

**LA FONCIERE VERTE**

**Société anonyme**

**Au capital de 9.450.811,50 €**

**Siège social : 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris**

**R.C.S. Paris 552 051 302**

## DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL



Le présent document d'enregistrement universel a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 29 juillet 2020, en sa qualité d'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Il pourra être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au Règlement (UE) 2017/1129.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Il est disponible gratuitement au siège de LA FONCIERE VERTE (7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris), sur le site Internet de la société LA FONCIERE VERTE ([www.lafonciereverte.com](http://www.lafonciereverte.com)) et sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE

Conformément à l'article 19 du Règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

### INFORMATIONS RELATIVES A L'EXERCICE 2018

- Comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE sur 12 mois au 31 décembre 2018, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes correspondant, figurant pages 100 et suivantes du document de référence 2018 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 juillet 2019 sous le numéro D.19-0682.

### INFORMATIONS RELATIVES A L'EXERCICE 2017

- Comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE sur 12 mois au 31 décembre 2017, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes correspondant, figurant pages 103 et suivantes du document de référence 2017 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 1<sup>er</sup> août 2018 sous le numéro D 18-0723.

## SOMMAIRE

<b>DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE</b>	<b>2</b>
<b>TITRE 1. PRESENTATION DU GROUPE</b>	<b>7</b>
<b>I. CHIFFRES CLÉS</b>	<b>7</b>
<b>II. PROFIL ET ACTIVITÉ DU GROUPE</b>	<b>8</b>
A. Description des activités du groupe	11
B. Répartition du chiffre d'affaires par type d'activité sur les trois derniers exercices clos	19
C. Evolution des effectifs moyens au cours des trois derniers exercices	19
D. Données caractéristiques sur l'activité des filiales	20
E. Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société	20
<b>III. STRATÉGIE</b>	<b>20</b>
<b>TITRE 2. RAPPORT FINANCIER</b>	<b>21</b>
<b>I. PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>21</b>
<b>II. SITUATION ET ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE</b>	<b>21</b>
A. Activité de la société durant l'exercice écoulé – Rapport sur les comptes sociaux	21
B. Rapport sur les comptes consolidés	24
C. Risques et incertitudes	33
D. Montant global des dépenses et charges non fiscalement déductibles (amortissements non déductibles et autres charges et dépenses somptuaires) / impôt supporté en raison de ces dépenses et charges	40
E. Prises de participations ou de contrôle	41
F. Conventions visées à l'article L.225-38 du code de commerce	41
G. Participation des salariés au capital	41
H. Délais de paiement fournisseurs et clients	41
<b>III. AFFECTATION DU RÉSULTAT / DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU TITRE DES TROIS EXERCICES PRÉCÉDENTS</b>	<b>41</b>
A. Proposition d'affectation du résultat	41
B. Dividendes distribués	42
<b>IV. FILIALES ET PARTICIPATIONS</b>	<b>42</b>
A. Activités des filiales au cours de l'exercice écoulé	42
B. Participations croisées	42
<b>V. INSTALLATIONS CLASSÉES</b>	<b>42</b>
<b>VI. INFORMATIONS SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ PREND EN COMPTE LES CONSÉQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE SON ACTIVITÉ</b>	<b>43</b>
A. Renseignements sur la politique sociale	43
B. Renseignements sur la politique environnementale	43
<b>VII. DIVERS</b>	<b>48</b>

<b>VIII.</b>	<b>RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	<b>49</b>
A.	Organes d'administration et de direction	49
B.	Déclaration sur le gouvernement d'entreprise	55
c.	Rémunération des organes d'administration et de direction	56
D.	Informations complémentaires en matière de gouvernement d'entreprise	57
<b>IX.</b>	<b>ORDRE DU JOUR ET VOTE DES RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 9 JUIN 2020</b>	<b>60</b>
A.	Rapport du conseil d'administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale mixte du 9 juin 2020	60
B.	Texte des résolutions	74
C.	Résultats des votes	89
<b>X.</b>	<b>COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>92</b>
4.1.1.	Revenus locatifs	108
4.1.2.	Charges externes	108
4.1.3.	Charges d'amortissement et de provisions	108
4.1.4.	Autres produits et charges opérationnels	109
4.1.5.	Produits financiers et charges financières	109
4.1.6.	Impôt sur le résultat	109
4.2.1.	Ecarts d'acquisition	110
4.2.2.	Immeubles de placement	110
4.2.3.	Immobilisations corporelles	111
4.2.4.	Autres actifs financiers	111
4.2.5.	Clients et autres débiteurs	111
4.2.6.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	112
4.2.7.	Composition du capital social	112
4.2.8.	Provisions pour risques et charges	112
4.2.9.	Emprunts et endettement financier	113
4.2.10.	Fournisseurs, autres créditeurs et impôts	114
<b>XI.</b>	<b>COMPTES ANNUELS</b>	<b>120</b>
<b>XII.</b>	<b>RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>139</b>
<b>XIII.</b>	<b>INFORMATIONS <i>PRO FORMA</i></b>	<b>147</b>
<b>XIV.</b>	<b>RESPONSABLE DU DOCUMENT ET DU CONTRÔLE DES COMPTES</b>	<b>147</b>
A.	Responsable du document d'enregistrement universel	147
B.	Déclaration de la personne responsable du document d'enregistrement universel	147
C.	Contrôleurs légaux des comptes	147
<b>XV.</b>	<b>HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>148</b>
<b>XVI.</b>	<b>INFORMATIONS COMPTABLES COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>149</b>
A.	Informations incorporées par référence	149
<b>TITRE 3.</b>	<b>INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL</b>	<b>150</b>
<b>I.</b>	<b>Informations à caractère juridique</b>	<b>150</b>
A.	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	150
B.	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur et identifiant d'entité juridique (LEI)	150
C.	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	150

D.	Siège social et forme juridique de l'émetteur	150
E.	Objet social de l'émetteur	150
<b>II.</b>	<b>Informations sur le capital et l'actionariat</b>	<b>151</b>
A.	Capital social	151
B.	Autorisations des augmentations de capital	151
C.	Extraits des statuts relatifs au capital et à l'actionariat	151
D.	Principaux actionnaires de la Société	152
E.	Droit de vote des actionnaires	153
F.	Titres donnant accès au capital	153
G.	Actions non représentatives du capital	153
H.	Déclarations de franchissements de seuils et d'intention	153
I.	Nantissement	154
J.	Opération portant sur le capital	154
K.	Information spécifique au contrôle de la Société	154
L.	Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle	154
M.	Pactes d'actionnaires	155
N.	Informations sur les éléments susceptibles d'avoir un impact en cas d'offre au public	155
<b>III.</b>	<b>Informations sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne</b>	<b>155</b>
A.	Organes de gestion et de direction	155
B.	Déclaration concernant les organes d'administration, de direction et de surveillance et la direction générale	165
C.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	166
D.	Déclaration de conformité de l'émetteur	167
E.	Rémunération et avantages des mandataires sociaux	167
F.	Opérations avec des apparentées	173
G.	Assemblée générale	186
<b>IV.</b>	<b>Autres informations sur l'activité et l'organisation du groupe</b>	<b>189</b>
A.	Organigramme	189
B.	Informations sur les filiales	191
C.	Contrats importants	192
D.	Dépendance à l'égard de brevets ou licence, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	193
E.	Salariés	193
F.	Informations provenant des tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	193
<b>V.</b>	<b>Documents accessibles au public</b>	<b>194</b>
<b>TITRE 4. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL</b>		<b>195</b>

### **INFORMATION LIÉE À L'ÉPIDÉMIE DE COVID-19**

En l'état actuel, l'épidémie de Covid 19 n'a pas d'impact significatif sur l'activité de la Foncière Verte dans la mesure où ses locataires principaux, le Groupe Paprec et EDF, continuent à payer leurs loyers normalement.

