

GRANT THORNTON
Membre français de Grant Thornton International
29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine
S.A. au capital de € 2.297.184
632 013 843 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

JPA
7, rue de Galilée
75116 Paris
S.A. au capital de € 1.000.000
572 116 838 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
Régionale de Paris

La Foncière Verte
Exercice clos le 31 décembre 2017

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

La Foncière Verte

Exercice clos le 31 décembre 2017

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 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 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

Le portefeuille d'immeubles de placement du Groupe est constitué d'immeubles en exploitation et d'un immeuble en cours de développement.

Au 31 décembre 2017, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 77,7 millions d'euros, soit 67% du total actif.

En application de la norme IAS 40, le Groupe a opté pour le modèle du coût amorti.

La note 2.3 des notes aux comptes consolidés – « Immeubles de placement » décrit la méthodologie appliquée par le Groupe pour le modèle du coût.

Toutefois, afin de donner une information financière plus complète et comparable à celles de ses principaux concurrents ayant opté pour le modèle de la juste valeur pour l'évaluation de leurs immeubles de placement, le Groupe fournit en note annexe (note 5.1) des données financières pro-forma présentant les immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur. Le Groupe s'appuie sur des expertises établies par un expert externe indépendant donnant des évaluations hors droits.

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 et les notes annexes du Groupe et en raison des estimations inhérentes aux méthodes d'évaluation retenues par l'expert immobilier pour la détermination juste valeur des immeubles de placement utilisée 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 en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société et apprécier leur compétence;
- Rapprocher de manière exhaustive les justes valeurs présentées par actifs avec les expertises immobilières ;
- 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 états locatifs ou les données comptables ;
- Analyser les hypothèses de valorisation retenues par l'expert-immobilier, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché en les comparant aux hypothèses de la période précédente;
- Vérifier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés;
- Rapprocher la juste valeur des immeubles de placement avec les valeurs nettes comptables figurant dans les comptes consolidés;
- Nous entretenir avec la direction et prendre connaissance des procès-verbaux pour détecter d'éventuels actifs à reclasser en actifs destinés à être cédés.

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 2017, Grant Thornton était dans la 8^{ème} année de sa mission sans interruption et JPA dans la 9^{ème} 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 11 avril 2018

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International



Gilles HENGOAT
Associé

JPA



Pascal ROBERT
Associé

GROUPE LA FONCIERE VERTE

Etats financiers consolidés

31 décembre 2017

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| ETATS FINANCIERS CONSOLIDES | 3 |
| NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES | 7 |
| 1 PRESENTATION DU GROUPE ET PRINCIPALES OPERATIONS DE LA PERIODE | 7 |
| 2 REGLES ET METHODES COMPTABLES..... | 7 |
| 2.1 Normes en vigueur et principes comptables..... | 7 |
| 2.2 Jugement et estimations significatifs..... | 8 |
| 2.3 Principales méthodes comptables..... | 8 |
| 2.4 Secteurs opérationnels..... | 14 |
| 3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE | 15 |
| 4 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2017..... | 16 |
| 4.1 Notes sur le compte de résultat..... | 16 |
| 4.1.1 Charges de personnel et effectif..... | 16 |
| 4.1.2 Charges externes..... | 16 |
| 4.1.3 Charges d'amortissement et de provisions..... | 16 |
| 4.1.4 Autres produits (charges) opérationnels..... | 16 |
| 4.1.5 Produits financiers et charges financières..... | 16 |
| 4.1.6 Impôt sur le résultat..... | 17 |
| 4.2 Notes sur la situation financière consolidée | 18 |
| 4.2.1 Ecarts d'acquisition..... | 18 |
| 4.2.2 Immeubles de placement..... | 18 |
| 4.2.3 Autres actifs financiers..... | 18 |
| 4.2.4 Clients et autres débiteurs..... | 19 |
| 4.2.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie..... | 19 |
| 4.2.6 Composition du capital social..... | 19 |
| 4.2.7 Provisions pour risques et charges..... | 19 |
| 4.2.8 Emprunts et endettement financier..... | 20 |
| 4.2.9 Fournisseurs, autres crédateurs et impôts..... | 21 |
| 4.3 Notes sur le tableau des flux de trésorerie..... | 21 |
| 5 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES..... | 22 |
| 5.1 Informations données sur le modèle de la juste valeur..... | 23 |
| 5.2 Résultat par action..... | 24 |
| 5.3 Entreprises liées..... | 24 |
| 5.4 Rémunération des organes de direction et d'administration..... | 25 |
| 5.5 Honoraires des commissaires aux comptes..... | 25 |
| 5.6 Société mère consolidante..... | 25 |
| 6 ENGAGEMENTS | 26 |
| 6.1 Engagements donnés et reçus..... | 26 |
| 6.2 Engagements sur les contrats de locations simples en tant que bailleurs..... | 26 |
| 7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE..... | 26 |

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

| En milliers d'euros | Notes | 2017 | 2016 |
|---|-------|---------------|---------------|
| Revenus locatifs | | 12 137 | 11 560 |
| Autres produits des activités ordinaires | | - | 1 |
| Produits des activités ordinaires | | 12 137 | 11 561 |
| Charges externes | 4.1.2 | -1 958 | -2 093 |
| Charge d'amortissement et de provisions | 4.1.3 | -4 208 | -3 759 |
| Marge opérationnelle | | 5 971 | 5 709 |
| Autres produits opérationnels | 4.1.4 | 4 | 18 |
| Autres charges opérationnelles | 4.1.4 | -4 | -19 |
| Résultat opérationnel | | 5 971 | 5 708 |
| Coût de l'endettement financier net | 4.1.5 | -4 526 | -4 786 |
| Autres produits financiers | 4.1.5 | 573 | 817 |
| Autres charges financières | 4.1.5 | - | -109 |
| Résultat avant impôt | | 2 018 | 1 630 |
| Charge d'impôt sur le résultat | 4.1.6 | -655 | -431 |
| Résultat net des activités poursuivies | | 1 363 | 1 209 |
| Résultat net des activités en cours de cession | 3. | 274 | - |
| Résultat net de l'ensemble consolidé | | 1 637 | 1 209 |
| dont | | | |
| <i>Part du Groupe</i> | | <i>1 667</i> | <i>1 213</i> |
| <i>Participation ne donnant pas le contrôle</i> | | <i>-30</i> | <i>-4</i> |
| Nombre moyen d'actions non diluées | | 484 657 | 484 657 |
| Résultat net non dilué par action en euro | | 3,44 | 2,50 |
| Nombre moyen d'actions diluées | | 484 657 | 484 657 |
| Résultat net dilué par action en euro | | 3,44 | 2,50 |

AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

| En milliers d'euros | Notes | 2017 | 2016 |
|---|-------|--------------|--------------|
| Résultat net de l'ensemble consolidé | | 1 637 | 1 209 |
| Autres éléments du résultat global qui pourraient être reclassés ultérieurement en résultat net | | - | - |
| Autres éléments du résultat global | | 4 | - |
| Résultat net global | | 1 637 | 1 209 |
| dont | | | |
| <i>Part du Groupe</i> | | <i>1 667</i> | <i>1 213</i> |
| <i>Participation ne donnant pas le contrôle</i> | | <i>-30</i> | <i>-4</i> |

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

Actif

| En milliers d'euros | Notes | 31 déc. 2017 | 31 déc. 2016 |
|---|-------|----------------|----------------|
| Coût d'acquisition | 4.2.1 | 21 | 43 |
| Immubles de placement | 4.2.2 | 72 836 | 62 878 |
| Autres actifs financiers | 4.2.3 | 304 | 303 |
| Actifs non courants | | 73 161 | 63 224 |
| Clients et autres débiteurs | 4.2.4 | 5 546 | 1 310 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 4.2.5 | 32 067 | 35 998 |
| Actifs classés comme détenus en vue de la vente | 3. | 5 460 | - |
| Actifs courants | | 43 073 | 37 308 |
| TOTAL ACTIFS | | 116 234 | 100 532 |

Passif

| En milliers d'euros | Notes | 31 déc. 2017 | 31 déc. 2016 |
|--|-------|----------------|----------------|
| Capital émis | 4.2.6 | 9 451 | 9 451 |
| Réserves consolidées | | -5 819 | -5 821 |
| Résultat | | 1 657 | 1 213 |
| Capitaux propres part du groupe | | 5 289 | 4 843 |
| Participation ne donnant pas le contrôle | | 1 757 | 1 794 |
| Capitaux propres | | 7 056 | 6 637 |
| Provisions pour risques et charges | 4.2.7 | 3 327 | 2 722 |
| Dettes financières non courantes | 4.2.8 | 87 384 | 80 141 |
| Passifs d'impôts différés | | 883 | 944 |
| Passifs non courants | | 91 594 | 83 807 |
| Dettes financières courantes | 4.2.8 | 7 830 | 8 213 |
| Fournisseurs et autres créanciers | 4.2.9 | 5 877 | 1 800 |
| Impôt exigible | 4.2.9 | 23 | 75 |
| Passifs classés comme détenus en vue de la vente | 3. | 3 854 | - |
| Passifs courants | | 17 584 | 10 088 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | 116 234 | 100 532 |

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

| En milliers d'euros | Capital émis | Réserves consolidées | Résultat | Capitaux propres | | Total capitaux propres |
|---|--------------|----------------------|----------|------------------|---|------------------------|
| | | | | part du groupe | des participations ne donnant pas le contrôle | |
| Capitaux propres au 1 janv. 2016 | 9 451 | -5 814 | 1 108 | 4 745 | 2 | 4 747 |
| Affectation du résultat | | 1 084 | -1 084 | | | |
| Dividendes versés | | -1 115 | | -1 115 | -4 | -1 119 |
| Résultat de la période | | | 1 213 | 1 213 | -4 | 1 209 |
| Augmentation de capital | | | | | 1 800 | 1 800 |
| Variation de périmètre | | 24 | -24 | 0 | 0 | 0 |
| Capitaux propres au 31 déc. 2016 | 9 451 | -5 821 | 1 213 | 4 843 | 1 794 | 6 637 |
| Capitaux propres au 1 janv. 2017 | 9 451 | -5 821 | 1 213 | 4 843 | 1 794 | 6 637 |
| Affectation du résultat | | 1 303 | -1 303 | | | |
| Dividendes versés | | -1 211 | | -1 211 | -7 | -1 218 |
| Résultat de la période | | | 1 667 | 1 667 | -30 | 1 637 |
| Variation de périmètre | | -90 | 90 | 0 | | |
| Capitaux propres au 31 déc. 2017 | 9 451 | -5 819 | 1 667 | 5 299 | 1 757 | 7 056 |

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

| En milliers d'euros | Notes | 2017 | 2016 |
|---|-------|----------------|---------------|
| Activités opérationnelles | | | |
| Résultat avant impôt | | 2 292 | 1 630 |
| Ajustements du résultat avant impôt, éléments sans effet de trésorerie : | | | |
| · Amortissements, dépréciations et provisions | | 4 206 | 3 741 |
| · Charges financières nettes | | 4 526 | 4 786 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | | 52 | 115 |
| Impôt sur le résultat payé | | -706 | -602 |
| Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles | | 10 370 | 9 670 |
| Activités d'investissement | | | |
| Produits de cession d'immeubles de placement et d'imobilisations incorporelles et corporelles | | 4 | 0 |
| Acquisition d'immeubles de placement et d'imobilisations incorporelles et corporelles | | -13 813 | -7 646 |
| Acquisition ou cession de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise ou cédée | | -300 | -754 |
| Flux trésor actifs non courants à céder | | -1 307 | |
| Flux de trésorerie nets consommés par des activités d'investissement | | -15 416 | -8 400 |
| Financement | | | |
| Nouveaux emprunts et dettes financières | | 13 318 | 7 769 |
| Remboursements d'emprunts | | -6 822 | -6 504 |
| Intérêts payés, nets des produits de placement encaissés | | -4 185 | -4 393 |
| Dividendes versés aux propriétaires de la société mère | | -1 212 | -1 115 |
| Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle | | -6 | -4 |
| Augmentation de capital des filiales souscrites par des tiers | | 0 | 2 006 |
| Flux de trésorerie nets consommés par des activités de financement | | 1 093 | -2 301 |
| Variation de la trésorerie | | -3 953 | -1 031 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice | | 35 998 | 37 029 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin d'exercice | 4.3 | 32 045 | 35 998 |

