

**LA FONCIERE VERTE**

Société anonyme au capital de 9 450 811,50 Euros  
Siège social : 7, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

**552 051 302 RCS PARIS**

**RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

*Exercice clos au 31 décembre 2018*

## TABLE DES MATIERES

TITRE I. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	3
TITRE II. TEXTE DES RESOLUTIONS.....	55
TITRE III. COMPTES CONSOLIDES .....	60
TITRE IV. COMPTES ANNUELS LA FONCIERE VERTE - ETATS FINANCIERS AU 31 DECEMBRE 2018 (EUROS) .....	93
TITRE V. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	112
TITRE VI. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DU CONTROLE DES COMPTES.....	123
TITRE VII. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	124

## TITRE I. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mesdames, Messieurs,

Nous avons établi le présent rapport, conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité, des résultats et de la gestion de la société LA FONCIERE VERTE (ci-après la « Société ») et du groupe dont la Société est la société mère durant l'exercice clos le 31 décembre 2018 et pour soumettre à votre approbation les comptes annuels et les comptes consolidés dudit exercice.

Les rubriques communes au rapport de gestion sur les comptes sociaux et au rapport de gestion sur les comptes consolidés n'y figurent qu'une fois.

Par ailleurs, il vous sera donné lecture des rapports établis par les commissaires aux comptes dans le cadre de leur mission.

Tous les documents prescrits par les dispositions légales, réglementaires et statutaires vous ont été communiqués ou ont été mis à votre disposition dans les conditions et délais requis.

### 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<sup>er</sup> 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**

Aucun évènement important n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

### **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 et 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 et 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%
<b>TOTAL</b>	<b>484 657</b>	<b>100%</b>	<b>924 704</b>	<b>100%</b>

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 avec la part du capital détenu par la Société.

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	73 161
Actifs courants	34 811	43 073
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>113 628</b>	<b>116 234</b>
<b>PASSIF</b>		
Capitaux propres	7 723	7 056
Passifs non courants	94 453	91 594
Passifs courants	11 452	17 584
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>113 628</b>	<b>116 234</b>

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 5,5 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 2,7 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
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 090</b>	<b>1 637</b>

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 16 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 4 551 K€ et des autres produits et charges financières pour un montant de +525 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
<b>Chiffre d'affaires</b>	1 739 998 €	1 647 891 €
<b>Résultat net</b>	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 :

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	1 276 565 €	1 217 735 €
<b>Résultat net</b>	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 :

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	101 846 €	99 511 €
<b>Résultat net</b>	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 :

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	201 320 €	196 313 €
<b>Résultat net</b>	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
<b>Chiffre d'affaires</b>	255 995 €	241 275 €
<b>Résultat net</b>	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
<b>Chiffre d'affaires</b>	167 613 €	73 821 €
<b>Résultat net</b>	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
<b>Chiffre d'affaires</b>	467 360 €	438 754 €
<b>Résultat net</b>	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
<b>Chiffre d'affaires</b>	233 776 €	224 252 €
<b>Résultat net</b>	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 :

	2018	2017
<b>Chiffre d'affaires</b>	216 289 €	210 072 €
<b>Résultat net</b>	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 :

	2018	2017
<b>Chiffre d'affaires</b>	288 244 €	282 691 €
<b>Résultat net</b>	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
<b>Chiffre d'affaires</b>	0 €	42 774 €
<b>Résultat net</b>	(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
<b>Chiffre d'affaires</b>	266 449 €	266 004 €
<b>Résultat net</b>	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
<b>Chiffre d'affaires</b>	97 718 €	95 983 €
<b>Résultat net</b>	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 :

	2018	2017
<b>Chiffre d'affaires</b>	331 895 €	278 120 €
<b>Résultat net</b>	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 :

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	815 760 €	784 255 €
<b>Résultat net</b>	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 :

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	387 026 €	376 932 €
<b>Résultat net</b>	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 :

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	65 865 €	64 239 €
<b>Résultat net</b>	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 :

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	489 724 €	477 725 €
<b>Résultat net</b>	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 :

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	574 287 €	561 016 €
<b>Résultat net</b>	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 :

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	395 724 €	386 326 €
<b>Résultat net</b>	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 :

