fait l'objet d'un renouvellement tacite à compter du 1er janvier 2013 pour une durée d'un an. Le renouvellement tacite a été autorisé par le Conseil d'administration du 22 novembre 2012, du 28 novembre 2013, du 27 novembre 2014, du 3 décembre 2015, du 17 Novembre 2016 et du 14 novembre 2017. Par ailleurs, le Conseil d'administration du 14 novembre 2017 a

autorisé la modification de cette convention par avenant afin de porter sa durée et les durées de ses éventuels renouvellements à une durée de trois ans.

Le taux de rémunération du compte courant est de 1,47% au 31 décembre 2018.

Le compte courant avec PH GREEN, filiale de PH Finance, est débiteur de 30 195 692,88 € au 31 décembre 2018 et a généré un produit de 470 191,04 € sur la période.

La reconduction de cette convention permettrait de continuer à bénéficier d'une certaine indépendance financière à l'égard des établissements de crédit en optimisant les excédents de trésorerie des sociétés parties à cette convention.

2 - Convention d'assistance à la direction générale entre La Foncière Verte et BM Invest.

Administrateur concerné : Monsieur Claude SOLARZ, administrateur de La Foncière Verte.

Votre conseil d'administration du 28 Mars 2012 a autorisé une convention entre BM Invest et La Foncière Verte.

BM Invest s'engage à fournir assistance et conseil en matière notamment de stratégie industrielle et commerciale, de politique générale, de rationalisation et organisation en échange du paiement par La Foncière Verte d'une redevance mensuelle de 1 500 euros.

La facturation annuelle de BM Invest s'est élevée à 18 000 € HT à l'égard de La Foncière Verte.

3 - Convention de direction générale et d'assistance administrative, comptable et juridique entre La Foncière Verte et PH Finance

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.

Votre Conseil d'administration du 16 février 2010 a autorisé une convention entre les Sociétés PH FINANCE et La Foncière Verte ayant pour objet :

- des prestations de gestion par la Société PH FINANCE des locations immobilières de la société rémunérées par une commission égale à 7,5 % du montant des loyers facturés par la société et ses filiales ;
- des prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention des financements relatifs à l'acquisition de biens immobiliers par la société et ses filiales rémunérées par une commission égale à 2,5 % du montant des financements obtenus par la société et ses filiales.

Ces prestations ont donné lieu au cours de l'exercice 2018 à une facturation de la part de la Société PH FINANCE de :

- prestations de gestion des locations immobilières.....965 651,58 € HT
- prestations de conseil et d'assistance de montages financiers 108 015,90 € HT

4 - Bail commercial entre La Foncière Verte et la SCI Partenaires de la Rue Lancereaux

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.

Une convention a été conclue le 5 janvier 2011 entre La Foncière Verte et la SCI Partenaires de la Rue Lancereaux qui donne bail à La Foncière Verte les locaux situés 7 rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris. Cette convention a été modifiée le 1er septembre 2011.

Cette convention a donné lieu à des charges de 109 620,20 € HT sur l'exercice 2018.

5 - Contrat de prêt conclu entre PH Finance et La Foncière Verte

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.

Un contrat de prêt avait été conclu entre La Foncière Verte et la Société BM INVEST pour un montant de 4 024 567,28 euros. Ce prêt portait intérêts au taux de 5 % l'an.

Votre Conseil d'administration du 17 juin 2010 avait autorisé la renégociation de l'échéancier de ce prêt, soit un remboursement linéaire sur cinq ans.

Ce contrat a fait l'objet d'un transfert de la société BM INVEST à la société PH FINANCE par un acte de cession de prêt le 30 mars 2011.

Votre Conseil d'administration du 17 juin 2011 avait ensuite autorisé une nouvelle modification de ce prêt pour prévoir un remboursement in fine à l'expiration d'une durée de 10 ans.

Votre Conseil d'administration du 3 décembre 2015 a autorisé la conclusion d'un avenant au contrat de prêt du 17 juin 2010 afin de ramener le taux de rémunération de 5% l'an à un taux de 2% l'an pour tenir compte de la baisse des taux de marchés. Cet avenant a été conclu le 31 décembre 2015.

Les charges d'intérêts comptabilisées pour l'exercice 2018 s'élèvent à 80 491,35 euros.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 15 Avril 2019

Les Commissaires aux comptes

GRANT THORNTON
Membre français de
Grant Thornton International

Amandine FUOT-CHALLEUX

JPA

Hervé PUTEAUX

4.3.6.2.2. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2017

Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 figurant au paragraphe 4.3.6.2.1, pages 207 et suivantes, du document de référence relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2017 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 1^{er} août 2018 est inclus par référence dans le présent document de référence.

4.3.6.2.3. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2016

Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 figurant au paragraphe 4.3.6.2.1, pages 183 et suivantes, du document de référence relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2016 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 31 juillet 2017 est inclus par référence dans le présent document de référence.