Seuls, quelques locataires « extérieurs », dont l'activité est fortement réduite voire stoppée, ont demandé un étalement du paiement de leur loyer d'avril sur les mois suivants, conformément aux dispositions développées dans les ordonnances du gouvernement. Les loyers concernés représentent environ 2% du montant total des loyers facturés par la Foncière Verte.

## TITRE 1. PRESENTATION DU GROUPE

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

### I. CHIFFRES CLÉS

A la date d'enregistrement du présent document, le patrimoine du Groupe est composé de 26 actifs, sites industriels d'une valeur de l'ordre de 152 M€ part du groupe (hors droits) au 31 décembre 2019, représentant 873 454 m<sup>2</sup> de surface foncière et 222 349 m<sup>2</sup> de surface utile construite

Sur la base du patrimoine au 31 décembre 2019, les loyers ressortent à 14.540 M€.

Le taux d'occupation des locaux est de 93 %.

#### Comptes consolidés

##### Compte de résultat consolidé

	<b>Exercice 2017</b>	<b>Exercice 2018</b>	<b>Exercice 2019</b>
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>12 137</b>	<b>13 271</b>	<b>16 165</b>
Charges externes	(1 958)	(1 730)	(3 507)
Charge d'amortissement et de provisions	(4 208)	(4 245)	(5 680)
Autres produits et charges opérationnels	0	133	764
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5 971</b>	<b>7 431</b>	<b>7 741</b>
Coût de l'endettement financier net	(3 971)	(4 081)	(4 297)
Autres produits et charges financières	18	55	(1 970)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>2 018</b>	<b>3 405</b>	<b>1 475</b>
Charge d'impôt sur le résultat	(655)	(1 134)	(404)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 363</b>	<b>2 271</b>	<b>1 071</b>
<b>Résultat des activités en cours de cession</b>	<b>274</b>	<b>(181)</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>1 637</b>	<b>2 090</b>	<b>1 071</b>

## Bilan consolidé

	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
<b>Actifs non courants</b>	<b>73 256</b>	<b>78 817</b>	<b>88 355</b>
Ecart d'acquisition	21	21	21
Immeubles de placement	72 836	78 517	86 999
Immobilisations corporelles			951
Autres actifs financiers	304	158	58
Actifs d'impôts différés	95	121	326
<b>Actifs courants</b>	<b>43 073</b>	<b>34 811</b>	<b>116 960</b>
Clients et autres débiteurs	5 546	3 879	6 690
Trésorerie et équivalents	32 067	30 932	110 270
Actifs classés comme détenus à la vente	5460	0	0
<b>Total Actif</b>	<b>116 329</b>	<b>113 628</b>	<b>205 315</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>7 056</b>	<b>7 723</b>	<b>7 573</b>
<i>Dont Intérêts minoritaires</i>	<i>1 757</i>	<i>1 512</i>	<i>1 478</i>
<b>Passifs non courants</b>	<b>91 689</b>	<b>94 453</b>	<b>177 147</b>
Provisions pour risques et charges	3 327	3 327	4 071
Dettes financières non courantes	87 384	90 252	172 143
Passifs d'impôts différés	978	874	933
<b>Passifs courants</b>	<b>17 584</b>	<b>11 452</b>	<b>20 595</b>
Autres provisions pour charges	0	0	0
Dettes financières courantes	7 830	7 971	16 913
Fournisseurs et autres créditeurs	5 900	3 481	3 682
Passifs classés comme détenus à la vente	3854	0	0
<b>Total Passif</b>	<b>116 329</b>	<b>113 628</b>	<b>205 315</b>

Les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2019 ont fait l'objet d'un rapport des commissaires aux comptes de la Société dans le cadre de l'approbation des comptes par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

### Actif net réévalué

Au 31 décembre 2019, l'actif net réévalué (ANR) aux normes IFRS part du Groupe s'élève à 71 190 K€ en valeur de reconstitution (en intégrant les droits d'enregistrement), soit 146,89 € par action.

L'ANR de liquidation (hors droits) ressort à 126,06 € par action.

L'ensemble des actifs immobiliers ont été expertisés par BNP Paribas Real Estate, étant précisé qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tous les immeubles ont fait l'objet d'une visite, à l'exception du site de Gromelle, acquis courant décembre 2019. Conformément aux normes IFRS, un impôt différé passif a été comptabilisé sur la plus-value latente des immeubles de placement. Ceci a pour conséquence de comptabiliser en capitaux propres cette plus-value nette d'impôt.

## II. PROFIL ET ACTIVITÉ DU GROUPE

Les informations juridiques relatives à l'histoire et à l'évolution de la Société (raison sociale, lieu et numéro d'enregistrement, date de constitution, siège social, forme juridique, législation régissant ses activités, adresse de son siège statutaire) figurent ci-après au TITRE 3. I du présent Document d'enregistrement universel.

### Préambule : le Groupe en quelques dates

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

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

Création de la SCI Jérôme de Seiches.

Acquisition de la SCI Jérôme des Galères.

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

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

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

**2003 :** Création de la SCI Jérôme de Villeneuve le Roi.

**2004 :** Création des SCI Jérôme de la Justice et SCI Jérôme de Carrières.

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

**2006 :** Transfert du siège social du 3/5, rue Pascal – 93120 La Courneuve au 7, place des Ternes – 75017 Paris.  
Création de la SCI Jérôme de Sarcelles.

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

**2008 :** Création de la SCI Jérôme de Stains.

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

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

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

Création de la SARL Jérôme de Pont de Sainte Maxence.

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

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

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

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

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

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

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

- 2012 :** Acquisition d'un terrain à Malesherbes, adjacent aux actifs déjà propriétés du Groupe, pour 293 K€  
Réalisation de travaux, à la demande des locataires, de construction de bâtiments industriels, locaux sociaux, bureaux d'accompagnement ou encore locaux de stockage sur divers sites représentant une augmentation des immobilisations de 2 363 K€.
- 2013 :** Construction de deux auvents à Seiches et à Pujaut, pour un montant total de 1 227 K€.  
26 novembre : La SCI Jeromi de Chartres 2 a été radiée suite à la Transmission Universelle de son Patrimoine à la SCI Jeromi de Chartres.
- 2014 :** Réalisation de travaux de rénovation, à la demande du locataire, sur le site du Blanc-Mesnil.
- 20 juin : émission d'un emprunt obligataire in fine de 45 millions d'euros, d'une durée de 6 ans, portant intérêt au taux fixe de 5,8%, auprès de sociétés de gestion privée et d'investisseurs institutionnels européens. Les obligations ordinaires ont été émises sur le marché Alternext d'Euronext à Paris.
- 22 décembre : acquisition de 159 parts sur 160 de la SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi, sans aucun actif, destinée à acquérir un terrain à Villeneuve le Roi, contigu au site actuellement détenu par la SCI Jeromi de Villeneuve le Roi.
- 2015 :** Rénovation complète d'un bâtiment sur le site du Blanc Mesnil réalisée à la demande du locataire, permettant par ailleurs de terminer le programme de désamiantage des toitures de ce site.
- 30 décembre : acquisition par la SCI Jeromi de Chassieu d'un nouveau terrain, contigu au site existant et permettant au locataire actuel de poursuivre son développement, pour un montant de 1 350 K€ hors frais.
- 2016 :** Démolition complète de deux bâtiments anciens sur le site de Varces après désamiantage, à la demande du locataire. Un nouveau hangar sera construit en 2017 à leur place. Le programme de désamiantage des toitures a continué en 2016, sur le site de Chassieu. Ce site ne contient à présent plus de toitures en amiante.
- 23 septembre : acquisition par la SCI des Marques de Bezons, nouvellement créée, d'un local d'activités de 1 800 m<sup>2</sup>, dont 400 m<sup>2</sup> de bureaux, situé à Bezons. La SCI des Marques de Bezons loue ce bien immobilier à une entreprise de marquage routier en bail de 12 ans ferme. Le montant de l'investissement s'élève à 1,85 M€.
- 22 décembre : acquisition par le Groupe des parts de la SCI de la Tour qui détient un plateau de bureaux de 168m<sup>2</sup> situé rue de Téhéran à Paris 8<sup>ème</sup>. Le montant de l'acquisition s'élève à 1,85 M€, la SCI étant titulaire d'un contrat de crédit-bail immobilier repris par le Groupe. Un écart d'acquisition provisoire a été reconnu dans les comptes consolidés pour 22K€. Conformément à la norme IFRS 3 révisée, le Groupe dispose d'un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition pour affecter définitivement cet écart, soit au cours de l'exercice 2017.
- 23 décembre : signature par la SAS Jeromi de Technolac, nouvellement créée, d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble de bureaux, Breeam Very Good et HQE, de 12.000 m<sup>2</sup> situé sur le Technopôle Savoie Technolac, près de Chambéry. L'immeuble sera loué à EDF (Centre d'Ingénierie Hydraulique) en bail de 9 ans ferme. La livraison est prévue en mai 2018. Le montant de l'investissement est de 25,4 M€ TTC. Il s'agit d'un co-investissement avec la Caisse des Dépôts et Consignations.
- 2017 :** 21 février : acquisition par la SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi d'un terrain de 17 000 m<sup>2</sup>, contigu au site déjà détenu par la SCI Jeromi de Villeneuve le Roi, pour un montant de 2 450 K€.
- 26 juillet : acquisition par la Société des titres de la société Delta Immobilier qui détient un site à Martigues (13), d'une superficie de 35 346 m<sup>2</sup>. La cession de cette société au groupe PAPREC est intervenue en 2018.
- 26 octobre : création de la société Jéromi de Toulon dans le but d'acquérir un bâtiment d'activité situé à La Seyne sur Mer. L'acquisition n'a pas été réalisée depuis et la cession de cette nouvelle SCI au groupe PAPREC est intervenue en 2018.
- 2018** 12 janvier et 31 mai : acquisition par la SCI Jeromi de Verdun de plusieurs terrains d'une surface totale de 24 780 m<sup>2</sup> contigus au site déjà détenu, pour un montant de 516 K€.