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	3 061 068 €	2 988 545 €
<b>Résultat net</b>	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
<b>Chiffre d'affaires</b>	396 808 €	387 369 €
<b>Résultat net</b>	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
<b>Chiffre d'affaires</b>	72 129 €	70 467 €
<b>Résultat net</b>	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
<b>Chiffre d'affaires</b>	938 275 €	924 870 €
<b>Résultat net</b>	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 :

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	352 302 €	364 185 €
<b>Résultat net</b>	(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 :

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	273 063 €	219 625 €
<b>Résultat net</b>	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 :

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	216 484 €	211 104 €
<b>Résultat net</b>	(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 :

	2018	2017
<b>Chiffre d'affaires</b>	103 206 €	100 750 €
<b>Résultat net</b>	(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
<b>Chiffre d'affaires</b>	672 356 €	0 €
<b>Résultat net</b>	(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'IFEL, 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 m<sup>2</sup>.

## **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.

## **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 €
<b>Soit un solde de</b>	<b>806 085,20 €</b>

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 :

<b>EXERCICE</b>	<b>DIVIDENDES ELIGIBLES A L'ABATTEMENT DE 40% AU TITRE DES 3 EXERCICES PRÉCÉDENTS</b>	<b>DIVIDENDES NON ELIGIBLES A L'ABATTEMENT</b>
<b>2017</b>	1 211 642,50 €	NEANT
<b>2016</b>	1 211 642,50 €	NEANT
<b>2015</b>	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 m<sup>2</sup> dont 216 436 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Ce terrain n'étant pas construit, il n'y a pas d'impact sur le rapport RSE.

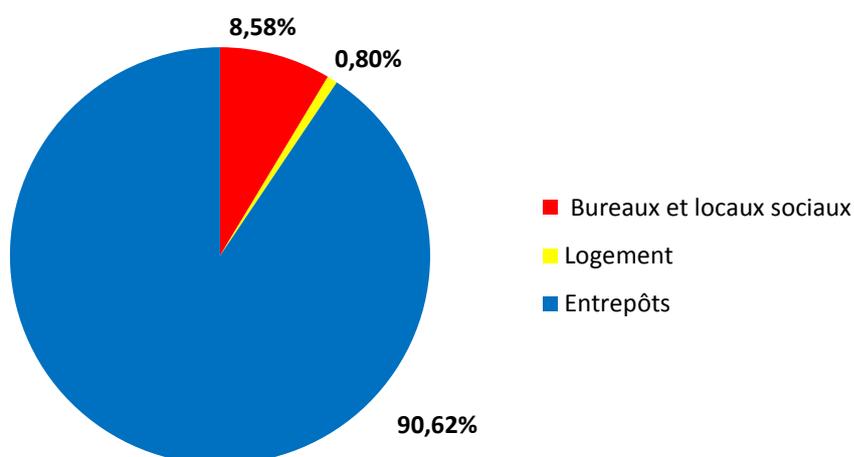
Les 21 sites concernés représentent une surface totale de 787 561 m<sup>2</sup> (soit 94,2% de l'ensemble des sites de LA FONCIERE VERTE) et une surface bâtie de 195 687 m<sup>2</sup> (soit 90,2% du total).

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.

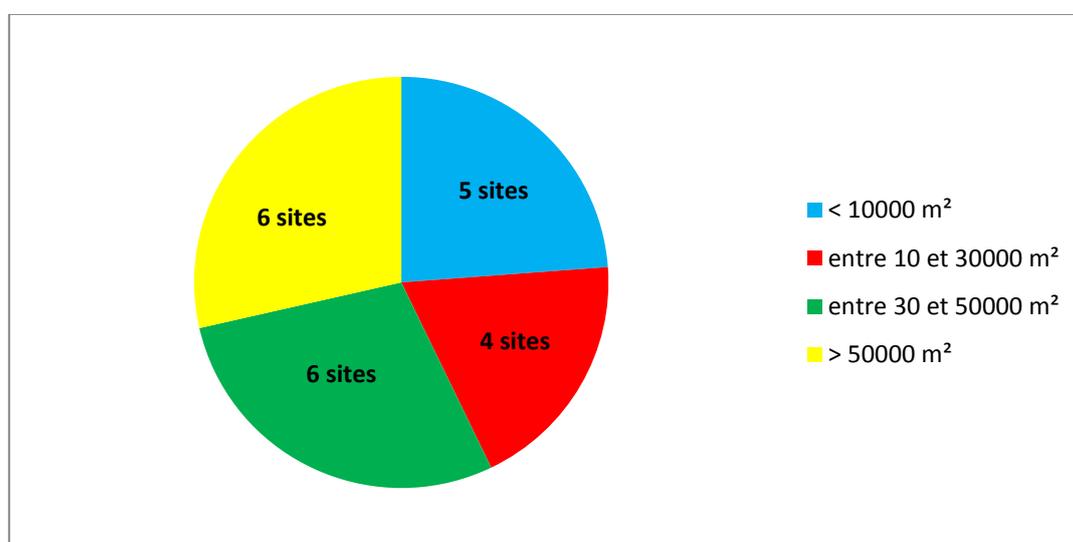
## 2. Descriptif de l'activité de LA FONCIERE VERTE