4.3.7. ASSEMBLEE GENERALE

Les dispositions statutaires relatives aux assemblées générales de la Société sont reproduites ci-après.

Article Vingt – ASSEMBLEES GENERALES : CONVOCATIONS – BUREAU – PROCES-VERBAUX

« 1 - Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration ou à défaut, par le Commissaire aux Comptes ou par toute personne habilitée à cet effet. »

« Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. »

« Un ou plusieurs actionnaires représentant la quote-part du capital prévue par la loi, peuvent, dans les conditions et délais légaux, requérir l'inscription à l'ordre du jour de points ou projets de résolutions. Ces points ou projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée dans les conditions prévues par la législation applicable. »

« La convocation est effectuée dans les délais légaux et conformément à la législation applicable. »

« Lorsque l'Assemblée n'a pu valablement délibérer à défaut de réunir le quorum requis la deuxième Assemblée et, le cas échéant, la deuxième Assemblée prorogée sont convoquées six jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première Assemblée. »

« 2 - Les avis et/ou lettres de convocation doivent mentionner l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. »

« L'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour. Elle peut, toutefois, en toute circonstance révoquer un ou plusieurs Administrateurs. »

« Un ou plusieurs actionnaires représentant la quote-part du capital prévue par la loi, peuvent, dans les conditions

et délais légaux, requérir l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions. »

« 3 - Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire ou en votant par correspondance sur justification de l'inscription de ses actions à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte conformément à la législation applicable, au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-13 du Code monétaire et financier. »

« 4 - En cas de vote par correspondance, seuls les formulaires de vote reçus par la société trois jours avant la date de l'Assemblée seront pris en compte. »

« 5 - Tout actionnaire peut également participer aux Assemblées Générales par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication dans les conditions fixées par les lois et règlements et qui seront mentionnés dans l'avis de convocation de l'Assemblée. »

« 6 - Une feuille de présence contenant les indications prévues par la loi est établie lors de chaque Assemblée. »

« 7 - Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou par l'Administrateur le plus ancien présent à l'Assemblée. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. »

« Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux actionnaires présents et acceptants qui disposent par eux-mêmes ou comme mandataires du plus grand nombre de voix. »

« Le bureau ainsi constitué désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires. »

« Les procès-verbaux de délibérations sont dressés et leurs copies ou extraits sont délivrés et certifiés conformément à la loi. »

Article Vingt et Un – ASSEMBLEES GENERALES : QUORUM – VOTE

« Dans les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social et dans les Assemblées spéciales sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, le tout après déduction des actions privées du droit de vote en application des dispositions légales. »

« En cas de vote par correspondance, seuls sont pris en compte pour le calcul du quorum les formulaires reçus par la société dans le délai prévu au paragraphe 4 de l'article précédent. »

Article Vingt-Deux – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

« L'Assemblée Générale Ordinaire est appelée à prendre toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts. Elle doit être réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de chaque exercice, pour statuer sur les comptes de cet exercice. »

« L'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. »

« L'Assemblée Générale Ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance. »

Article Vingt-trois – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

« 1 - L'Assemblée Générale Extraordinaire peut seule modifier les statuts. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sauf dans le cas des opérations résultant des regroupements d'actions régulièrement effectuées. »

« 2 - L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation le quart des actions ayant droit de vote, et, sur deuxième convocation, le cinquième desdites actions. Si ce dernier quorum n'est pas atteint, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. »

« 3 - L'Assemblée Générale Extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix des actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance. »

« Toutefois :

- les augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfiques et primes d'émission sont décidées aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires ; »

« - la transformation de la société en société en nom collectif et en société par actions simplifiée ainsi que le changement de nationalité de la société sont décidés à l'unanimité des actionnaires. »