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

1 PRESENTATION DU GROUPE ET PRINCIPALES OPERATIONS DE LA PERIODE

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

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

Le Groupe a signé, via sa filiale la SAS Jeromi de Technolac, le 23 décembre 2016 avec la SC Etincelle, un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'un immeuble de bureaux, Breeam Very Good et HQE, de 12 000 m² situé sur le Technopôle Savoie Technolac, près de Chambéry. L'immeuble sera loué à EDF, en bail de 9 ans ferme, qui y logera son Centre d'Ingénierie Hydraulique. La livraison est prévue en juillet 2018. Le montant de l'investissement est de 25,4 M€ TTC. Il s'agit d'un co-investissement avec la Caisse des Dépôts et Consignations. La Foncière Verte détient 55 % de la société.

En février 2017, la SCI Ateliers de Villeneuve le Roi a acquis un terrain d'une valeur de 2 450 K€.

En juillet 2017, le Groupe a acquis la SAS Delta Immobilier pour 300 K€. Cette société détient un bâtiment à Martigues.

En septembre 2017, le Groupe a constitué la SCI Jeromi de Toulon. A la clôture de l'exercice, la société ne détenait aucun actif.

En novembre 2017, le Groupe a reçu du Groupe Paprec des lettres d'intention en vue d'acquérir les titres des sociétés SAS Delta Immobilier et SCI Jeromi de Toulon. Au cours du même mois, ces lettres d'intention ont été acceptées par la direction générale du Groupe et autorisées par le Conseil d'administration. En conséquence, le Groupe a décidé de revendre ces deux sociétés au Groupe Paprec. Ces transactions sont soumises à l'approbation du Comité Immobilier de Paprec qui se tiendra début 2018.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les états financiers consolidés du Groupe LA FONCIERE VERTE au 31 décembre 2017 ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financières (IFRS).

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

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

2.1 Normes en vigueur et principes comptables

En application du règlement européen 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 (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Ces principes comptables retenus sont identiques avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2017 :

- IAS 7 – Amendement : Initiative sur l'information à fournir
- IAS 12 – Amendement : Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes
- Améliorations annuelles des IFRS : cycle 2014-2016 (modifications mineures des normes existantes)

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

Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2017 :

Les normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré, n'ont pas donné lieu à une application anticipée. Elles sont applicables aux périodes annuelles ouvertes postérieurement au 1^{er} janvier 2017.

- IFRS 9 : Instruments financiers
- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients
- IFRS 4 : Application d'IFRS 9 et d'IFRS 4
- IFRS 16 : Contrat de locations
- IAS 40 : Transferts d'immobiliers de placement
- Améliorations annuelles des IFRS : cycle 2014-2016 (modifications mineures des normes existantes)
- IFRIC 22 : Opérations en devises et paiements d'avance
- IFRIC 23 : Incertitude relative aux traitements fiscaux

Le processus de détermination des impacts potentiels sur les comptes consolidés du Groupe de ces textes est en cours. Le Groupe n'anticipe pas, à ce stade de l'analyse, d'impact significatif.

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.

- IFRS 17 : Contrats d'assurance (applicable au 1^{er} 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)
- IFRS 2 - Amendement : Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions (applicable au 1^{er} janvier 2018 selon l'IASB)
- IFRS 9 - Amendement : Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative (applicable au 1^{er} janvier 2019 selon l'IASB)
- IAS 28 - Amendement : Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises (applicable au 1^{er} janvier 2019 selon l'IASB)
- Améliorations annuelles des IFRS : cycle 2015-2017 (applicable au 1^{er} janvier 2019 selon l'IASB)

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

2.2 Jugement et estimations significatifs

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

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

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

2.3 Principales méthodes comptables

Principes et périmètre de consolidation

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

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

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

Les comptes consolidés intègrent les comptes des sociétés contrôlées de manière exclusive, directement ou indirectement, par le groupe et ses filiales. Les comptes des sociétés contrôlées conjointement sont consolidés par mise en équivalence lorsque celle-ci sont qualifiées de co-entreprises et suivant le pourcentage d'intérêt propre à chaque élément du bilan et du compte de résultat lorsqu'elles sont qualifiées d'activités conjointes. Les comptes des sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable (entreprises associées) sont mis en équivalence.

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

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

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

Ecarts d'acquisition

Le goodwill correspond à la différence entre :

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

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

Immobilisations corporelles

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

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

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

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

| | | |
|-----------------------|----------|-----------|
| Matériel informatique | Linéaire | 3 à 5 ans |
| Matériel de transport | Linéaire | 8 ans |
| Mobilier | Linéaire | 5 ans |

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués après leur comptabilisation initiale :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Actifs et passifs destinés à être cédés

Les actifs et les passifs sont classés comme « détenus en vue de la vente » dès lors que leur valeur comptable est recouvrable au travers d'une transaction de vente plutôt qu'au travers de leur utilisation. Cette condition est remplie lorsque la vente est hautement probable et que l'actif (ou le groupe d'actifs) est disponible pour une vente immédiate en l'état. Le Groupe doit être engagé à vendre et la vente doit être hautement probable dans l'année qui suit la date de classification. L'évaluation des actifs (ou d'un groupe d'actifs et passifs destiné à être cédé) est mise à jour immédiatement avant la classification en « détenus en vue de la vente » en fonction des différentes normes IFRS qui leur sont applicables. Puis, lorsqu'ils sont classés en « Actifs destinés à être cédés », les actifs non courants (ou les groupes d'actifs) et les passifs non courants sont évalués au plus bas de leur valeur nette comptable et de leur juste valeur diminuée des coûts de cession.