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 m<sup>2</sup> et 90 000 m<sup>2</sup>, quant aux surfaces construites, elles varient de 1 680 m<sup>2</sup> à 39 803 m<sup>2</sup>.

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](http://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 31/12/2018. 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 piles, 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 CO<sub>2</sub>. Sur le même périmètre, les émissions de gaz à effet de serre étaient d'environ 2 457 Tonnes équivalent CO<sub>2</sub> 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 RENOUELEMENT 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 INTEGRE)**

**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 :

<b>Nom</b>	<b>Administrateur indépendant</b>	<b>Date de nomination ou cooptation</b>	<b>Expiration du mandat en</b>	<b>Comité d'audit</b>
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 Middlednext, 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 Middlednext et précisés ci-après.

Les critères précisés par le Code Middlednext 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 MALOUEEN'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 Représentant permanent de BM Invest au conseil de surveillance de la SAS Paprec Group

Noms	Mandats - Fonctions
	<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 &amp; 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> <p>Administrateur de la SA Paprec Holding</p> <p>Gérant de la SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi</p> <p>Gérant de la SARL Greenland France</p> <p>Gérant de la SARL Recyclage de Bordeaux</p>

<b>Noms</b>	<b>Mandats - Fonctions</b>
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. Règles 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 comités du Conseil d'Administration*

- **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 Middlenext en décembre 2009, notamment des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance », a décidé de se conformer au Code Middlenext en tant que code de gouvernement d'entreprise de la Société.

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

[http://www.middlenext.com/IMG/pdf/2016\\_CodeMiddlenext-PDF\\_Version\\_Finale.pdf](http://www.middlenext.com/IMG/pdf/2016_CodeMiddlenext-PDF_Version_Finale.pdf)

Une seule recommandation du Code Middlenext 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 Middlenext, 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 Middlednext 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.

N°	Durée	Nature	Montant maximal
			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 de 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
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 juillet 2018
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 alloués au Conseil d'administration pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision.

**4. Renouvellement du mandat d'un administrateur**

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 gratuite 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'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 juillet 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<sup>er</sup> 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**

## 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 <i>reçues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : Factures <i>émises</i> 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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées												
Montant total des factures concernées h.t.		104 K€	17 K€			121 K€		110 K€				110 K€
Pourcentage du montant total des achats h.t. de l'exercice		86%	14%			100%						
Pourcentage du chiffre d'affaires h.t. de l'exercice												
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)</b>												
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)					

## TITRE II. TEXTE DES RESOLUTIONS

### 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)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2018, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports et faisant apparaître que le résultat de l'exercice écoulé est un bénéfice net de 848 510,20 euros.

Elle prend acte de ce que les comptes de l'exercice écoulé ne comportent pas de dépenses non admises dans les charges déductibles, au regard de l'article 39-4 du Code général des impôts.

En conséquence, elle donne pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

#### DEUXIEME RESOLUTION

*(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du groupe et du rapport des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe au 31 décembre 2018, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

#### TROISIEME RESOLUTION

*(Affectation du résultat de l'exercice)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2018 s'élevant à 848 510,20 euros, de la manière suivante :

-	Résultat de l'exercice	848 510,20 euros
-	Dotations à la réserve légale	42 425,00 euros
	<b>Soit un solde de</b>	<b>806 085,20 euros</b>