Article Vingt-quatre – ASSEMBLEES SPECIALES

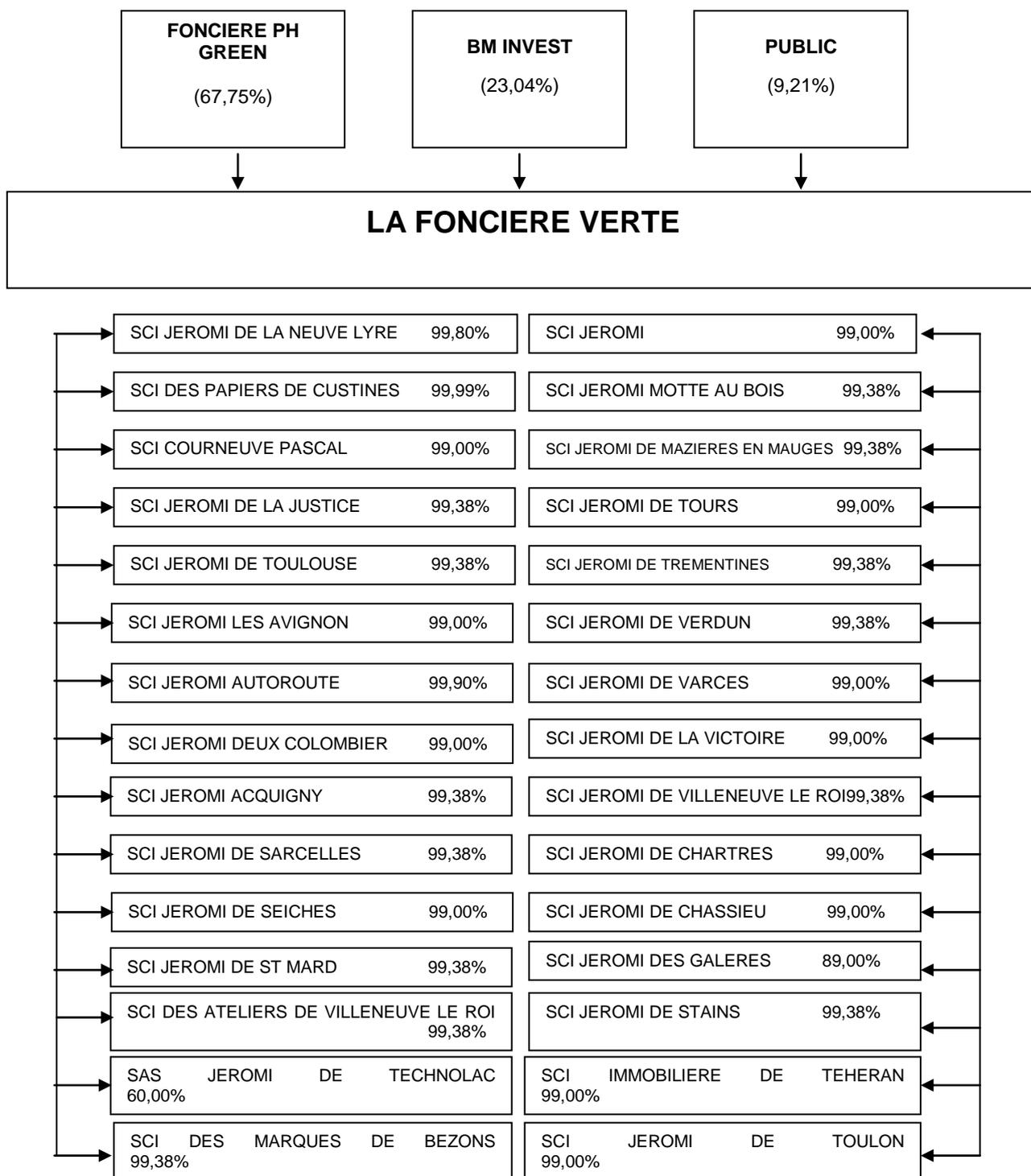
« Les Assemblées Spéciales réunissent les titulaires d'une catégorie d'actions déterminée. La décision d'une Assemblée Générale Extraordinaire de modifier les droits relatifs à une catégorie d'actions, n'est définitive qu'après approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de cette catégorie. »

« Elles ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins sur première convocation le tiers et sur deuxième convocation le cinquième des actions ayant droit de vote et dont il est envisagé de modifier les droits. »

« Elles statuent à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance. »

4.4. AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE ET L'ORGANISATION DU GROUPE

4.4.1. ORGANIGRAMME



Les parts sociales des filiales non détenues par la Société sont détenues par la SCI JEROMI, à l'exception de 10% du capital de la SCI JEROMI DES GALERES détenu par le locataire des biens immobiliers dont cette filiale détient la propriété, à savoir la société PAPREC RESEAU et d'une part sociale de la SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi détenue par Monsieur Jean-Christophe ELIE.

En outre, la société FONCIERE PH GREEN détient une part sociale de la SCI JEROMI. Par ailleurs, il n'existe aucun pacte d'associés ou accord équivalent pouvant conférer à ces associés minoritaires des droits spécifiques sur les titres dont ils sont propriétaires ou sur la gestion des filiales dont ils sont associés.