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

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

Investissements et autres actifs financiers

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

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

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

- Prêts et créances

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

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

- Juste valeur

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

Dépréciation d'actifs financiers

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

- Actifs comptabilisés au coût amorti

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

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

- Actifs financiers disponibles à la vente

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

Contrats de location-financement

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

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

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

Instruments financiers dérivés et comptabilité de couverture

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

Reconnaissance des produits des activités ordinaires

- Contrat de location

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

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

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

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

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

- Revenus locatifs

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

- Refacturations des charges locatives

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

Impôt sur les bénéfices

- Impôt sur le résultat exigible

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

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

- Impôt sur le résultat différé

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

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

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

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

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

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

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.

Au cours de l'exercice 2017, deux nouvelles entités sont consolidées.

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

| Sociétés | SIREN | Pays | 31 déc 2017 % d'intérêt | Méthode de consolidation | 31 déc. 2016 % d'intérêt | Méthode de consolidation |
|---|-----------|--------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| LA FONCIERE VERTE | 552051302 | France | 100,00 | Mère | | Mère |
| SCI Jeromi | 342037741 | France | 99,00 | IG | 99,00 | IG |
| SCI Jeromi deux Colombier | 418706206 | France | 99,99 | IG | 99,99 | IG |
| SCI Jeromi de la Victoire | 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 Chasseau | 433728243 | France | 99,99 | IG | 99,99 | IG |
| SCI Jeromi d'Acquigny | 438097339 | France | 99,99 | IG | 99,99 | IG |
| SCI Jeromi de Tréfontaines | 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'Autouroute | 439253477 | France | 99,99 | IG | 99,99 | IG |
| SCI Jeromi de Toulouse | 440739852 | France | 99,99 | IG | 99,99 | IG |
| SAS Jeromi de Techsolaac | 821428448 | France | 55,00 | 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 Courmeuve 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 | | |

Le Groupe a annoncé la cession au Groupe Paprec des entités nouvellement acquises, 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.

4 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2017

4.1 Notes sur le compte de résultat

4.1.1 Charges de personnel et effectif

Le groupe ne dispose d'aucun salarié.

4.1.2 Charges externes

| En milliers d'euros | 2017 | 2016 |
|--|---------------|---------------|
| Personnel extérieur à l'entreprise | -971 | -880 |
| Rémunérations d'intermédiaires et honoraires | -426 | -452 |
| Primes d'assurance | -26 | -4 |
| Services bancaires | -79 | -79 |
| Autres charges externes | -340 | -583 |
| Impôts & taxes nets de rattachement | -116 | -95 |
| Charges externes | -1 958 | -2 093 |

4.1.3 Charges d'amortissement et de provisions

| En milliers d'euros | 2017 | 2016 |
|--|---------------|---------------|
| Dotations aux amortissements des immobilisations | -3 601 | -3 628 |
| Dotations aux dépréciations des comptes clients | -2 | -18 |
| Dotations aux provisions pour risques et charges | -834 | -851 |
| Reprises des provisions pour risques et charges | 229 | 738 |
| Charge d'amortissement et de provisions | -4 208 | -3 759 |

4.1.4 Autres produits (charges) opérationnels

| En milliers d'euros | 2017 | 2016 |
|--|----------|-----------|
| Produits des cessions d'actifs | 4 | 0 |
| Valeur nette comptable des actifs cédés | -4 | - |
| Gains (pertes) sur cessions d'immobilisations | - | - |
| Autres produits | - | 18 |
| Autres charges | - | -19 |
| Autres produits et autres charges | - | -1 |
| Autres produits et charges opérationnels | - | -1 |

4.1.5 Produits financiers et charges financières

| En milliers d'euros | 2017 | 2016 |
|--|---------------|---------------|
| Intérêt sur emprunts et découverts bancaires | -4 526 | -4 786 |
| Coût de l'endettement financier net | -4 526 | -4 786 |
| Autres charges financières | - | -100 |
| Autres produits financiers | 573 | 817 |
| Autres produits et charges financiers | 573 | 708 |

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

4.1.6 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 | 2017 | 2016 |
|---------------------|-------------|-------------|
| Impôt exigible | -717 | -689 |
| Impôt différé | 62 | 268 |
| Total | -655 | -421 |

Nature des impôts différés

| En milliers d'euros | 31 déc. 2016 | Variation résultat | 31 déc. 2017 |
|--|--------------|-----------------------|--------------|
| Ecart d'évaluation | -353 | 24 | -329 |
| Immobilisation par composant | -539 | -22 | -561 |
| Crédits-baux et assimilés | -226 | 9 | -217 |
| Frais d'émission d'emprunts | -177 | -33 | -210 |
| Frais sur titres de participation | 51 | -7 | 44 |
| Déficits fiscaux | 154 | 26 | 180 |
| Evolution futures du taux d'imposition | 146 | 64 | 210 |
| Total | -944 | 61 | -883 |

Les impôts différés sont calculés au taux de 33,33 %. Compte tenu de la loi de finances 2018 en France qui prévoit une baisse progressive du taux de l'impôt sur les sociétés, qui serait fixé à 31 % en 2019, 28 % en 2020, 26,5 % en 2021 et 25 % au 1^{er} janvier 2022. Le Groupe anticipe un impact positif qui figure sur la ligne « Evolutions futures du taux d'imposition ».

