

# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

## **La Foncière Verte**

Société Anonyme

au capital de 9 450 811,50 €

7 rue du Docteur Lancereaux

75008 Paris

**Exercice clos le 31 décembre 2018**

## **Grant Thornton**

**Commissaire aux Comptes**

29 rue du Pont

92200 Neuilly-sur-Seine

## **JPA**

**Commissaire aux Comptes**

7 rue Galilée

75116 Paris

# 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<sup>er</sup> 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 appréciations – Points clés de l'audit**

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

### **Vérification des informations relatives au groupe données 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 résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

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

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

Au 31 décembre 2018, Grant Thornton était dans la 9<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et JPA dans la 10<sup>ème</sup> année.

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

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.

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

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

**JPA**



Amandine Huot-Chailleux  
Associée



Hervé Puteaux  
Associé

# GROUPE LA FONCIERE VERTE

## Etats financiers consolidés

31 décembre 2018

## SOMMAIRE

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES .....	3
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES .....	7
<b>1 PRESENTATION DU GROUPE ET PRINCIPALES OPERATIONS DE LA PERIODE .....</b>	<b>7</b>
<b>2 REGLES ET METHODES COMPTABLES.....</b>	<b>7</b>
2.1 Présentation des comptes, normes en vigueur et principes comptables.....	7
2.2 Jugement et estimations significatifs.....	9
2.3 Principales méthodes comptables.....	9
2.4 Secteurs opérationnels.....	15
<b>3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE .....</b>	<b>16</b>
<b>4 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018.....</b>	<b>17</b>
4.1 Notes sur le compte de résultat.....	17
4.1.1 Charges externes .....	17
4.1.2 Charges d'amortissement et de provisions .....	17
4.1.3 Autres produits et charges opérationnels.....	17
4.1.4 Produits financiers et charges financières .....	17
4.1.5 Impôt sur le résultat .....	18
4.2 Notes sur la situation financière consolidée .....	19
4.2.1 Ecart d'acquisition .....	19
4.2.2 Immeubles de placement .....	19
4.2.3 Autres actifs financiers.....	19
4.2.4 Clients et autres débiteurs.....	20
4.2.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	20
4.2.6 Composition du capital social.....	20
4.2.7 Provisions pour risques et charges .....	20
4.2.8 Emprunts et endettement financier.....	21
4.2.9 Fournisseurs, autres créditeurs et impôts .....	22
<b>5 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>23</b>
5.1 Informations données sur le modèle de la juste valeur.....	23
5.2 Résultat par action.....	25
5.3 Entreprises liées.....	25
5.4 Rémunération des organes de direction et d'administration.....	26
5.5 Honoraires des commissaires aux comptes .....	26
5.6 Société mère consolidante .....	27
<b>6 ENGAGEMENTS .....</b>	<b>27</b>
6.1 Engagements donnés et reçus.....	27
6.2 Engagements sur les contrats de locations simples en tant que bailleurs .....	27
<b>7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE .....</b>	<b>27</b>

## 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	
<b>Produits des activités ordinaires</b>		<b>13 273</b>	<b>12 137</b>
Charges externes	4.1.1	-1 730	-1 958
Charge d'amortissements et de provisions	4.1.2	-4 245	-4 208
<b>Marge opérationnelle</b>		<b>7 298</b>	<b>5 971</b>
Autres produits opérationnels	4.1.3	150	4
Autres charges opérationnelles	4.1.3	-17	-4
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>7 431</b>	<b>5 971</b>
Coût de l'endettement financier net	4.1.4	-4 081	-3 971
Autres produits financiers	4.1.4	55	18
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>3 405</b>	<b>2 018</b>
Charge d'impôt sur le résultat	4.1.5	-1 134	-655
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>		<b>2 271</b>	<b>1 363</b>
Résultat net des activités abandonnées	3.	-181	274
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>2 090</b>	<b>1 637</b>
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
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>2 090</b>	<b>1 637</b>
Autres éléments du résultat global qui pourraient être reclassés ultérieurement en résultat net		-	-
Autres éléments du résultat global		-	-
<b>Résultat net global</b>		<b>2 090</b>	<b>1 637</b>
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
<b>Actifs non courants</b>		<b>78 817</b>	<b>73 256</b>
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
<b>Actifs courants</b>		<b>34 811</b>	<b>43 073</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>113 628</b>	<b>116 329</b>