4.4.2. INFORMATIONS SUR LES FILIALES

Filiales	Siren	Forme	Président (SAS) ou gérant (SCI)	Capitaux propres hors capital social	Résultat du dernier exercice clos	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice clos	Quote part du capital détenu par la Société (*)
JEROMI DE LA NEUVE-LYRE	403053184	SCI	La Foncière Verte	1 629 854	133 655	266 449	99,80%
JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINES	414359315	SCI	La Foncière Verte	60 957	60 957	97 718	99,99%
JEROMI DE LA JUSTICE DE MALHERBES	478851215	SCI	La Foncière Verte	106 389	106 389	331 895	99,38%
JEROMI DE TOULOUSE	440739852	SCI	La Foncière Verte	343 719	343 719	815 760	99,38%
JEROMI LES AVIGNON	401016803	SCI	La Foncière Verte	197 636	197 636	387 026	99,00%
JEROMI DE L'AUTOROUTE	439253477	SCI	La Foncière Verte	49 483	49 483	65 865	99,90%
JEROMI DEUX COLOMBIER	418706206	SCI	La Foncière Verte	219 903	219 903	489 724	99,00%
JEROMI D'ACQUIGNY	438097339	SCI	La Foncière Verte	253 564	253 564	574 287	99,38%
JEROMI DE SARCELLES	491289500	SCI	La Foncière Verte	151 319	151 319	395 724	99,38%
JEROMI DE SEICHES	428889679	SCI	La Foncière Verte	231 293	231 293	396 808	99,00%
JEROMI DE SAINT MARD	484484357	SCI	La Foncière Verte	37 478	37 478	72 129	99,38%
JEROMI	345037741	SCI	La Foncière Verte	962 605	938 899	1 739 998	99,00%
JEROMI DE LA MOTTE AUX BOIS	440739696	SCI	La Foncière Verte	498 845	448 845	1 276 565	99,38%
JEROMI DE MAZIERES EN MAUGES	499227866	SCI	La Foncière Verte	34 962	34 962	101 846	99,38%
JEROMI DE TOURS	397622986	SCI	La Foncière Verte	1 142 562	128 445	201 320	99,00%
JEROMI DE TREMENTINES	438813016	SCI	La Foncière Verte	108 974	108 974	255 995	99,38%
JEROMI DE VERDUN	439046418	SCI	La Foncière Verte	31 766	31 766	167 613	99,38%
JEROMI DE VARCES	434578894	SCI	La Foncière Verte	278 499	278 499	467 360	99,00%

Filiales	Siren	Forme	Président (SAS) ou gérant (SCI)	Capitaux propres hors capital social	Résultat du dernier exercice clos	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice clos	Quote part du capital détenu par la Société (*)
JEROMI DU BLANC-MESNIL	422888297	SCI	La Foncière Verte	1 176 915	1 176 915	3 061 068	99,00%
JEROMI DE VILLENEUVE LE ROI	447684317	SCI	La Foncière Verte	139 371	139 371	233 776	99,38%
JEROMI DE CHARTRES	379690787	SCI	La Foncière Verte	383 807	79 972	216 290	99,00%
JEROMI DE CHASSIEU	433728243	SCI	La Foncière Verte	579 356	579 356	938 275	99,00%
JEROMI DES GALERES	401404223	SCI	La Foncière Verte	628 761	159 903	288 244	89,00%
IMMOBILIERE DE STAINS	504728320	SCI	La Foncière Verte	(124 322)	(124 322)	0	99,38%
COURNEUVE PASCAL	537769739	SCI	La Foncière Verte	(147 115)	(147 115)	352 302	99,38%
ATELIERS DE VILLENEUVE LE ROI	753413251	SCI	La Foncière Verte	166 608	166 608	273 063	99,38%
SCI DES MARQUES DE BEZONS	822 180 469	SCI	La Foncière Verte	(49 923)	(49 923)	216 484	99,38%
SCI IMMOBILIERE DE TEHERAN	524 544 343	SCI	La Foncière Verte	(102 473)	(102 473)	103 206	99%
SAS JEROMI DE TECHNOLAC	821 428 448	SAS	La Foncière Verte	(849 985)	(308 756)	672 356	60%

(*) Les parts sociales des filiales non détenues par la Société sont détenues par la SCI JEROMI, à l'exception de 10% du capital de la SCI JEROMI DES GALERES détenu par le locataire des biens immobiliers dont cette filiale détient la propriété, à savoir la société PAPREC RESEAU et d'une part sociale de la SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi détenue par Monsieur Jean-Christophe ELIE

Les filiales ont pour activité la détention d'actifs immobiliers dont la description détaillée figure au paragraphe 1.2.1.1 du présent document de référence.

4.4.3. CONTRATS IMPORTANTS

4.4.3.1. Contrat de prestations de services PH FINANCE

Voir le paragraphe 4.3.6.1 du présent document de référence.

4.4.3.2. Contrat de prêt BM INVEST / PH FINANCE

Voir le paragraphe 4.3.6.1 du présent document de référence.

4.4.3.3. Contrat d'assistance à la direction générale entre la Société et ses filiales

Voir le paragraphe 4.3.6.1 du présent document de référence.

4.4.3.4. Convention de trésorerie

Voir le paragraphe 4.3.6.1 du présent document de référence.