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

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

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

**2019** 27 février : acquisition du dernier lot de l'ensemble immobilier de la Courneuve d'une superficie au sol de 375 m<sup>2</sup> et pour un montant de 880 K€.

19 novembre : création de la SCI Immobilière de Gromelle, destinée à acquérir un ancien site papetier désaffecté près d'Avignon, dans le but de le rénover et de diversifier le patrimoine immobilier. L'acquisition du bien a été réalisée le 18 décembre 2019 pour un montant de 600 K€.

5 décembre : cession de l'immeuble situé à Bezons, pour un montant de 2 450 K€.

Reconstruction partielle du bâtiment historique de La Courneuve et construction d'un nouveau bâtiment industriel à Chassieu. Le montant global de ces deux opérations s'élève à 13 075 K€.

Le premier investissement du Groupe fut l'acquisition de la SCI Jérôme. Cette dernière avait la propriété d'un ensemble immobilier, sis 3/5, rue Pascal à La Courneuve (93), d'une superficie totale de 26 478 m<sup>2</sup>. Deux autres acquisitions en 2000 et 2004 ont amené cet ensemble immobilier à une superficie foncière de 47 874 m<sup>2</sup> développant une surface utile de 23 475 m<sup>2</sup> comprenant des entrepôts/ateliers, des bureaux, des surfaces d'activité extérieure, des parkings et une maison de gardien. Ces immeubles sont occupés par le Groupe Paprec.

Jouxtant ce site, un nouvel ensemble immobilier a été acquis en 2011 loué à des locataires industriels externes au Groupe Paprec. Il porte sur une superficie de 8 047 m<sup>2</sup> et développe une surface utile de 6 935 m<sup>2</sup>.

Le deuxième site acquis à partir de 2001, est celui de Le Blanc Mesnil (93) rue de la Victoire et rue du Parc. Il s'est agrandi au fur et à mesure des acquisitions dont la dernière a été réalisée en 2011. Désormais, la surface foncière atteint 61 001 m<sup>2</sup> et l'ensemble immobilier développe une surface utile couverte de 39 803 m<sup>2</sup> comprenant des entrepôts pour 33 226 m<sup>2</sup> et des bureaux et autres locaux pour 6 577 m<sup>2</sup>.

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

## **A. DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DU GROUPE**

La Société a pour unique activité la gestion de son portefeuille de participations, composé de trente sociétés au 31 décembre 2019 qui sont elles-mêmes propriétaires de différents actifs immobiliers en France, à l'exception de la SCI des Marques de Bezons dont l'actif a été cédé en décembre 2019.

Le personnel nécessaire à la réalisation des activités du Groupe est mis à la disposition des sociétés du Groupe par la société PH Finance dans le cadre de la convention d'assistance à la direction générale dont les principales caractéristiques sont présentées ci-après sous le Titre 3. III. F et dans le cadre d'une convention conclue avec la société Foncière de Participation.

### **1. Description des actifs immobiliers du Groupe**

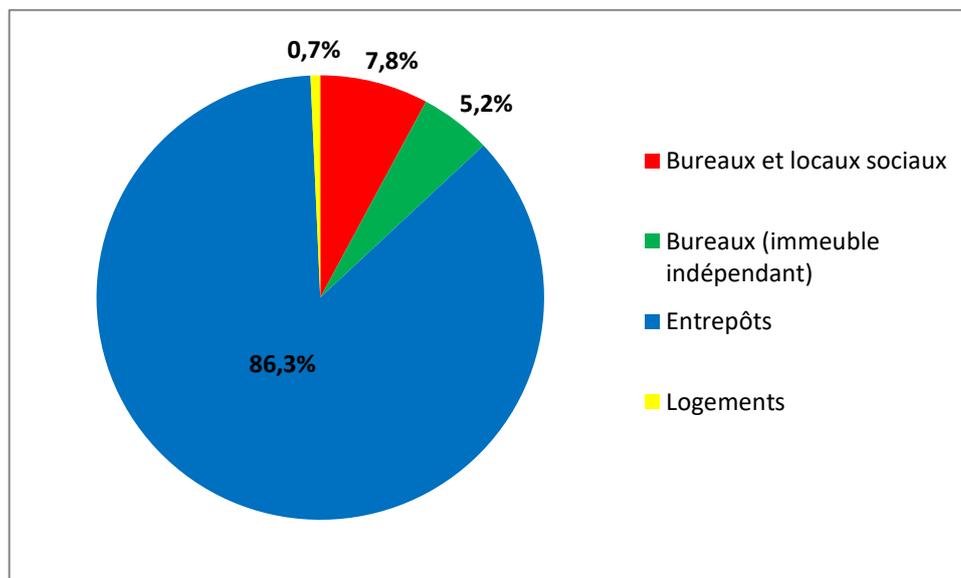
Le Groupe est présent sur le marché de l'externalisation d'actifs immobiliers des acteurs industriels afin de permettre à ces derniers de se concentrer sur leur cœur de métier d'exploitant en externalisant leur problématique immobilière. C'est ce contact étroit avec le tissu industriel qui fait la force actuelle du Groupe et caractérise un positionnement original dans le paysage immobilier. Compte tenu du développement attendu des marchés liés à l'environnement, ce segment est appelé à se développer.

Les actifs immobiliers du Groupe sont pour l'essentiel :

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

La maturité moyenne des baux est de 4,2 années au 31 décembre 2019.

La répartition des actifs immobiliers du Groupe au 31 décembre 2019, par typologie est la suivante :



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

Si le Groupe n'est propriétaire que de 8 sites en Ile de France sur un total de 26 sites dans tout l'hexagone, soit 23% de la surface foncière totale de 873 454 m<sup>2</sup>, les loyers quittancés en 2019 dans la région Ile de France représentent 44 % du total des loyers quittancés du Groupe qui s'établit à 14,540 M€.