### 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
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>6 211</b>	<b>5 299</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		1 512	1 757
<b>Capitaux propres</b>		<b>7 723</b>	<b>7 056</b>
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
<b>Passifs non courants</b>		<b>94 453</b>	<b>91 689</b>
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
<b>Passifs courants</b>		<b>11 452</b>	<b>17 584</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>113 628</b>	<b>116 329</b>

## 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
<b>Capitaux propres au 1 janv. 2017</b>	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
<b>Capitaux propres au 31 déc. 2017</b>	9 451	-5 819	1 667	5 299	1 757	7 056
<b>Capitaux propres au 1 janv. 2018</b>	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
<b>Capitaux propres au 31 déc. 2018</b>	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
<b>Activités opérationnelles</b>			
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
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>		<b>10 486</b>	<b>10 370</b>
<b>Activités d'investissement</b>			
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
<b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités d'investissement</b>		<b>-8 529</b>	<b>-15 416</b>
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	
<b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités de financement</b>		<b>-3 076</b>	<b>1 093</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>-1 119</b>	<b>-3 953</b>
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](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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 financiers 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 (1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 2019 selon l'IASB)
- IFRS 17 : Contrats d'assurance (applicable au 1<sup>er</sup> 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 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.

### ***Ecarts d'acquisition***

Un écart d'acquisition correspond à la différence entre :

- La juste valeur de la contrepartie transférée en échange du contrôle de l'entreprise, intégrant les compléments de prix éventuels et dans un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, augmentée 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 un écart d'acquisition 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 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 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 immobilisations corporelles ; 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 immeubles de placement 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 et les modes d'amortissement pour chaque composant des immeubles de placement 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 s'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 Courneuve 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
<b>Charges externes</b>	<b>-1 730</b>	<b>-1 958</b>

\* 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
<b>Charge d'amortissement et de provisions</b>	<b>-4 245</b>	<b>-4 208</b>

#### 4.1.3 Autres produits et charges opérationnels

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

#### 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
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-4 081</b>	<b>-3 971</b>
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
<b>Total</b>	<b>-1 134</b>	<b>-655</b>

##### 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
<b>Actifs d'impôt différés</b>		<b>121</b>	<b>121</b>
<b>Passifs d'impôts différés</b>	<b>-978</b>	<b>104</b>	<b>-874</b>
<b>Total</b>	<b>-978</b>	<b>226</b>	<b>-753</b>

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
<b>Charge d'impôt théorique à 33,33 %</b>	<b>-1 135</b>	<b>-673</b>
Effet des différences permanentes	-23	-22
Autres	24	40
<b>Charge d'impôt effective</b>	<b>-1 134</b>	<b>-655</b>

## 4.2 Notes sur la situation financière consolidée

### 4.2.1 Ecarts d'acquisition

En milliers d'euros	31 déc. 2018	31 déc. 2017
SCI Jérôme La Neuve Lyre	21	21
<b>Ecarts d'acquisition</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

### 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
<b>Total valeur brute</b>	<b>104 938</b>	<b>13 555</b>	<b>21</b>		<b>-15</b>	<b>118 496</b>
Terrains et agencements	-229	-	-	-36	-	-265
Constructions et agencements	-41 608	-	-	-3 560	-	-45 168
Autres immobilisations corporelles	-223	-	-	-4	-	-227
<b>Total amortissements</b>	<b>-42 060</b>			<b>-3 600</b>		<b>-45 660</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>62 878</b>	<b>13 555</b>	<b>21</b>	<b>-3 600</b>	<b>-15</b>	<b>72 836</b>