**4.4.4. DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS OU LICENCE, DE
CONTRATS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX OU FINANCIERS OU DE
NOUVEAUX PROCEDES DE FABRICATION**

La Société ne possède aucun brevet et considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

Il existe une dépendance de la Société à l'égard des sociétés du Groupe PAPREC qui sont les principaux locataires des actifs immobiliers détenus par la Société et ses filiales. Les risques afférents à cette dépendance sont précisés ci-avant au paragraphe 2.1 II C.

4.4.5. SALARIES

La Société n'emploie aucun salarié.

4.4.6. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL

Liste des informations publiées ou rendues publiques par la Société durant les douze derniers mois :

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents ou informations
Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	7 août 2016	Administrateur partant M. dominique MAGUIN Nomination d'administrateurs Mesdames Judith Paccaud-Solarz et Sylvie Schirmer <i>Bodacc B n° 20160154, Annonce n°876</i>
Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	9 août 2016	Dépôt des comptes annuels et des rapports de l'exercice clos au 31 décembre 2015 <i>Bodacc C n° 20160078, Annonce n°6770 et 6771</i>
Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	8 août 2017	Nomination d'administrateurs Mesdames Mireille Solarz et Claire Boursinhac.
Journal d'annonces légales	6 au 8 juillet 2016	Fin de mandat et nomination de nouveaux administrateurs <i>Affiches Parisiennes n°54</i>
BALO	22 mai 2017	Avis de réunion de l'assemblée générale mixte du 27 juin 2017 <i>Bulletin n° 61</i>
BALO	12 juin 2017	Avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 27 juin 2017. <i>Bulletin n°70</i>
BALO	11 juillet 2018	Avis de réunion de l'assemblée générale mixte du 26 juillet 2018 <i>Bulletin n°83</i>
BALO	11 juillet 2018	Avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 26 juillet 2018. <i>Bulletin n°70</i>

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents ou informations
BALO	29 avril 2019	Avis de réunion de l'assemblée générale mixte du 6 juin 2019 <i>Bulletin n°51</i>
BALO	22 mai 2019	Avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 6 juin 2019. <i>Bulletin n°61</i>
BALO	17 juin 2019	Avis relatif à l'article R232-11 du Code de commerce.
Site Internet de la Société	24 février 2017	Communiqué relatif au chiffres d'affaires consolidé 2016
Site Internet de la Société	7 avril 2017	Communiqué relatif aux résultats annuels 2016
Site Internet de la Société	7 juin 2017	Communiqué relatif à la mise à disposition de la documentation préparatoire à l'assemblée générale mixte du 27 juin 2017. La Société réaffirme également son éligibilité au dispositif PEA-PME.
Site Internet de la Société	31 juillet 2017	Communiqué relatif à la mise à disposition ou de consultation du document de référence 2016
Site Internet de la Société	21 septembre 2017	Communiqué relatif aux résultats du premier semestre 2017

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents ou informations
Site Internet de la Société	11 avril 2018	Communiqué relatif aux résultats annuels 2017
Site Internet de la Société	5 juillet 2018	Communiqué relatif à la mise à disposition de la documentation préparatoire à l'assemblée générale mixte du 26 juillet 2018
Site Internet	27 juillet 2018	Communiqué relatif au résultat des votes de l'assemblée générale mixte du 26 juillet 2018.
Site Internet de la Société	1 ^{er} août 2018	Communiqué relatif à la mise à disposition ou de consultation du document de référence 2017.
Site Internet de la Société	24 septembre 2018	Communiqué relatif aux résultats du premier semestre 2018.
Site Internet de la Société	28 février 2019	Communiqué relatif au chiffres d'affaires consolidé 2018.
Site Internet de la Société	16 avril 2019	Communiqué relatif aux résultats annuels 2018.
Site Internet de la Société	16 mai 2019	Communiqué relatif à la mise à disposition de la documentation préparatoire à l'assemblée générale mixte du 6 juin 2019.
Site Internet de la Société	7 juin 2019	Communiqué relatif au résultat des votes de l'assemblée générale mixte du 6 juin 2019.
Diffuseur agréé Wire BUSINESS WIRE	24 février 2017	Communiqué relatif au chiffres d'affaires consolidé 2016
Diffuseur agréé Wire BUSINESS WIRE	7 avril 2017	Communiqué relatif aux résultats annuels 2016