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

Ces actifs immobiliers ont été expertisés par la société de conseil en immobilier BNP Paribas real Estate. Ils représentent, au 31 décembre 2019, une valeur globale (hors travaux en cours) de 161 435 000 euros hors droits / hors TVA (cf en annexe 1 rapport condensé de la société BNP Paribas real Estate).

La description détaillée des actifs est retracée ci-dessous :

#### **Le Blanc Mesnil**

Comme indiqué plus haut, la superficie de ce site situé au 10 / 12 rue de la victoire et au 4 rue du Parc - Le Blanc Mesnil (93150), représente 61 001 m<sup>2</sup>. L'ensemble immobilier composé de divers bâtiments développe une surface utile couverte de 39 803 m<sup>2</sup> comprenant des entrepôts de 33 226 m<sup>2</sup> et des bureaux de 5 360 m<sup>2</sup> (auxquels doivent être ajoutés 767 m<sup>2</sup> de locaux techniques et un logement de gardien) ainsi que 183 emplacements de parkings.

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

#### **La Courneuve – Siège historique du groupe Paprec**

Sur un terrain de 47 874 m<sup>2</sup> situé au 1 à 7 rue Pascal et rue de la Prévôté à La Courneuve (93120) , cet ensemble immobilier composé de divers bâtiments développe une surface utile couverte de 23 475 m<sup>2</sup> comprenant des entrepôts / ateliers de 18 790 m<sup>2</sup>, des bureaux et locaux techniques pour 4 585 m<sup>2</sup>, des surfaces d'activité extérieures, des parkings, ainsi qu'une maison de gardien.

- Un nouveau bâtiment de stockage a été terminé en mai 2018, d'une surface de 2 728 m<sup>2</sup>. L'immeuble est entièrement loué au Groupe Paprec.

- Une surface complémentaire de 375 m<sup>2</sup> au sol a été acquise en février 2019, dernier lot de l'ensemble immobilier.
- La partie principale du bâtiment historique a été reconstruite en totalité en 2019.
- Sur un terrain de 8 047 m<sup>2</sup> situé également 7 rue Pascal et complétant la zone déjà propriété du Groupe la Foncière Verte, un ensemble de bâtiments a été acquis au dernier trimestre 2011 développant une surface bâtie de 6 935 m<sup>2</sup>. Ces immeubles sont loués pour une petite partie au Groupe Paprec et pour le reste à des sociétés et industriels locaux.

### **Sarcelles**

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

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

### **Villeneuve Le Roi**

Sur un terrain de 9 085 m<sup>2</sup> situé au 21 rue de la Pierre Fitte – 94290 Villeneuve Le Roi, cet ensemble immobilier composé de 3 bâtiments développe une surface utile couverte de 2 574m<sup>2</sup> comprenant un bâtiment à usage de bureaux et d'atelier, un bâtiment à usage de stockage et tri sélection et un bâtiment de type « auvent » à usage de stockage. Un nouveau terrain d'une superficie de 17 000 m<sup>2</sup> a été acquis le 21 février 2017. Il est contigu à l'ensemble immobilier déjà détenu.

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

### **Malesherbes**

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

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

### **Saint-Mard**

Sur un terrain de 7 000 m<sup>2</sup> situé chemin rural du Fond du Bois - Rue Pasteur - 77230 Saint Mard, cet ensemble immobilier composé de 4 bâtiments développe une surface utile couverte de 1 680 m<sup>2</sup> comprenant un hangar de construction légère à usage d'entrepôt et des bureaux et locaux sociaux. L'ensemble du terrain est bitumé.

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

### **Harnes**

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

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Nord-Normandie.

### **Custines - ZAC de Pompey Industries**

Situé sur un terrain de 7 383 m<sup>2</sup> dans la ZAC de Pompey Industries – 54670 Custines, ce bien immobilier composé d'un seul bâtiment développe une surface utile couverte de 3 000 m<sup>2</sup> comprenant un local à usage de stockage / activités et de bureaux d'accompagnement.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec D3E.

### **Custines - ZAC du Pré Varois**

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

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Grand Est.

### **Verdun**

La surface foncière de ce site représente désormais 37 739 m<sup>2</sup> après l'acquisition réalisée en 2011 pour 4 663 m<sup>2</sup>. Il est situé rue de l'avenir en ZI de Chicago – 55100 Verdun. Cet ensemble immobilier composé de 3 bâtiments développe une surface utile couverte de 11 898 m<sup>2</sup> destinée à usage de stockage et d'activités ainsi qu'à des bureaux. Les surfaces non bâties sont à usage de stationnement / stockage et d'aire de manœuvre.

En 2018, deux nouveaux terrains ont été acquis, d'une surface totale de 24 780 m<sup>2</sup>, à la demande du locataire pour poursuivre son développement.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Plastiques.

### **Saint Priest**

Sur un terrain de 38 896 m<sup>2</sup> (dont 11 659 m<sup>2</sup> acquis en 2015) situé au 16 chemin de Genas – 69800 Saint Priest, cet ensemble immobilier composé de 4 bâtiments développe une surface utile couverte de 11 734 m<sup>2</sup> comprenant un bâtiment de bureaux, deux hangars / atelier de tri et un local d'activités avec bureaux.

Un nouveau bâtiment industriel a été construit en 2019 sur le terrain acquis en 2015 pour répondre à la demande du locataire, dans le cadre du développement de ses activités.

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

### **Varces Allières et Risset**

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

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Grand Est.

### **Pujaut**

Sur un terrain de 29 847 m<sup>2</sup> situé chemin des Falaises – 30131 Pujaut, cet ensemble immobilier est composé de locaux à usage d'activités et de bureaux (bâtiment principal, auvents, maison de gardien) d'une surface couverte de 4 453 m<sup>2</sup>. Le terrain est presque entièrement bitumé.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Grand Est.

### **Bruguières**

La superficie totale du site de 44 647 m<sup>2</sup> situé 9-11 chemin des Pierres – 31150 Bruguières comprend un terrain bâti et non bâti (stockage extérieur). Sur le premier, sont édifiés 6 bâtiments, à usage d'activités, stockage, bureaux et maison de gardien développant une surface utile couverte de 10 112 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Sud Ouest.

### **Seiches sur le Loir**

L'actif situé ZA la Blaisonnaire, rue de l'Industrie à Seiches sur le Loir (49140) d'une contenance de 33 390 m<sup>2</sup> est constitué d'une parcelle de terrain à bâtir et d'une parcelle de terrain située dans l'emprise du lotissement « La Blaisonnaire II ». Cet ensemble immobilier bâti sur ce site est composé de 4 bâtiments développant une surface utile couverte de 4 932,57 m<sup>2</sup> comprenant une construction à ossature métallique à usage d'activités et de stockage / des bureaux en sous sol et en RDC auxquels s'ajoute une maison de gardien. Le terrain est bitumé et clos.

L'immeuble est entièrement loué au Groupe Paprec.

### **Trémentines**

Cet actif d'une contenance globale de 40 734 m<sup>2</sup> est composé de deux parcelles de terrains, l'une de 36 058 m<sup>2</sup> et l'autre de 4 676 m<sup>2</sup> situées ZI de la Coindrie, 3 rue du Grand Village à Trémentines (49340). L'ensemble immobilier bâti, composé de 6 bâtiments à usage d'activités / stockage/bureaux, développe une surface utile couverte de 3 054 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Plastiques.

### **Joué les Tours**

Sur un terrain de 8 605 m<sup>2</sup> situé 4-6 rue Gutenberg – 37300 Joué les Tours, cet ensemble immobilier composé d'un seul bâtiment à usage d'atelier avec bureaux et locaux sociaux développe une surface utile couverte de 4 860 m<sup>2</sup>. Les parties non bâties sont à usage de stationnement / stockage et aires de circulation.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Grand Est.