Preuve d'impôt

| En milliers d'euros | 2017 | 2016 |
|---|-------------|-------------|
| Résultat avant impôt | 2 292 | 1 630 |
| Charge d'impôt théorique à 33,33 % | -764 | -543 |
| Effet des différences permanentes | -22 | -54 |
| Autres | 131 | 176 |
| Charge d'impôt effective | -655 | -421 |

4.2 Notes sur la situation financière consolidée

4.2.1 Ecarts d'acquisition

Un écart d'acquisition provisoire de 22 K€ a été reconnu lors de la première consolidation de la SCI Immobilière de Téhéran au cours de l'exercice 2016. Il a été affecté à l'évaluation de la construction au cours de l'exercice.

| En milliers d'euros | 31 déc. 2017 | 31 déc. 2016 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| SCI Jérôme La Neuve Lyre | 21 | 21 |
| SCI Immobilière de Téhéran | | 22 |
| Ecarts d'acquisition | 21 | 43 |

4.2.2 Immeubles de placement

| En milliers d'euros | 1 janv. 2016 | Acquisitions | Dotations | Var. de périmètre | Reclas-sements | 31 déc. 2016 |
|------------------------------------|----------------|--------------|---------------|-------------------|----------------|----------------|
| Terrains et agencements | 17 297 | 207 | - | - | - | 17 504 |
| Constructions et agencements | 76 645 | 2 000 | - | 1 850 | 866 | 81 361 |
| Autres immobilisations corporelles | 227 | - | - | - | - | 227 |
| Immobilisations en cours | 1 056 | 1 204 | - | - | -866 | 1 394 |
| Avances sur immobilisations | - | 4 452 | - | - | - | 4 452 |
| Total valeur brute | 95 225 | 7 863 | | 1 850 | | 104 938 |
| Terrains et agencements | -195 | - | -36 | - | - | -229 |
| Constructions et agencements | -38 065 | - | -3 543 | - | - | -41 608 |
| Autres immobilisations corporelles | -174 | - | -49 | - | - | -223 |
| Total amortissements | -38 432 | | -3 628 | | | -42 060 |
| Valeur nette | 56 793 | 7 863 | -3 628 | 1 850 | | 62 878 |

| En milliers d'euros | 1 janv. 2017 | Acquisitions | Augmentation de réévaluation | Cessions | Dotations | Reclas-sements | 31 déc. 2017 |
|------------------------------------|----------------|---------------|------------------------------|-----------|---------------|----------------|----------------|
| Terrains et agencements | 17 504 | 2 624 | - | - | - | - | 20 128 |
| Constructions et agencements | 81 361 | 798 | 21 | - | - | 916 | 83 096 |
| Autres immobilisations corporelles | 227 | - | - | - | - | - | 227 |
| Immobilisations en cours | 1 394 | 110 | - | -3 | - | -901 | 579 |
| Avances sur immobilisations | 4 452 | 10 003 | - | - | - | - | 14 455 |
| Total valeur brute | 104 938 | 13 555 | 21 | -3 | | -15 | 118 496 |
| Terrains et agencements | -229 | - | - | - | -36 | - | -265 |
| Constructions et agencements | -41 608 | - | - | - | -3 560 | - | -45 168 |
| Autres immobilisations corporelles | -223 | - | - | - | -4 | - | -227 |
| Total amortissements | -42 060 | | | | -3 600 | | -45 660 |
| Valeur nette | 62 878 | 13 555 | 21 | -3 | -3 600 | -15 | 72 836 |

4.2.3 Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués exclusivement par des dépôts et cautionnements versés aussi bien au 31 décembre 2017 qu'au 31 décembre 2016.

4.2.4 Clients et autres débiteurs

| En milliers d'euros | 31 déc. 2017 | 31 déc. 2016 |
|---|--------------|--------------|
| Avances et acomptes versés / commandes (brut) | 2 | 488 |
| Clients et comptes rattachés (brut) | 3 921 | 421 |
| Autres créances fiscales & sociales | 1 731 | 496 |
| Créances d'impôt courant | - | 63 |
| Autres créances diverses | 23 | - |
| Valeur brute | 5 677 | 1 468 |
| Prov. clients et comptes rattachés | -164 | -162 |
| Valeur nette | 5 513 | 1 306 |
| Charges constatées d'avance | 35 | 4 |
| Frais d'émission d'emprunt | - | - |
| Clients et autres débiteurs | 5 546 | 1 310 |

4.2.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

| En milliers d'euros | 31 déc. 2017 | 31 déc. 2016 |
|--|---------------|---------------|
| Valeurs mobilières de placement (net) | 6 | 6 |
| Dépôts à vue et caisses | 1 123 | 358 |
| Compte-courant de trésorerie PH Green | 30 938 | 35 634 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 32 067 | 35 998 |

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. 2016 | Dotations | Reprises utilisées | Reprises non utilisées * | 31 déc. 2016 |
|---------------------------------------|--------------|------------|--------------------|--------------------------|--------------|
| Provisions pour litiges | 6 | - | - | - | 6 |
| Provisions pour désamiantage | 2 463 | 851 | -303 | -335 | 2 716 |
| Provision pour traitement des déchets | 201 | - | -105 | -95 | - |
| Valeur nette | 2 669 | 851 | -408 | -330 | 2 722 |

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

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

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. 2017 | 31 déc. 2016 |
|---|---------------|---------------|
| Emprunts obligataires | 43 838 | 43 418 |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 33 529 | 27 006 |
| Dettes auprès de PH Finance | 4 025 | 4 025 |
| Dépôts et cautionnements reçus | 5 992 | 5 692 |
| Dettes financières non courantes | 87 384 | 80 141 |
| Autres emprunts et dettes financières | 1 637 | 1 653 |
| Part courante des emprunts long terme | 6 170 | 6 560 |
| Concours bancaires courants et intérêts à payer | 23 | - |
| Dettes financières courantes | 7 830 | 8 213 |
| Total des dettes financières | 95 214 | 88 354 |

| En milliers d'euros | 1 janv. 2016 | Emissions | Remboursements | Var. de périmètre | Variations des intérêts courus | Autres variations | 31 déc. 2016 |
|--------------------------------|---------------|--------------|----------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|---------------|
| Emprunt obligataire | 43 025 | - | - | - | - | 393 | 43 418 |
| Emprunts long terme | 41 043 | 2 337 | -6 538 | 920 | - | - | 37 591 |
| Dépôts et cautionnements reçus | 60 | 5 612 | -15 | 15 | - | - | 5 692 |
| Autres dettes financières* | 1 683 | - | - | - | -30 | - | 1 653 |
| Concours bancaires courants | 88 | - | - | - | -88 | - | - |
| Valeur nette | 85 899 | 7 769 | -6 533 | 944 | -118 | 393 | 88 354 |

| En milliers d'euros | 1 janv. 2017 | Emissions | Remboursements | Var. de périmètre | Variations des intérêts courus | Autres variations | 31 déc. 2017 |
|--------------------------------|---------------|---------------|----------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|---------------|
| Emprunt obligataire | 43 418 | - | - | - | - | 420 | 43 838 |
| Emprunts long terme | 37 591 | 13 018 | -6 885 | - | - | - | 43 724 |
| Dépôts et cautionnements reçus | 5 692 | 300 | - | - | - | - | 5 992 |
| Autres dettes financières* | 1 653 | - | - | - | -16 | - | 1 637 |
| Concours bancaires courants | - | - | - | - | 23 | - | 23 |
| Valeur nette | 88 354 | 13 318 | -6 885 | - | 7 | 420 | 95 214 |