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	-
<b>Total valeur brute</b>	<b>118 496</b>	<b>9 979</b>	<b>-225</b>		<b>-9</b>	<b>128 241</b>
Terrains et agencements	-265	-	-	-37	-	-302
Constructions et agencements	-45 168	-	95	-4 122	-	-49 195
Autres immobilisations corporelles	-227	-	-	-	-	-227
<b>Total amortissements</b>	<b>-45 660</b>		<b>95</b>	<b>-4 159</b>		<b>-49 724</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>72 836</b>	<b>9 979</b>	<b>-130</b>	<b>-4 159</b>	<b>-9</b>	<b>78 517</b>

### 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
<b>Valeur brute</b>	<b>2 160</b>	<b>5 677</b>
Prov. clients et comptes rattachés	-93	-164
<b>Valeur nette</b>	<b>2 067</b>	<b>5 513</b>
Charges constatées d'avance	1 812	33
<b>Clients et autres débiteurs</b>	<b>3 879</b>	<b>5 546</b>

#### 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
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>30 932</b>	<b>32 067</b>

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

#### 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
<b>Valeur nette</b>	<b>2 722</b>	<b>834</b>	<b>-116</b>	<b>-113</b>	<b>3 327</b>

\* 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
<b>Valeur nette</b>	<b>3 327</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 327</b>

#### 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
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>90 252</b>	<b>87 384</b>
Autres emprunts et dettes financières	1 656	1 637
Part courante des emprunts long terme	6 309	6 170
Concours bancaires courants	6	23
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>7 971</b>	<b>7 830</b>
<b>Total des dettes financières</b>	<b>98 223</b>	<b>95 214</b>

En milliers d'euros	1 janv. 2017	Avec impact sur la trésorerie		Sans impact sur la trésorerie		31 déc. 2017
		Emissions	Remboursements	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
<b>Valeur nette</b>	<b>88 354</b>	<b>13 318</b>	<b>-6 885</b>	<b>-16</b>	<b>443</b>	<b>95 214</b>

En milliers d'euros	1 janv. 2018	Avec impact sur la trésorerie		Sans impact sur la trésorerie		31 déc. 2018
		Emissions	Remboursements	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
<b>Valeur nette</b>	<b>95 214</b>	<b>10 585</b>	<b>-8 173</b>	<b>19</b>	<b>578</b>	<b>98 223</b>

\* 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
<b>Total</b>	<b>50 390</b>	<b>5 123</b>	<b>4 866</b>	<b>3 961</b>	<b>25 912</b>	<b>90 252</b>

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
<b>Total</b>	<b>5 366</b>	<b>48 809</b>	<b>4 100</b>	<b>3 822</b>	<b>25 287</b>	<b>87 384</b>

#### 4.2.9 Fournisseurs, autres créiteurs 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	-
<b>Fournisseurs et autres créiteurs</b>	<b>2 934</b>	<b>5 877</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>547</b>	<b>23</b>

## 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.

RE F	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 Varcès	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 Courneuve 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 €	
<b>Total</b>						<b>145 790 000 €</b>	<b>124 230 000 €</b>
<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
<b>Actifs non courants</b>	<b>78 817</b>	<b>70 618</b>	<b>149 435</b>	<b>139 398</b>
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
<b>Actifs courants</b>	<b>34 811</b>		<b>34 811</b>	<b>43 073</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>113 628</b>	<b>70 618</b>	<b>184 246</b>	<b>182 471</b>

## 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
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>6 211</b>	<b>51 949</b>	<b>58 160</b>	<b>54 898</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	1 512	1 014	2 526	1 836
<b>Capitaux propres</b>	<b>7 723</b>	<b>52 963</b>	<b>60 686</b>	<b>56 734</b>
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
<b>Passifs non courants</b>	<b>94 453</b>	<b>17 655</b>	<b>112 108</b>	<b>108 153</b>
Dettes financières courantes	7 971		7 971	7 830
Fournisseurs et autres créditeurs	2 934		2 934	5 877
Impôt exigible	547		547	23
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	-		-	3 854
<b>Passifs courants</b>	<b>11 452</b>		<b>11 452</b>	<b>17 584</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>113 628</b>	<b>70 618</b>	<b>184 246</b>	<b>182 471</b>