### **Gasville Oisème**

Cet actif situé sur la route départementale n°136 à Gasville Oisème (28300) d'une contenance globale de 53 441 m<sup>2</sup> regroupe un terrain nu non viabilisé de 17 064 m<sup>2</sup> à usage de stockage, stationnement et aires de circulation et d'un terrain bâti viabilisé de 36 377 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés 3 bâtiments à usage principal d'activités accompagnés de bureaux. Les surfaces bâties représentent un total de 4 825 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Grand Est.

### **Acquigny**

Sur un terrain de 38 542 m<sup>2</sup> situé dans la ZAC des Peupliers à Acquigny (27400), cet ensemble immobilier composé d'une zone foncière nue de 10 300 m<sup>2</sup> et d'un terrain bâti pour le surplus comprenant 3 bâtiments à usage d'activités, de bureaux et d'habitation développant une surface utile couverte de 6 324 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Grand Est.

### **Neaufles Auvergnay**

Sur un terrain de 67 831 m<sup>2</sup> situé dans le Hameau de Chagny à Neaufles Auvergnay (27250), cet ensemble immobilier composé d'une partie nue de 13 000 m<sup>2</sup> et d'un terrain bâti pour le surplus comprenant 7 bâtiments et 3 annexes à usage d'activités développant une surface utile couverte de 7 587 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec Plastiques.

### **Mazières en Mauges**

Sur un terrain de 8 797 m<sup>2</sup> situé en zone industrielle de Mazières en Mauges (49280), cet ensemble immobilier est composé d'un seul bâtiment industriel (recyclage de matières plastiques) d'environ 5 500 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est entièrement loué à Paprec France.

### **Stains**

Situé sur un terrain de 23 523 m<sup>2</sup> au 33 rue Gambetta – 93240 STAINS, cet ensemble immobilier composé d'un seul bâtiment à usage de stockage développe une surface utile couverte de 700 m<sup>2</sup>.

Le site est vacant.

### **Bezons**

Sur un terrain de 3 661 m<sup>2</sup> situé 29 boulevard du Général Delambre à Bezons (95870), cet ensemble immobilier est composé d'un local d'activités de 1 800 m<sup>2</sup>, dont 400 m<sup>2</sup> de bureaux.

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

Suite à cette vacance, le bien a été cédé le 5 décembre 2019.

### **Paris 8<sup>ème</sup>**

Situé 9, rue de Téhéran à Paris 8<sup>ème</sup>, ces locaux sont constitués d'un plateau de bureaux de 168 m<sup>2</sup>, au 5<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de bureaux. Ces locaux sont entièrement loués à Paprec France.

### **Chambéry (Savoie-Technolac)**

Situé dans la Zone d'Activités de Chambéry-Technolac, un bâtiment de 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux a été construit. Il est loué au Centre d'Ingenierie Hydraulique d'EDF depuis la livraison de l'immeuble qui a été réalisée le 26 juin 2018.

### **Vedène et Entraigues sur la Sorgue**

Les bâtiments sont ceux occupés par une ancienne papeterie dont l'activité a cessé en 2013, la papeterie de Gromelle. Sur un terrain de 34 143 m<sup>2</sup>, plusieurs bâtiments dont certains datent du XIII<sup>ème</sup> siècle sont destinés à être rénovés.

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

## Récapitulatif des sites

Adresse	Type de bien	Nature de propriété	Surface de l'ensemble (en m2)	Surface utile (en m2)
10-12 rue de la Victoire 93150 Le Blanc Mesnil	entrepôts / bureaux / emplacements de parkings	Pleine propriété	61 001	39 803
3-5 rue Pascal 93120 La Courneuve	entrepôts / ateliers / bureaux / surfaces d'activités extérieures / parkings / maison de gardien	Pleine propriété	47 364	23 340
7 rue Pascal 93120 La Courneuve	entrepôts / ateliers / bureaux / parkings	Pleine propriété	8 047	6 935
18 rue du Fer à cheval 95200 Sarcelles	atelier/magasin/bureaux/hall d'accueil/local d'archives/locaux sociaux/logements gardien	Pleine propriété	25 974	6 740
21 rue de la Pierre Fitte 94290 Villeneuve le Roi	bureaux / atelier/bâtiments	Pleine propriété	26 085	2 574
Avenue du Général Patton 45330 Malesherbes	entrepôts / bureaux / stockage / maison de gardien	Pleine propriété	58 425	2 820
Chemin rural du fond du bois, rue Pasteur - 77230 Saint Mard	entrepôt / bureaux / locaux /	Pleine propriété	7 000	1 680
Zone industrielle de la Motte du Bois 62440 Harnes	entrepôts / bureaux / stockage / maison de gardien	Pleine propriété	90 048	20 574
ZAC de Pompey Industries 54670 Custines	local stockage / bureaux	Pleine propriété	7 383	3 000
ZAC du Pré Varols 54670 Custines	bureaux/stockage	Pleine propriété	10 708	3 733
ZI de Chicago - rue de l'Avenir 55100 Verdun	stockage / bureaux	Pleine propriété	62 390	11 897
16 chemin de Genas 69800 Saint Priest	bureaux/hangars/bureaux	Pleine propriété	46 766	19 604
Les Molies - Allée du Pressoir 38760 Varcis Allières et Risset	8 bâtiments / bâtiment d'habitation	Pleine propriété	25 825	10 721
Chemin des falaises 30131 Pujaut	stockage / bureaux	Pleine propriété	29 847	4 454
9-11 chemin des Pierres 31150 Bruguieres	5 bâtiments / stockage / bureaux/maison de gardien	Pleine propriété	44 647	10 112
ZA la Blaisonnaire - rue de l'Industrie 49140 Seiches sur le loir	bureaux / maison de gardien	Pleine propriété	33 508	6 414
ZI de la Coindrie 49340 Trementines	stockage / bureaux	Pleine propriété	40 734	3 804
4-6 rue Gutenberg			8 605	4 860

## Récapitulatif des sites

Adresse	Type de bien	Nature de propriété	Surface de l'ensemble (en m2)	Surface utile (en m2)
37300 Joué-les-Tours	atelier / bureaux / locaux sociaux / aires de circulation / stationnement / stockage	Pleine propriété		
Route départementale n°136 28300 Gasville-Oiseme	stockage / bureaux / appartement de gardien/ terrain	Pleine propriété	53 441	4 790
ZAC des peupliers 27400 Acquigny	bâtiments/bureaux/habitation	Pleine propriété	38 542	7 587
Hameau de Chagny 27250 Neaufles Auvergnay	Terrain / bâtiments industriels / bureaux / habitation	pleine propriété	67 831	9 015
ZI - 49280 Mazieres en Mauge	bâtiment industriel	Pleine propriété	8 797	5 500
33 rue Gambetta 93240 Stains	terrain de stockage	Pleine propriété	23 523	700
Zac de Savoie Technolac 73290 La Motte Servolex	Immeuble de bureaux	Détenue à 65%	12 641	11 513
9 Rue de Téhéran 75008 Paris	Bureaux et locaux annexes	Crédit-bail immobilier	179	179
Allée de Gromelle 84270 Védène	Bâtiments industriels à rénover	Pleine Propriété	34 143	0
<b>RÉCAPITULATIF DES SURFACES</b>			<b>873 454</b>	<b>222 349</b>

## 2. Les investissements du Groupe

### 2.1. *Principaux investissements réalisés durant les trois derniers exercices clos*

Au cours des trois derniers exercices, le Groupe a investi 37,9 M€ en acquisition et construction de locaux et en amélioration des bâtiments existants. Le dernier exercice a totalisé 15,3 M€ d'investissements et de travaux.

#### Les investissements de l'exercice 2017

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

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

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

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

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

En novembre 2017, le groupe a reçu du groupe Paprec des lettres d'intention en vue d'acquiescer les titres des sociétés SAS Delta Immobilier et SCI Jeromi de Toulon. Au cours du même mois, ces lettres d'intention ont été

acceptées par la Direction Générale du groupe et autorisées par le Conseil d'administration. En conséquence, le Groupe a décidé de revendre ces deux sociétés au Groupe Paprec.