* 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 46 463 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 2017 et au 31 décembre 2016, les clauses sont respectées.

4.2.8.2 Ventilation par échéance des dettes financières non courantes

| Année de remboursement (en milliers d'euros) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 et au- delà | Totaux |
|---|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------------|---------------|
| Emprunt obligataire | | 43 838 | | | 0 | 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 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 025 | 4 025 |
| Dettes et cautionnement reçus | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 992 | 5 992 |
| Total | 5 366 | 48 810 | 4 100 | 3 822 | 25 287 | 87 384 |

Au 31 décembre 2016, la ventilation par échéance des dettes financières non courantes était la suivante :

| Année de remboursement (en milliers d'euros) | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 et au- delà | Totaux |
|---|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------------|---------------|
| Emprunt obligataire | | | 43 418 | | | 43 418 |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 5 872 | 4 976 | 4 515 | 3 632 | 8 011 | 27 006 |
| Dettes auprès de PH Finance | | | | | 4 025 | 4 025 |
| Dettes et cautionnement reçus | | | | | 5 692 | 5 692 |
| Total | 5 872 | 4 976 | 47 933 | 3 632 | 17 728 | 80 141 |

4.2.9 Fournisseurs, autres créiteurs et impôts

| En milliers d'euros | 31 déc. 2017 | 31 déc. 2016 |
|---|--------------|--------------|
| Avances & comptes reçus/commandes | 2 | 3 |
| Fournisseurs & comptes attachés | 368 | 783 |
| Dettes fiscales & sociales | 887 | 256 |
| Comptes courants filiales et associés | 550 | 391 |
| Dettes sur acquisition immobilisations incorporelles et corporelles | 4 069 | 365 |
| Autres dettes diverses | 1 | 2 |
| Fournisseurs et autres créiteurs | 5 877 | 1 800 |
| Impôts sur les bénéfices | 23 | 75 |

4.3 Notes sur le tableau des flux de trésorerie

| En milliers d'euros | 31 déc. 2017 | 31 déc. 2016 |
|--|---------------|---------------|
| Trésorerie et équivalents de trésorerie actifs | 32 067 | 35 998 |
| Comptes bancaires | 22 | 0 |
| Trésorerie nette | 32 045 | 35 998 |

5 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

5.1 Informations données sur le modèle de la juste valeur

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

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

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

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

| RÉF | ENTHES | CP | VILLE | VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ (M2) | ECART VEM/LOY ER | TAUX DE RENDEM ENT RETENE | VALEUR NETTE RETENUE 2017 | VALEUR NETTE RETENUE 2016 |
|--------------|--|-------|------------------------------|--|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | SC Hérouville de la Vallée | 91250 | LE BEAUC MESNIL | 57€ | -19,63% | 7,00% | 31420 000 € | 31490 000 € |
| 2 | SC Hérouville - SC Hérouville de deux Colombes | 91120 | LA COURNEUVE | 50 € | -11,33% | 7,00% | 20 650 000 € | 20 380 000 € |
| 3 | SC Hérouville de Surcelles | 91100 | SARCELLES | 48 € | -9,15% | 8,00% | 1 690 000 € | 1 500 000 € |
| 4a | SC Hérouville de Villeneuve le Roi | 94290 | VILLENEUVE LE ROI | 11 € | -30,54% | 8,00% | 1 770 000 € | 1 770 000 € |
| 4b | SC Ides Archaïs de Villeneuve le Roi | 94290 | VILLENEUVE LE ROI | 14 € | -4,57% | 8,00% | 2 440 000 € | |
| 5 | SC Hérouville de la Justice de Malesherbes | 45120 | MALESHERBES | 9 € | -48,00% | 9,00% | 2 340 000 € | 2 460 000 € |
| 6 | SC Hérouville de Saint-Mard | 77410 | SAINT-MARD | 17 € | -13,68% | 9,50% | 550 000 € | 550 000 € |
| 7 | SC Hérouville de la Motte au Bois | 62440 | HARNES (LENS) | 20 € | -48,68% | 8,75% | 9 310 000 € | 9 400 000 € |
| 8 | SC Ides Papiers de Custrines | 54870 | CISTRINES | 21€ | 37,67% | 9,25% | 960 000 € | 950 000 € |
| 9 | SC Hérouville de Custrines | 54870 | CISTRINES | 6 € | -59,97% | 9,50% | 1 710 000 € | 1 710 000 € |
| 10 | SC Hérouville de Verdun | 14800 | VERDUN | 25 € | 14,57% | 9,00% | 1470 000 € | 1450 000 € |
| 11 | SC Hérouville de Chazelles | 69800 | SAINTE PREESE | 21€ | -33,58% | 8,25% | 7 600 000 € | 7 650 000 € |
| 12 | SC Hérouville de Voves | 58760 | NEARCES VAUCOIS RINNET | 7€ | -33,85% | 8,00% | 3 270 000 € | 2 940 000 € |
| 13 | SC Hérouville de Avignon | 10117 | PLAVAL | 19 € | -33,84% | 8,00% | 2 760 000 € | 2 720 000 € |
| 14 | SC Hérouville de Toussus | 14150 | BRECHEREN | 12 € | -48,79% | 8,00% | 6 230 000 € | 6 180 000 € |
| 15 | SC Hérouville de Saiches | 49110 | SAICHES SUR LOIRE | 17 € | -39,19% | 8,50% | 2 790 000 € | 2 900 000 € |
| 16 | SC Hérouville de Trémouctin | 49140 | TREMOUTIN | 21 € | -40,20% | 8,70% | 1 680 000 € | 1 670 000 € |
| 17 | SC Hérouville de Tonn | 27300 | TONNAY LAUSSE | 35 € | -12,7% | 9,20% | 1 900 000 € | 1 880 000 € |
| 18 | SC Hérouville de Châteauneuf | 18300 | CHATEAUNEUF | 9 € | -16,67% | 9,25% | 1 820 000 € | 1 840 000 € |
| 19 | SC Hérouville d'Acquigny | 27490 | ACQUIGNY | 42 € | -10,22% | 9,25% | 4 400 000 € | 4 440 000 € |
| 20 | SC Hérouville de la Neuvillye | 27150 | NEUVILLYE | 18 € | 8,33% | 8,50% | 2 320 000 € | 2 190 000 € |
| 21 | SC Hérouville de Mazières en Meuse | 49285 | MAZIERES EN MEUSE | 14 € | 30,92% | 9,75% | 840 000 € | 870 000 € |
| 22 | SC Hérouville de Stains | 94340 | STAINS | 2€ | 0,00% | 9,50% | 2 340 000 € | 2 490 000 € |
| 23 | SC Hérouville de Pascal | 94100 | LA COURNEUVE | 34 € | -46,50% | 8,00% | 5 020 000 € | 5 690 000 € |
| 24 | SC Ides Marquies de Bezeaux | 95870 | BEZON | 83 € | -3,77% | 8,00% | 2 150 000 € | 2 120 000 € |
| 25 | SC Hérouville de Féliques | 75000 | PARIS | 490 € | 7,48% | 3,50% | 2 430 000 € | 1 850 000 € |
| Total | | | | | | | 124 230 000 € | 110 700 000 € |