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents ou informations
Diffuseur agréé Wire BUSINESS WIRE	7 juin 2017	Communiqué relatif à la mise à disposition de la documentation préparatoire à l'assemblée générale mixte du 27 juin 2017. La Société réaffirme également son éligibilité au dispositif PEA-PME.
Diffuseur agréé Wire BUSINESS WIRE	31 juillet 2017	Communiqué relatif à la mise à disposition ou de consultation du document de référence 2016
Diffuseur agréé Wire BUSINESS WIRE	21 septembre 2017	Communiqué relatif aux résultats du premier semestre 2017
Diffuseur agréé Wire BUSINESS WIRE	11 avril 2018	Communiqué relatif aux résultats annuels 2017
Diffuseur agréé Wire BUSINESS WIRE	5 juillet 2018	Communiqué relatif à la mise à disposition de la documentation préparatoire à l'assemblée générale mixte du 26 juillet 2018
Diffuseur agréé Wire BUSINESS WIRE	1 ^{er} août 2018	Communiqué relatif à la mise à disposition ou de consultation du document de référence 2017.
Diffuseur agréé Wire BUSINESS WIRE	24 septembre 2018	Communiqué relatif aux résultats du premier semestre 2018.
Diffuseur agréé Wire BUSINESS WIRE	28 février 2019	Communiqué relatif au chiffres d'affaires consolidé 2018.
Diffuseur agréé Wire BUSINESS WIRE	16 avril 2019	Communiqué relatif aux résultats annuels 2018.
Diffuseur agréé Wire BUSINESS WIRE	16 mai 2019	Communiqué relatif à la mise à disposition de la documentation préparatoire à l'assemblée générale mixte du 6 juin 2019.

4.4.7. INFORMATIONS PROVENANT DES TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Le portefeuille d'actifs de la Société est évalué chaque année par un expert indépendant.

L'évaluation du portefeuille d'actifs de la Société a été actualisée au 31 décembre 2018 par un expert indépendant, la société BNP Paribas Real Estate.

Le rapport d'expertise condensé qui a été émis par la société BNP Paribas Real Estate figure en Annexe 1 du présent document de référence.

Les expertises effectuées par la société BNP Paribas Real Estate répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI, à la recommandation AMF publiée le 8 février 2010 sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, aux normes professionnelles européennes d'expertise Immobilière « The European Group of Valuers Association » (TEGoVA) et aux règles provenant du « Appraisal and Valuation Manual » réalisé par « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

La société BNP Paribas Real Estate a déterminé les valeurs locatives et les valeurs vénales des biens immobiliers, dans le cadre d'une poursuite de l'activité actuelle en vertu de baux commerciaux existants.

Les méthodes retenues par la société BNP Paribas Real Estate pour l'estimation des immeubles sont les suivantes :

- **méthode par capitalisation de revenus** en tenant compte du revenu brut annuel et de la valeur locative de marché nette : elle permet d'obtenir une valeur vénale « droits compris » et à déduire les droits d'enregistrement afin d'obtenir une valeur vénale « hors droits »,
- **méthode par comparaison** qui permet d'estimer la valeur de l'actif à partir des prix au m² constatés sur le marché lors de cessions de biens similaires.

Conformément à la recommandation AMF du 8 février 2010, il est précisé les définitions suivantes :

- Valeur vénale acte en mains (ou droits compris) ou valeur vénale brute :

Somme totale que doit déboursier l'acquéreur pour l'achat du bien immobilier (à l'exception des frais de commercialisation, le cas échéant). C'est donc la valeur vénale qui comprend les droits de mutation ainsi que les frais et honoraires du notaire.

- Valeur locative :

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens donnés et dans une région donnée.

- Taux de rendement effectif net :

C'est le rapport entre les revenus nets et la valeur vénale acte en mains après déduction des coûts non récurrents (travaux, commercialisation de locaux vides, etc.), le taux de rendement brut étant le rapport entre les revenus bruts et la valeur vénale actes en mains, après déduction des coûts non récurrents.

Le patrimoine de la Foncière Verte est constitué en grande partie de locaux d'activité et industriels. Pour cette classe d'actifs, les taux de rendements retenus s'échelonnent entre 7 % et 9,40% en Ile de France et entre 8 % et 10,75% en Province suivant les actifs.

Pour ses travaux d'expertise, la société BNP Paribas Real Estate a facturé 29 K€ pour les travaux effectués en 2018.

4.5. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

La Société déclare que, pendant toute la durée de validité du présent document, les documents suivants peuvent être librement consultés par le public :

- les statuts de la Société,
- les documents sociaux devant être mis à la disposition des actionnaires,
- les informations financières historiques de la Société pour les trois exercices précédents, à savoir pour les exercices clos le 31 décembre 2017, 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2015.
- l'information réglementée au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Ces documents pourront être consultés au siège de la Société et sur le site Internet de la Société (www.lafonciereverte.com).