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

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

### **Les investissements de l'exercice 2018**

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

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

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

### **Les investissements de l'exercice 2019**

Au cours de l'année 2019, le bâtiment d'origine du site de la Courneuve a été partiellement reconstruit, pour un montant total de 5 096 K€.

Toujours sur ce même site, des travaux d'aménagement d'un bâtiment annexe ont été réalisés pour 725 K€.

Un nouveau bâtiment industriel d'une surface de 7 870 m<sup>2</sup>, dont 477 m<sup>2</sup> de bureaux a été construit sur le site de Chassieu, pour un montant global de 7 978 K€.

Enfin, un site à Védène, près d'Avignon a été acquis en décembre. Il était exploité par la Papeterie de Gromelle jusqu'en 2013. Les bâtiments, dont certains datent du XIII<sup>ème</sup> siècle, sont destinés à être rénovés.

## ***2.2. Principaux investissements en cours***

Au cours de l'année 2020, un terrain d'une superficie de 24 174 m<sup>2</sup> a été acquis à Bruguières, près de Toulouse, , jouxtant le site actuel

Par ailleurs, des travaux d'aménagement sont en cours sur les sites de Villeneuve le Roi, La Courneuve et Bruguières et des constructions sur les sites de Chartres (Gasville) et de Lens (Harnes).

## ***2.3. Principaux investissements que compte réaliser la Société à l'avenir***

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

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

## **3. Les clients du Groupe**

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

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

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

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

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

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

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

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

Ainsi, les baux entre :

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

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

## **B. RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR TYPE D'ACTIVITÉ SUR LES TROIS DERNIERS EXERCICES CLOS**

Le chiffre d'affaires comprend jusqu'en 2018 les loyers sur immeubles en presque exclusivité, la refacturation des charges locatives et taxes étant comptabilisée en diminution des charges.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019, suite à l'adoption d'IFRS 16, les charges refacturées aux locataires sont désormais présentées en revenus locatifs.

Il est rappelé les montants des trois dernières années ci-dessous :

Exercice 2019 :	16 165 K€, soit + 21,8 %, dont 14 540 K€ de loyers.(soit + 9,8 %)
Exercice 2018 :	13 271 K€, soit + 9,34 %, dont 13 247 K€ de loyers
Exercice 2017 :	12 137 K€, soit + 4,98 %

## **C. ÉVOLUTION DES EFFECTIFS MOYENS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES**

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

Le personnel nécessaire à la réalisation des activités du Groupe est mis à la disposition des sociétés du Groupe par la société PH Finance dans le cadre de la convention d'assistance à la direction générale dont les principales caractéristiques sont présentées sous le Titre 3. III. F ci-après et dans le cadre d'une convention conclue avec la société Foncière des Participations.

## **D. DONNÉES CARACTÉRISTIQUES SUR L'ACTIVITÉ DES FILIALES**

Les données caractéristiques sur l'activité des filiales sont indiquées dans le tableau figurant ci-après sous le TITRE 3. IV.B.

Les filiales ont pour activité la détention d'actifs immobiliers dont la description figure dans le rapport relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2019 figurant ci-après au TITRE 2. du présent Document d'enregistrement universel.

## **E. INDICATION DE TOUT LITIGE OU FAIT EXCEPTIONNEL SUSCEPTIBLE D'AVOIR OU AYANT EU DANS UN PASSÉ RÉCENT UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ**

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.

À la date d'établissement du présent document, le Groupe n'a pas connaissance d'autres litiges significatifs le concernant et nécessitant la constitution de provisions, autres que ceux mentionnés le cas échéant dans l'annexe aux comptes consolidés et dans celle des comptes sociaux de la Société.

## **III. STRATÉGIE**

En 2020, le Groupe va poursuivre la constitution de son patrimoine sur deux axes stratégiques de développement :

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

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

## TITRE 2. RAPPORT FINANCIER

Le présent rapport a pour objet de rendre compte de l'activité, des résultats et de la gestion de la Société et du groupe dont la Société est la société mère durant l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Le présent rapport a été préparé à partir du rapport de gestion établi par Conseil d'administration dans le cadre de l'approbation des comptes sociaux et des comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2019. Pour les besoins de l'établissement du Document d'enregistrement universel, le rapport de gestion, tel qu'arrêté par le Conseil d'administration, a été complété concernant la partie relative aux risques et incertitudes.

### I. PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

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 ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

#### A. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ – RAPPORT SUR LES COMPTES SOCIAUX

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

La Société a constitué la SCI Immobilière de Gromelle le 19 novembre 2019 dans le but d'acquérir un ancien site papetier, situé près d'Avignon, dans le but de le rénover et de diversifier son patrimoine immobilier.

Le 18 juillet 2019, la Société a émis un nouvel emprunt obligataire d'un montant de 85 millions d'euros au taux de 4,5% et venant à échéance le 18 juillet 2025 par placement privé en Europe. Le produit de l'émission a permis le rachat d'une partie des obligations émises le 20 juin 2014 et venant à échéance le 20 juin 2020, à hauteur de 37,430 millions d'euros du nominal.

Le 2 décembre 2019, la Société a réalisé une augmentation de 40 millions d'euros de l'émission obligataire du 18 juillet 2019. Cet abondement permet d'atteindre un montant global de 125 millions d'euros.

##### 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 2019, un chiffre d'affaires d'un montant de 2 147 871 €, contre un chiffre d'affaires de 1 881 908 € au titre de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation sont passées de 1 959 068 € pour l'exercice clos au 31 décembre 2018 à 4 968 240 € pour l'exercice clos au 31 décembre 2019, dont 4 054 091 € au titre des autres charges et charges externes.

Le résultat d'exploitation ressort à (333 314) €, contre (60 117) € au titre de l'exercice précédent.

Dans les comptes 2019, les opérations en commun comprennent les résultats 2018 des filiales. Leur montant net ressort à 5 137 152 € contre 3 952 799 € 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 (3 820 763) € contre (2 092 168) € au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu de ces résultats, le résultat courant avant impôts est bénéficiaire de 983 074 € contre 1 800 513 € en 2018.

Le résultat exceptionnel s'établit à un montant de (32 929) € contre 61 039 € au titre de l'exercice précédent.

Après déduction d'un impôt sur les sociétés de 317 123 €, l'exercice clos le 31 décembre 2019 enregistre un bénéfice net de 633 022 € contre un résultat de 848 510 € 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 pour la Société.

Le début de l'année 2020 est marqué par une crise sanitaire mondiale mais qui n'a pas d'incidence sur l'activité de la Société.

## 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 au Titre 2.II.C du présent rapport.

1) SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE	2019	2018	2017	2016	2015
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
2) RÉSULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
Chiffres d'affaires hors taxes	2 147 871	1 881 908	1 857 825	1 718 856	1 718 088
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	1 754 604	2 222 372	1 930 106	2 059 948	953 098
Impôts sur le résultat	317 123	1 013 042	591 748	613 631	464 945
Résultat après impôts, amortissements et provisions	633 022	848 510	883 648	1 021 165	64 487
Résultat distribué	1 211 643	1 211 643	1 211 643	1 114 711	1 211 643
3) RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION					

Résultat après impôts mais avant amortissements et provisions	2,97	2,62	2,76	2,98	1,00
Résultat après impôts, amortissements, provisions	1,31	1,75	1,82	2,11	0,13
Résultat distribué à chaque action	2,50	2,50	2,50	2,30	2,50
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 2019, la répartition du capital et des droits de vote par les personnes physiques ou morales est la suivante :

Actionnaires	Actions	%	Droits de vote	%
FONCIÈRE PH GREEN	372 859	76,93%	701 218	86,25%
PH FINANCE	111 679	23,04%	111.679	13,73%
Public	119	0,03%	124	0,02%
<b>TOTAL</b>	<b>484 657</b>	<b>100%</b>	<b>813 021</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 comptes consolidés de la Société 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

Les informations suivantes correspondent à des états financiers simplifiés issus des comptes consolidés de la Société pour l'exercice 2019.