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. 2017 | Retraitement de la juste valeur | 31 déc. 2017 Modèle de la juste valeur | 31 déc. 2016 |
|---|----------------|---------------------------------|---|----------------|
| Ecart d'acquisition | 21 | | 21 | 43 |
| Immobilies de placement | 72 836 | -72 836 | 0 | 0 |
| Juste valeur des immobilies de placement | | 139 073 | 139 073 | 125 580 |
| Autres actifs financiers | 384 | | 384 | 363 |
| Actifs non courants | 73 161 | 66 237 | 139 398 | 125 927 |
| Clients et autres débiteurs | 5 546 | | 5 546 | 1 310 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 32 067 | | 32 067 | 35 998 |
| Actifs classés comme détenus en vue de la vente | 5 460 | | 5 460 | |
| Actifs courants | 43 073 | | 43 073 | 37 308 |
| TOTAL ACTIFS | 116 234 | 66 237 | 182 471 | 163 234 |

Passif

| | | | | |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|
| Capital émis | 9 451 | | 9 451 | 9 451 |
| Réserves consolidées | -3 819 | 44 267 | 38 448 | 32 880 |
| Résultat | 1 667 | 5 332 | 6 999 | 7 586 |
| Capitaux propres part du groupe | 5 299 | 49 599 | 54 898 | 49 917 |
| Participation ne donnant pas le contrôle | 1 757 | 79 | 1 836 | 1 866 |
| Capitaux propres | 7 056 | 49 678 | 56 734 | 51 782 |
| Provisions pour risques et charges | 3 327 | | 3 327 | 2 722 |
| Dettes financières non courantes | 87 384 | | 87 384 | 80 143 |
| Passifs d'impôts différés | 883 | 16 559 | 17 442 | 18 501 |
| Passifs non courants | 91 594 | 16 559 | 108 153 | 101 364 |
| Dettes financières courantes | 7 830 | | 7 830 | 8 213 |
| Fournisseurs et autres créditeurs | 5 877 | | 5 877 | 1 800 |
| Impôt exigible | 23 | | 23 | 75 |
| Passifs classés comme détenus en vue de la vente | 3 854 | | 3 854 | 0 |
| Passifs courants | 17 584 | | 17 584 | 10 088 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | 116 234 | 66 237 | 182 471 | 163 234 |

Etat du résultat

| En milliers d'euros | 2017 | Retraitement de la juste valeur | 2017 Modèle de la juste valeur | 2016 |
|--|---------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| Revenus locatifs | 12 137 | | 12 137 | 11 560 |
| Autres produits des activités ordinaires | 0 | | 0 | 1 |
| Produits des activités ordinaires | 12 137 | | 12 137 | 11 561 |
| Charges externes | -1 958 | | -1 958 | -2 093 |
| Variation de la juste valeur des immobilies de placement | | 3 530 | 3 530 | 5 324 |
| Charge d'amortissement et de provisions | -4 208 | 3 601 | -607 | -131 |
| Marge opérationnelle | 5 971 | 7 131 | 13 102 | 14 561 |
| Autres produits opérationnels | 4 | | 4 | 18 |
| Autres charges opérationnelles | -4 | | -4 | -19 |
| Résultat opérationnel | 5 971 | 7 131 | 13 102 | 14 560 |
| Coût de l'endettement financier net | -4 526 | | -4 526 | -4 786 |
| Autres produits financiers | 573 | | 573 | 817 |
| Autres charges financières | 0 | | 0 | -309 |
| Résultat avant impôt | 2 018 | 7 131 | 9 149 | 10 481 |
| Charge d'impôt sur le résultat | -655 | -1 783 | -2 438 | -2 899 |
| Résultat net des activités poursuivies | 1 363 | 5 348 | 6 711 | 7 582 |
| Résultat net des activités abandonnées | 274 | | 274 | |
| Résultat net de l'ensemble consolidé | 1 637 | 5 348 | 6 985 | 7 582 |
| dont | | | | |
| Part du Groupe | 1 667 | 5 332 | 6 999 | 7 581 |
| Participation ne donnant pas le contrôle | -30 | 16 | -14 | 1 |