Des exemplaires du présent document sont disponibles sans frais au siège social de la Société (7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris), ainsi que sur le site Internet de la Société (www.lafonciereverte.com) et sur celui de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

**5. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE AVEC
L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN N°809/2004**

Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004	Sections du document de référence	Pages du document de référence
1. PERSONNES RESPONSABLES		
1.1. Noms et fonctions des personnes responsables	2.8.1	174
1.2. Attestation des personnes responsables	2.8.2	174
2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES		
2.1. Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes	2.8.3	145
2.2. Changement de contrôleurs légaux	N/A	N/A
3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES		
3.1. Informations financières historiques sélectionnées	1.1	7
3.2. Informations financières	1.1	7
4. FACTEURS DE RISQUE	2.1-II C	45
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
5.1. Histoire et évolution de la société	1.2	9
5.1.1. Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	4.1.1	177
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	4.1.2	177
5.1.3. Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	4.1.3	177
5.1.4. Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone de son siège statutaire	4.1.4	177
5.1.5. Evénements importants dans le développement des activités de l'émetteur	1.2	9
5.2. Investissements	1.2.1.2	21
5.2.1. Principaux investissements réalisés	1.2.1.2.1	21
5.2.2. Principaux investissements en cours	1.2.1.2.2	23
5.2.3. Principaux investissements que compte réaliser l'émetteur dans l'avenir	1.2.1.2.3	23
6. APERÇU DES ACTIVITÉS		
6.1. Principales activités	1.2.1	13
6.1.1. Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités	1.2.1	13
6.1.2. Nouveaux produits / services	N/A	N/A
6.2. Principaux marchés	1.2.1	13
6.3. Événements exceptionnels	1.2.5	25

Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004	Sections du document de référence	Pages du document de référence
6.4. Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	4.4.4	230
6.5. Indiquer les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	N/A	N/A
7. ORGANIGRAMME		
7.1. Description sommaire du groupe	4.4.1	226
7.2. Liste des filiales importantes	4.4.2	228
8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS		
8.1. Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1.2.1.1	13
8.2. Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles.	2.1-VI	58
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
9.1. Situation financière	1.1 / 2.5	7 / 144
9.2. Résultat d'exploitation	1.1	7
9.2.1. Facteurs importants	N/A	N/A
9.2.2. Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	N/A	N/A
9.2.3. Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur	1.3	26
10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX		
10.1. Informations sur les capitaux	1.1 / 2.5	8 / 144
10.2. Source et montant des flux de trésorerie	1.1	7
10.3. Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	1.1	7
10.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de la société	N/A	N/A
10.5. Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les investissements sur lesquels la direction a pris des engagements fermes et les immobilisations corporelles planifiées	N/A	N/A
11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	N/A	N/A
12. INFORMATION SUR LES TENDANCES		
12.1. Principales tendances depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document de référence	2.1-II.A.3	28

Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004	Sections du document de référence	Pages du document de référence
12.2. Tendances susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur	2.1-II.A.4	29
13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE		
13.1. Principales hypothèses	1.3	26
13.2. Rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants	N/A	N/A
13.3. Base comparable aux informations financières historiques	N/A	N/A
13.4. Validité des prévisions antérieures	N/A	N/A
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE		
14.1. Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'administration et à la Direction Générale	4.3.1 et 4.3.2	185 et 200
14.2. Conflits d'intérêts	4.3.3	200
15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES		
15.1. Montant de la rémunération versée et avantages en nature	4.3.5.1	202
15.2. Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	4.3.5.2	202
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
16.1. Date d'expiration des mandats actuels	4.3.1.2.1	187
16.2. Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	4.3.1.2.2	191
16.3. Informations sur le comité de l'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	4.3.1.2.2	191
16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine	4.3.4	202
17. SALARIÉS		
17.1. Nombre de salariés	1.2.3 et 4.4.5	25 et 230
17.2. Participations et stock options des mandataires sociaux	N/A	N/A
17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	N/A	N/A

Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004	Sections du document de référence	Pages du document de référence
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
18.1. Actionnaires détenant directement ou indirectement un % du capital social ou des droits de vote devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable	4.2.4	181
18.2. Existence de droits de vote différents	4.2.5	182
18.3. Contrôle de l'émetteur	4.2.11	183
18.4. Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.	4.2.12	183
19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	4.3.6	206
20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR		
20.1. Informations financières historiques	2.5	144
20.2. Informations financières pro forma	2.7	174
20.3. États financiers	2.2	90
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	2.6	168
20.5. Date des dernières informations financières	2.5	144
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A	N/A
20.7. Politique de distribution des dividendes	2.1-III	56
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	1.2.5	25
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	N/A
21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		
21.1. Capital social		
21.1.1. Montant du capital social	4.2.1	178
21.1.2. Actions non représentatives du capital	4.2.7	182
21.1.3. Actions détenues par l'émetteur ou par ses filiales	N/A	N/A
21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	4.2.6	182
21.1.5. Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition ou toute obligation attachée au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	N/A	N/A
21.1.6. Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	N/A	N/A
21.1.7. Historique du capital social	4.2.4.2	182
21.2. Acte constitutif et statuts		

Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n°809/2004	Sections du document de référence	Pages du document de référence
21.2.1. Objet social	4.1.5	178
21.2.2. Dispositions statutaires ou autres concernant les organes d'administration et de direction	4.3.1.2.3	194
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	4.2.3	178
21.2.4. Modification des droits des actionnaires	4.3.7	223
21.2.5. Convocation et admission	4.3.7	223
21.2.6. Changement de contrôle	N/A	N/A
21.2.7. Franchissements de seuils	N/A	N/A
21.2.8. Modifications de capital	N/A	N/A
22. CONTRATS IMPORTANTS	4.4.3	229
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS		
23.1. Nom, adresse professionnelle et qualifications de l'expert	4.4.7	235
23.2. Attestation confirmant que les informations fournies par un tiers ont été fidèlement reproduites	N/A	N/A
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	4.5	236
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	4.4.2	228

ANNEXE 1 : RAPPORT CONDENSE DE LA SOCIETE BNP PARIBAS REAL ESTATE



EXPERTISE

SOCIETE LA FONCIERE VERTE

RAPPORT CONDENSE

EXPOSE LIMINAIRE

Définissant le cadre de l'évaluation de la valeur vénale d'immeubles

CERTIFICATIONS D'EXPERTISE

EXERCICE 2018

(Valeurs décembre 2018)

Référence : I2018-2575



BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
107, rue de la Bataille de Stalingrad - 92807 Issy-les-Moulineaux Cedex - France
Tel. : +33 (0)1 47 59 17 00 - Fax : +33 (0)1 47 59 17 01
www.valuedata.bnpparibas.fr

Siège social : 107, rue de la Bataille de Stalingrad - 92807 Issy-les-Moulineaux Cedex - France
Société par Actions Simplifiée au Capital de 20 070 000 €
SIREN 3207 657 100 RCS Nanterre - APE 6831Z
N° Identification TVA : FR 08 327 657 100



RAPPORT CONDENSE

CONTEXTE GENERAL DE LA MISSION D'EXPERTISE

Cadre général

La Société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**, membre de l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM), adhérent à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, a été missionnée, en vertu d'une convention d'une durée de 4 ans, en date du 13 octobre 2015, à la signature de M. Jean-Christophe ELIE, en sa qualité de Directeur Général de la Société LA FONCIERE VERTE.

La société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France**, Société par Actions Simplifiées, filiale à 100% de BNP Paribas, a notamment pour objet les activités d'expertises immobilières en valeurs de marché (valeur vénale et locative), en valeur d'utilité, valeur de reconstitution ou valeur de droit au bail. Elle dispose d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des expertises immobilières, objets de la convention susmentionnée.

Cette mission représente 0,11% du C.A. annuel de la société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France**.

Il n'a été identifié aucun conflit d'intérêt concernant cette mission.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

Mission

En l'état de leurs conditions d'occupation actuelles, actualiser sur pièces la valeur vénale de 26 actifs immobiliers et expertiser un nouvel actif, dépendant du patrimoine de la société **LA FONCIERE VERTE**, à la date de valeur arrêtée au 31 décembre 2018.

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, qui sera estimé périodiquement au 30 juin et 31 décembre, par **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France** sur une période de 4 ans (2^{ème} semestre 2015, 2016, 2017, 2018 et 1^{er} semestre 2019).

Une visite de chaque bien est organisée tous les cinq ans.

Mode détention	Nbre d'actifs
Toute propriété	25
Copropriété	1
Indivision	0
Bail à construction	0

Classe d'actifs	Nbre d'actifs
Bureaux	1
Activités/entrepôts	25
Commerces	0

Situation géographique	Nbre d'actifs
Ile de France	9
Rhône-Alpes/Auvergne	3
Sud-est	1
Sud-ouest	1
Nord	1
Autres métropole	11

Il est rappelé ici que lorsque la société Foncière est preneuse aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.



Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la société Foncière, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale des immeubles.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,

Méthodologie

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- Méthode par comparaison
- Méthode par le revenu



VALEUR VENALE GLOBALE AU 31/12/2018

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.

Valeur en 100% :

145 790 000 Euros Hors Frais et Droits de Mutation

155 110 000 Euros Frais et Droits de Mutation Inclus

Mode détention	% de valeur
Toute propriété	96,15%
Copropriété	3,85%
Indivision	0,00%
Bail à construction	0,00%
Autres.....	

Classe d'actifs	% de valeur
Bureaux	3,85%
Activités/entrepôts	96,15%
Commerces	0,00%
Autres.....	

Situation géographique	% de valeur
Île de France	34,62%
Rhône-Alpes/Auvergne	11,54%
Sud-est	3,85%
Sud-ouest	3,85%
Nord	3,85%
Autres métropoles	42,31%

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Fait à Issy-Les-Moulineaux, le 21 décembre 2018.

Jean-Claude DUBOIS
Président