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<sup>er</sup> 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
<b>1 PRESENTATION DU GROUPE ET PRINCIPALES OPERATIONS DE LA PERIODE...</b>	<b>66</b>
<b>2 REGLES ET METHODES COMPTABLES.....</b>	<b>66</b>
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
<b>3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE .....</b>	<b>78</b>
<b>4 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018 .....</b>	<b>78</b>
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
<b>5 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>85</b>
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
<b>6 ENGAGEMENTS .....</b>	<b>91</b>
6.1 Engagements donnés et reçus.....	91
6.2 Engagements sur les contrats de locations simples en tant que bailleurs .....	92
<b>7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE .....</b>	<b>92</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>	<b>9 451</b>	<b>-5 821</b>	<b>1 213</b>	<b>4 843</b>	<b>1 794</b>	<b>6 637</b>
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>	<b>9 451</b>	<b>-5 819</b>	<b>1 667</b>	<b>5 299</b>	<b>1 757</b>	<b>7 056</b>
<b>Capitaux propres au 1 janv. 2018</b>	<b>9 451</b>	<b>-5 819</b>	<b>1 667</b>	<b>5 299</b>	<b>1 757</b>	<b>7 056</b>
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>	<b>9 451</b>	<b>-5 376</b>	<b>2 136</b>	<b>6 211</b>	<b>1 512</b>	<b>7 723</b>

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 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 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 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
<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
Charge d'impôt théorique à 33,33 %	-1 135	-673
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 utilisés 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	VARCÈS ALLIÈRES 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	BRUGUIÈRES	-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>70 006</b>	<b>67 627</b>
Nombre moyen d'actions non diluées	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>65 654</b>	<b>63 844</b>
Nombre moyen d'actions non diluées	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 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'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 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
<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'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								
<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
Caution	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.

**TITRE IV. COMPTES ANNUELS LA FONCIERE VERTE - ETATS FINANCIERS AU 31 DECEMBRE 2018 (EUROS)**

**Bilan Actif**

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2018	31/12/2017
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	33 824 632		33 824 632	33 921 363
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	154 845		154 845	303 461
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>33 979 478</b>		<b>33 979 478</b>	<b>34 224 824</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				7
<b>CREANCES</b>				
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				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	2 080		2 080	2 080
(dont actions propres : )				
Disponibilités	19 175		19 175	425 011
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	4 274		4 274	4 084
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>50 070 724</b>		<b>50 070 724</b>	<b>49 156 970</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler	618 341		618 341	1 040 200
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>84 668 543</b>		<b>84 668 543</b>	<b>84 421 993</b>

## 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		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>848 510</b>	<b>883 648</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	71 756	42 073
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>25 593 007</b>	<b>25 926 456</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	46 394 384	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		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	238 182	181 826
Dettes fiscales et sociales	595 564	24 424
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>59 075 536</b>	<b>58 495 537</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>84 668 543</b>	<b>84 421 993</b>

## 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
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>1 881 908</b>		<b>1 881 908</b>	<b>1 857 825</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			17 042	16 272
Autres produits			1	1
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>1 898 951</b>	<b>1 874 098</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 486 374	1 460 291
Impôts, taxes et versements assimilés			14 827	51 312
Salaires et traitements				
Charges sociales				
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
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
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>1 959 068</b>	<b>1 969 463</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-60 117</b>	<b>-95 364</b>
<b>OPÉRATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée			4 609 660	4 409 685
Perte supportée ou bénéfice transféré			656 861	701 245
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
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				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>750 758</b>	<b>798 729</b>
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				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>2 842 926</b>	<b>2 903 558</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>-2 092 169</b>	<b>-2 104 828</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>1 800 514</b>	<b>1 508 247</b>

## 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
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>410 096</b>	<b>17</b>
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
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>349 057</b>	<b>32 869</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>61 039</b>	<b>-32 851</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	1 013 042	591 748
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>7 669 465</b>	<b>7 082 530</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6 820 954</b>	<b>6 198 882</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>848 510</b>	<b>883 648</b>

**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<sup>er</sup> 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 comptes annuels 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**

### **A. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

Les titres ont été comptabilisés conformément au traité de fusion (intervenu en 2009) sur la base des apports réalisés à la valeur réelle à la date de fusion et pour les titres acquis postérieurement à leur coût d'acquisition.

Dépréciation :

Il n'est pratiqué une dépréciation des titres que s'il existe une moins-value durable par rapport à la valeur d'usage.

Celle-ci est déterminée en considération de plusieurs facteurs : l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de développement pour la société. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales.

Aucune dépréciation n'a été effectuée sur l'exercice, en l'absence de moins-value durable constatée.