**BILAN** (en 000 €)

<b>ACTIF</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Actifs non courants	88 355	78 817	73 161
Actifs courants	116 960	34 811	43 073
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>205 315</b>	<b>113 628</b>	<b>116 234</b>
<b>PASSIF</b>			
Capitaux propres	7 573	7 723	7 056
Passifs non courants	177 147	94 453	91 594
Passifs courants	20 595	11 452	17 584
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>205 315</b>	<b>113 628</b>	<b>116 234</b>

Le total de l'actif a augmenté de 91 687 K€ en passant à 205 315 K€. Cette augmentation s'explique :

- par une augmentation des actifs courants de 82,1 M€. La trésorerie a augmenté de 79,3 M€, suite à l'émission d'un nouvel emprunt obligataire de 125 M€, sous déduction du remboursement du rachat d'une partie des obligations précédentes, pour 39 M€ et des frais liés à cette opération. Le poste client a augmenté de 2,8 M€ ; il est essentiellement constitué des factures de loyers dont certaines ont été réglées début janvier 2020.
- par une augmentation des actifs non courants : les investissements de l'exercice se sont élevés à 15 M€ et correspondent à l'acquisition d'un bâtiment à La Courneuve (0,9 M€), aux travaux de construction de deux nouveaux bâtiments à La Courneuve (5,2 M€) et à Chassieu (8,1 M€), et aux travaux d'aménagement du terrain de Villeneuve le Roi pour 1 M€. La valeur nette comptable de la cession du bâtiment de Bezons est de 1,7 M€. Les amortissements de la période se sont élevés à 4,8 M€.

Au passif, l'augmentation est liée au nouvel emprunt obligataire qui représente 123,1 M€, net des honoraires liés à l'émission. Le solde de l'emprunt obligataire émis en 2014, dont la Foncière Verte a remboursé 37,4 M€ représente 7,2 M€. LA FONCIERE VERTE a remboursé 8,9 M€ d'emprunts bancaires et contracté 11 M€ de nouveaux emprunts.

### **COMPTE DE RESULTAT**

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Produits des activités ordinaires	16 165	13 273	12 137
Résultat opérationnel	7 741	7 431	5 971
Résultat avant impôt	1 475	3 405	2 018

<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 071</b>	<b>2 090</b>	<b>1 637</b>
-------------------------------	--------------	--------------	--------------

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019, le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 16 165 K€ contre 13 273 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 21,8 %.

Ce chiffre d'affaires est réalisé en totalité en France et est constitué des revenus locatifs.

En 2019, les revenus locatifs incluent les charges locatives, à hauteur de 1,6 M€. Le Chiffre d'Affaires issu des loyers augmente de 13,2 M€ à 14,5 M€, soit une hausse de 9,8%. Cette augmentation des loyers entre 2018 et 2019 est liée majoritairement à la mise en location du bâtiment complémentaire de La Courneuve en mars 2019, (0,1 M€), du nouveau bâtiment de Chassieu (0,3 M€), de l'effet « année pleine » du loyer de l'immeuble de Technolac (0,7 M€), et de l'arrêt des loyers pour le site de Bezons, en attendant la réalisation de la vente (- 0,2 M€). La variation de l'indice Insee du Coût de la Construction calculé pour la révision des loyers au 1er janvier 2019 a été de +2,1%. Son impact sur la hausse des loyers est de 0,3 M€.

Les charges externes s'élèvent à 3,5 M€, contre 1,7 M€ l'année précédente. L'écart de 1,8 M€ provient de la comptabilisation en charges externes des charges locatives facturées dans le Chiffre d'Affaires à hauteur de 1,6 M€, comme indiqué ci-dessus dans l'analyse des revenus locatifs. Le détail de ces comptes figure en page 17 des Etats financiers consolidés.

Compte tenu de ces mouvements et des autres produits et charges opérationnels pour un montant de 764 K€ contre 133 K€ en 2018, le résultat opérationnel s'élève à 7 741 K€ contre 7 431 K€ au titre de l'exercice précédent. Après comptabilisation du coût de l'endettement qui s'élève à 4 297 K€ et des autres produits et charges financières pour un montant de -1 970 K€, le résultat avant impôt est de 1 475 K€, contre 3 405 K€ au titre de l'exercice précédent.

Les autres produits et charges financières incluent principalement la prime de remboursement ainsi que le solde des frais restant à amortir au titre de l'emprunt obligataire émis en 2014 et remboursé en partie par anticipation lors de l'émission du nouvel emprunt.

Après déduction de l'impôt sur le résultat de 404 K€, le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 1 071 K€ contre 2 090 K€ au titre de l'exercice précédent.

Le résultat net part du groupe s'élève à 1 095 K€, pour 2 136 K€ en 2018.

**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 :

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	1 893 090 €	1 739 998 €
<b>Résultat net</b>	870 194 €	938 899 €

L'augmentation du Chiffre d'Affaires est consécutive à la mise en loyer du nouveau bâtiment acquis le 28 février 2019.

- **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>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	1 299 280 €	1 276 565 €
<b>Résultat net</b>	567 746 €	498 845 €

- 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>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	103 431 €	101 846 €
<b>Résultat net</b>	39 013 €	34 962 €

- 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>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	205 564 €	201 320 €
<b>Résultat net</b>	131 778 €	128 445 €

- 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 :

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	262 173 €	255 995 €
<b>Résultat net</b>	115 889 €	108 974 €

- 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 :

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	236 671 €	167 613 €
<b>Résultat net</b>	93 074 €	31 766 €

L'augmentation du Chiffre d'Affaires est consécutive à une minoration du Chiffre d'Affaires en 2018 du fait de la rétrocession de dégrèvements de taxes foncières.

- 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 :

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	476 856 €	467 360 €
<b>Résultat net</b>	279 049 €	278 499 €

- 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 :

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	240 221 €	233 776 €
<b>Résultat net</b>	143 362 €	139 371 €

- 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).

Les résultats de cette SCI sont les suivants :

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	220 945 €	216 290 €
<b>Résultat net</b>	81 463 €	79 972 €

- 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 :

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	293 574 €	288 244 €
<b>Résultat net</b>	165 393 €	159 903 €

- 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 :

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	0 €	0 €
<b>Résultat net</b>	(822 579) €	(124 322) €

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

Une provision pour risques de 704 900 € a été constatée au 31 décembre 2019, calculée en fonction des demandes de l'ancien locataire auprès de la Cour d'Appel de Versailles en réparation de son départ forcé du site.

- 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 :

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	275 003 €	266 449 €
<b>Résultat net</b>	137 616 €	133 655 €

- 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 :

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	99 184 €	97 718 €
<b>Résultat net</b>	64 839 €	60 957 €

- 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 :

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	349 531 €	331 895 €
<b>Résultat net</b>	123 735 €	106 389 €

- 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>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	829 984 €	815 760 €
<b>Résultat net</b>	380 024 €	343 719 €

- 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>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	394 964 €	387 026 €
<b>Résultat net</b>	201 447 €	197 636 €

- 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>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	67 222 €	65 865 €
<b>Résultat net</b>	50 657 €	49 483 €

- 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>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	520 910 €	489 724 €
<b>Résultat net</b>	99 277 €	219 903 €

Les travaux de reconstruction du bâtiment d'exploitation principal se sont terminés en août 2019.

Le résultat est impacté par les amortissements du nouveau bâtiment ainsi que les frais liés à la mise en place d'un prêt pour le financer.