En milliers d'euros

31 déc. 2017 31 déc. 2016

| | | | |
|--|--------------------|---------------|---------------|
| Capitaux propres | | 7 056 | 6 637 |
| Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstruction | | 66 237 | 62 702 |
| Impôts différés sur plus-values sur actifs immobiliers | | -16 559 | -17 557 |
| Droits d'enregistrement | | 8 920 | 8 280 |
| Actif net réévalué - Valeur de reconstitution | <i>a</i> | 65 654 | 60 063 |
| Nombre moyen d'actions non dilué | <i>b</i> | 484 657 | 484 657 |
| Actif net réévalué de reconstitution par action en euro | <i>a/b</i> | 135,46 | 123,93 |
| Droits d'enregistrement | <i>c</i> | -8 920 | -8 280 |
| Actif net réévalué de liquidation par action en euro | <i>(a - c) / b</i> | 117,06 | 106,84 |

5.2 Résultat par action

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

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

5.3 Entreprises liées

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

- Une convention d'assistance a été mise en place le 28 mars 2012 avec effet au 1^{er} janvier 2012 entre BM Invest et LA FONCIERE VERTE au titre d'une assistance à la direction générale pour un montant de 18 milliers d'euros par an.
Il est rappelé que la société BM Invest est actionnaire de LA FONCIERE VERTE et détient 23,03 % du capital et des droits de vote de la société.
- FONCIERE PH GREEN:
Des avances de trésorerie ont été mises en place entre Foncière PH Green et LA FONCIERE VERTE conformément à la convention de trésorerie. Au 31 décembre 2017, ces avances de trésorerie s'élèvent à 30 938 milliers d'euros.
- PH FINANCE:
La société PH Finance assure pour le compte de LA FONCIERE VERTE, en vertu d'une convention signée le 25 mai 2007, le pilotage de la gestion de trésorerie pour LA FONCIERE VERTE et ses filiales, ainsi que des missions de direction générale et d'assistance administrative.
Un avenant a été signé sur le premier semestre 2010 fixant cette facturation à 7,5 % des loyers annuels hors charges facturées par LA FONCIERE VERTE et ses filiales et à 2,5 % du montant des financements obtenus par LA FONCIERE VERTE et ses filiales.
La société PH Finance a une créance sur LA FONCIERE VERTE d'un montant de 4 025 milliers d'euros. Cette dette est remboursable in fine et rémunérée à 2 % l'an depuis le 1^{er} janvier 2015. Au 31 décembre 2017, cette dette s'élève à 4 105 milliers d'euros y compris les intérêts courus.

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. 2017 | | | 31 déc. 2016 | | |
|---|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| | F PH GREEN | PH Finance | Loca- taires | F PH GREEN | PH Finance | Loca- taires |
| Autres actifs financiers | | | 53 | | | 53 |
| Actifs non courants | | | 53 | | | 53 |
| Clients et autres débiteurs | | | | | | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 30 938 | | | 35 634 | | |
| Actifs courants | 30 938 | | | 35 634 | | |
| TOTAL ACTIFS | 30 938 | | 53 | 35 634 | | 53 |
| Dettes financières non courantes | | 4 025 | 5 833 | | 4 025 | 5 540 |
| Passifs non courants | | 4 025 | 5 833 | | 4 025 | 5 540 |
| Dettes financières courantes | | 80 | | | 80 | |
| Fournisseurs et autres créditeurs | | | | | | |
| Passifs courants | | 80 | | | 80 | |
| TOTAL PASSIFS | | 4 105 | 5 833 | | 4 105 | 5 540 |

| En milliers d'euros | 2017 | | | 2016 | | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| | F PH GREEN | PH Finance | Loca- taires | F PH GREEN | PH Finance | Loca- taires |
| Revenus locatifs | | | 11 600 | | | 12 085 |
| Charges externes | | -1 061 | -124 | | -918 | -125 |
| Résultat opérationnel | | -1 061 | 11 476 | | -918 | 11 962 |
| Coût de l'endettement financier net | | | | | -80 | |
| Autres produits financiers | 556 | | | 699 | | |
| Résultat avant impôt | 556 | -1 061 | 11 476 | 699 | -998 | 11 962 |

5.4 Rémunération des organes de direction et d'administration

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

5.5 Honoraires des commissaires aux comptes

| En milliers d'euros | 31 déc. 2017 | | | | 31 déc. 2016 | | | |
|---|--------------|-------------|-------------------|-------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|
| | JPA | | GRANT THORNTON | | JPA | | GRANT THORNTON | |
| | Montant | % | Montant | % | Montant | % | Montant | % |
| Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés | 34 | 100% | 36 | 90% | 33 | 100% | 39 | 92% |
| Services autres que la certification des comptes | | | 4 | 10% | | | 4 | 8% |
| Autres prestations juridique, fiscal, social | | | | | | | | |
| Total | 34 | 100% | 40 | 100% | 33 | 100% | 43 | 100% |

5.6 Société mère consolidante

Les comptes consolidés du Groupe, dont la société mère est une filiale du Groupe PH Finance - 7 place des tertres, 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

Au 31 décembre 2017, l'état des garanties est le suivant :

- Garanties données par le Groupe LA FONCIERE VERTE :

| En milliers d'euros | 31 déc. 2017 | 31 déc. 2016 |
|--|---------------|---------------|
| Hypothèques immobilières | 34 627 | 43 094 |
| Nantissement de parts de SCI | 1 112 | 1 338 |
| Cautions | 4 546 | 5 322 |
| Garanties données par le Groupe La Foncière Verte | 40 285 | 49 754 |

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

- 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. 2017 | 31 déc. 2016 |
|---------------------|---------------|---------------|
| moins d'un an | 11 203 | 11 680 |
| entre 1 et 5 ans | 34 289 | 46 151 |
| plus de 5 ans | 4 390 | 1 736 |
| Total | 49 882 | 59 567 |

7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Les sociétés SAS Delta Immobilier et SCI Jérôme de Toulon seront cédées au cours des premiers mois de l'année 2018.