### **B. 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.

### **C. 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€)

### **D. 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.

#### E. 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.

#### F. HONORAIRES DES COMMISSAIRES

Les honoraires du commissaire aux comptes se sont élevés à 68 K€ au titre de l'exercice 2018.

### IV. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

#### A. 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
<b>Immobilisation financières</b>	<b>34 225</b>		<b>222</b>	<b>467</b>	<b>33 980</b>
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					
<b>TOTAL</b>	<b>34 225</b>		<b>222</b>	<b>467</b>	<b>33 980</b>

## B. CRÉANCES D'EXPLOITATION

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Créances filiales	0	0
Dépréciation des créances	0	0
<b>TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Créances sur cessions d'immobilisations		
Créances groupe (avances de trésorerie rémunérées)	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		
<b>TOTAL</b>	<b>50 045</b>	<b>48 720</b>

## C. 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				
<b>Total locataires et comptes rattachés</b>				
Créances sur cessions d'immobilisation				
Créances groupe (avances de trésorerie rémunérées)	50 005	50 005		
Etat- Produits à recevoir				
Etat- impôts sur les bénéfices				
Etat- TVA	40	40		
Autres créances				
Dépréciation des créances Groupe				
Dépréciation des autres créances				
<b>TOTAL</b>	<b>50 045</b>	<b>50 045</b>		

#### D. 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.

#### E. 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.

#### F. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

En milliers d'euros Durée restant à courir	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
<b>TOTAL</b>	<b>8 579</b>	<b>45 638</b>	<b>4 025</b>	<b>58 242</b>	<b>58 290</b>

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€.

**G. 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
<b>Total charges à payer</b>	<b>1 672</b>	<b>1 710</b>
Produits constatés d'avance	0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 672</b>	<b>1 710</b>
Créances clients	1	6
Autres créances	718	819
<b>Total produits à recevoir</b>	<b>719</b>	<b>825</b>
Charges constatées d'avance	4	4
Charges à répartir	618	1 040
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 341</b>	<b>1 869</b>

**H. ENGAGEMENT HORS BILAN**

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
<b>Engagements reçus</b>		
Avals et cautions (Entreprises fournisseurs)	162	162
Autres		
<b>TOTAL</b>	<b>162</b>	<b>162</b>
<b>Engagements donnés</b>		
Avals, cautions et garanties 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
<b>TOTAL</b>	<b>5 400</b>	<b>6 358</b>

## V. EXPLICATION DU COMPTE DE RESULTAT

### A. 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
<b>TOTAL Produits d'exploitation</b>	<b>1 882</b>	<b>1 857</b>

### B. CHARGES D'EXPLOITATION

Le total des charges d'exploitation s'élèvent à 1 959 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.

### C. 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	
<b>TOTAL</b>	<b>454</b>	<b>2</b>	<b>455</b>	
<b>Dont</b>				
- Exploitation	422		422	
- Financier				
- Exceptionnel et impôt	32	2	33	

#### D. 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				
<b>TOTAL</b>	<b>2 842</b>	<b>751</b>	<b>2 903</b>	<b>799</b>

#### E. 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)
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>61</b>	<b>(33)</b>

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€.

## F. 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.

## G. OPÉRATIONS AVEC DES SOCIÉTÉS LIÉES

*En milliers d'euros*

Actif		Passif		Résultat financier	
Immobilisations Financières	33 826	Dettes financières	10 760	Charges financières	169
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

### A. 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.

### B. 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. JEROMI 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
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 DU BLANC MESNIL	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 VILLENEUVE LE ROI	99.38	1 600	139 371	139 371	233 776	711 398	711 398	0	122 321	122 714
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 JEROMI DES GALERES	89.00	1 524	628 761	159 903	288 244	1 087 713	1 087 713	0	0	0
SCI IMMOBILIERE DE STAINS	99.38	1 600	(124 322)	(124 322)	0	1 590	1 590	0	1 752 584	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
SCI 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

## TITRE V. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

# 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<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 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.

## Vérification spécifiques

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 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 annuels**

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

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

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

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

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

### *Objectif et démarche d'audit*

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

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

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### *Rapport au comité d'audit*

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

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

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

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

# 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

## TITRE VI. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DU CONTRÔLE DES COMPTES

### I. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Monsieur Jean-Christophe ELIE, Directeur Général de la Société.

### II. DÉCLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

« 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 ».

Jean-Christophe ELIE  
Directeur Général

### III. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

#### A. 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

#### B. 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

## **TITRE VII. 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.