## 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
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>13 273</b>		<b>13 273</b>	<b>12 137</b>
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
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>7 298</b>	<b>8 539</b>	<b>15 837</b>	<b>13 102</b>
Autres produits opérationnels	150		150	4
Autres charges opérationnelles	-17		-17	-4
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>7 431</b>	<b>8 539</b>	<b>15 970</b>	<b>13 102</b>
Coût de l'endettement financier net	-4 081		-4 081	-4 526
Autres produits financiers	55		55	573
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>3 405</b>	<b>8 539</b>	<b>11 944</b>	<b>9 149</b>
Charge d'impôt sur le résultat	-1 134	-2 135	-3 269	-2 438
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>	<b>2 271</b>	<b>6 404</b>	<b>8 675</b>	<b>6 711</b>
Résultat net des activités abandonnées	-181		-181	274
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>2 090</b>	<b>6 404</b>	<b>8 494</b>	<b>6 985</b>
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
<b>Actif net réévalué - Valeur de reconstitution</b>	<b>a</b>	<b>67 627</b>	<b>2 379</b>
Nombre moyen d'actions non dilué	b	484 657	
<b>Actif net réévalué de reconstitution par action en euro</b>	<b>a/b</b>	<b>139,53</b>	
Droits d'enregistrement	c	-9 160	
<b>Actif net réévalué de liquidation par action en euro</b>	<b>(a+c)/b</b>	<b>120,64</b>	

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
<b>Actif net réévalué - Valeur de reconstitution</b>	<b>a</b>	<b>63 844</b>	<b>1 810</b>
Nombre moyen d'actions non dilué	b	484 657	
<b>Actif net réévalué de reconstitution par action en euro</b>	<b>a/b</b>	<b>131,73</b>	
Droits d'enregistrement	c	-8 920	
<b>Actif net réévalué de liquidation par action en euro</b>	<b>(a+c)/b</b>	<b>113,33</b>	

## 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 1<sup>er</sup> 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'élèvent 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 1<sup>er</sup> 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
<b>Actifs non courants</b>			<b>53</b>			<b>53</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	30 666			30 938		
<b>Actifs courants</b>	<b>30 666</b>			<b>30 938</b>		
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>30 666</b>		<b>53</b>	<b>30 938</b>		<b>53</b>
Dettes financières non courantes		4 025	6 055		4 025	5 833
<b>Passifs non courants</b>		<b>4 025</b>	<b>6 055</b>		<b>4 025</b>	<b>5 833</b>
Dettes financières courantes		80			80	
<b>Passifs courants</b>		<b>80</b>			<b>80</b>	
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>4 105</b>	<b>6 055</b>		<b>4 105</b>	<b>5 833</b>

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
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>-1 074</b>	<b>12 645</b>		<b>-1 061</b>	<b>11 476</b>
Coût de l'endettement financier net	470	-80				
Autres produits financiers				556		
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>470</b>	<b>-1 154</b>	<b>12 645</b>	<b>556</b>	<b>-1 061</b>	<b>11 476</b>

#### 5.4 Rémunération des organes de direction et d'administration

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice 2018 aux membres du Conseil d'Administration s'élevaient 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								
<b>Total</b>	<b>33</b>	<b>100%</b>	<b>36</b>	<b>100%</b>	<b>33</b>	<b>100%</b>	<b>43</b>	<b>100%</b>

## 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
<b>Garanties données par le Groupe La Foncière Verte</b>	<b>40 126</b>	<b>40 285</b>

- 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		
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>200</b>

- 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
<b>Total</b>	<b>40 407</b>	<b>59 567</b>

## 7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement postérieur à la clôture.