- 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>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	584 802 €	574 287 €
<b>Résultat net</b>	296 056 €	253 564 €

- 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>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	402 322 €	395 724 €
<b>Résultat net</b>	157 814 €	151 319 €

- SCI JEROMI DU BLANC MESNIL

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>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	3 109 678 €	3 061 068 €
<b>Résultat net</b>	1 251 499 €	1 176 915 €

- 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 :

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	404 467 €	396 808 €
<b>Résultat net</b>	232 386 €	231 293 €

- 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 :

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	73 863 €	72 129 €
<b>Résultat net</b>	38 656 €	37 478 €

- 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 :

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	1 258 886 €	938 275 €
<b>Résultat net</b>	283 989 €	579 355 €

L'augmentation du Chiffre d'Affaires est consécutive à la mise en loyer d'un nouveau bâtiment réceptionné en août 2019.

Le résultat est impacté par les amortissements du nouveau bâtiment ainsi que les frais liés à la mise en place d'un prêt pour le financer.

- 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>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	413 667 €	352 302 €
<b>Résultat net</b>	(97 905) €	(147 115) €

- 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>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	321 282 €	273 063 €
<b>Résultat net</b>	182 201 €	166 608 €

L'augmentation du Chiffre d'Affaires est consécutive à la mise en loyer des travaux d'aménagement du terrain à partir de juillet 2019, travaux demandés par le locataire.

- 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). Suite au plan de cession du locataire et à l'absence de reprise du bail par le repreneur, le site a été cédé le 5 décembre 2019.

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	0 €	216 484 €
<b>Résultat net</b>	754 572 €	(49 922) €

Les locaux ont été vides toute l'année et n'ont donné lieu à une facturation de loyer. Le produit de la cession (2 450 K€) a été constaté sur l'exercice.

- 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 :

	2019	2018
<b>Chiffre d'affaires</b>	105 416 €	103 206 €
<b>Résultat net</b>	(101 237) €	(102 473) €

- **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.

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 :

	2019	2018
<b>Chiffre d'affaires</b>	1 464 374 €	672 356 €
<b>Résultat net</b>	(81 936) €	(308 756) €

L'augmentation du Chiffre d'Affaires est consécutive à l'effet « année pleine » de la mise en loyer du bâtiment dont la réception avait été effective fin juin 2018.

- **SCI IMMOBILIERE DE GROMELLE**

Cette société a été constituée le 19 novembre 2019. Elle a pour objet l'acquisition d'un ancien site industriel papetier composé de plusieurs bâtiments situés près d'Avignon (84). Cette acquisition a été réalisée avec l'objectif de restaurer les bâtiments historiques pour les inscrire dans un projet industriel ou tertiaire innovant.

	2019
<b>Chiffre d'affaires</b>	0 €
<b>Résultat net</b>	(47 251) €

Le premier exercice, clos le 31 décembre 2019, a une durée exceptionnelle d'un mois et dix jours.

L'actif n'étant pas loué, il n'y a pas de Chiffre d'Affaires en 2019. Le résultat est impacté par les frais d'acquisition du site.

### 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, dont l'audience a eu, lieu le 6 février 2020. Le jugement sera rendu le 26 mars 2020.

## 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 identifié un nombre limité de facteurs de risques relatifs à ses activités considérés comme les plus significatifs, et les a présentés sous 3 catégories :

- risques relatifs à l'activité du Groupe ;
- risques financiers ;
- risques juridiques.

La présente section précise, pour chacun de ces risques, leur probabilité de réalisation, les conséquences potentielles et les mesures de gestion mises en œuvre pour les limiter. La probabilité du risque et son impact sont évalués en tenant compte de ces mesures préventives (risque net).

#### **Probabilité**

*Faible : \**

*Moyen : \*\**

*Elevé : \*\*\**

#### **Impact**

*Faible : \**

*Moyen : \*\**

*Elevé : \*\*\**

<b>CATEGORIE</b>	<b>RISQUE</b>	<b>PROBABILITE</b>	<b>IMPACT</b>
<b>Risques relatifs à l'activité du Groupe</b>	Risques liés à la stratégie d'acquisition du Groupe	*	**
	Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs	*	**
<b>Risques financiers</b>	Risque de crédit	*	*
	Risque de liquidité	*	*
	Risque sur actions	*	*
<b>Risques juridiques</b>	Risques liés aux litiges	*	*
	Risques liés à l'exploitation	*	*
	Risques liés à l'actionnaire majoritaire	*	*
	Risques de conflit d'intérêts avec la société PH Finance	*	*
	Risques liés à l'immobilier :		
	• risques environnementaux	*	*
	• risques liés à l'évolution du marché immobilier	*	**
• risques liés à la réglementation des baux	*	**	

## 1. Risques relatifs à l'activité du Groupe

### 1.1. *Risque lié à la stratégie d'acquisition du Groupe*

#### **Description**

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.

#### **Impacts en cas de survenance du risque**

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

#### **Exemple de mesures de gestion du risque**

Des dossiers d'acquisition sont régulièrement étudiés, en fonction des opportunités qui se présentent.

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

#### **Description**

La Société a fait évaluer son portefeuille d'actifs immobiliers par un expert indépendant, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE. Les expertises qui ont été effectuées par cette société répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI, à la Position-recommandation AMF n°2010-18 consolidée 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).

#### **Impacts en cas de survenance du risque**

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.

#### **Exemple de mesures de gestion du risque**

L'évaluation est réalisée pour chaque clôture semestrielle. Lors de la première année de la mission confiée à BNP PARIBAS REAL ESTATE (pour l'exercice clos au 31 décembre 2015), une visite de tous les sites avait été organisée avant de procéder à l'évaluation de la juste valeur des actifs du Groupe.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019, l'ensemble des sites a de nouveau fait l'objet d'une visite par les experts régionaux.

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 2019 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*

#### **Description**

Au 31 décembre 2019, l'encours total des dettes bancaires hors intérêts courus non échus est de 43 510 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 2019, l'échéancier des remboursements d'emprunts bancaires, comprenant le nominal et les intérêts est le suivant :

Moins d'un an : 6 581 K€  
Entre 1 et 5 ans : 18 825 K€  
Plus de 5 ans : 18 310 K€

#### **Impacts en cas de survenance du risque**

Il y a peu d'impact sur la Société dans la mesure où celle-ci dispose d'une trésorerie largement suffisante pour couvrir les échéances de remboursement des emprunts.

#### **Exemple de mesures de gestion du risque**

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 2019) 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 110 270 K € au 31 décembre 2019.

### 2.2. *Risque de liquidité*

#### **Description**

La Société disposant d'une trésorerie de 110 270 K€ au 31 décembre 2019, le risque de liquidité est faible.

#### **Impacts en cas de survenance du risque**

Néant.

#### **Exemple de mesures de gestion du risque**

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.

### 2.3. *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***

##### **Description**

Le Groupe pourrait être exposé à des litiges avec ses locataires dans le cadre de l'interprétation juridique des baux.

##### **Impacts en cas de survenance du risque**

De manière générale et de par son activité, le Groupe pourrait être exposé à des litiges entraînant un effet défavorable ponctuel sur les comptes d'une société du Groupe.

##### **Exemple de mesures de gestion du risque**

Lorsqu'un litige survient et qu'il constitue un risque significatif pour le Groupe, son impact financier estimé est provisionné dans les comptes de la Société.

#### **3.2. *Risques liés à l'exploitation***

##### **Description**

Compte-tenu de l'activité de la Société et de ses filiales, il existe un risque lié à la dépendance et à l'insolvabilité des locataires.

##### **Impacts en cas de survenance du risque**

La réalisation de ce risque pourrait avoir un impact significatif sur les comptes de la Société et de ses filiales, notamment dans l'hypothèse d'une crise économique majeure qui impacterait le locataire principal du Groupe, le Groupe PAPREC.

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 et pour une partie à EDF.

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

##### **Exemple de mesures de gestion du risque**

Le paiement des loyers par le Groupe Paprec et EDF est très scrupuleusement suivi par le Groupe.

#### **3.3. *Risques liés à l'actionnaire majoritaire***

##### **Description**

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.

Ce contrôle s'est renforcé au cours de l'année 2019 par l'acquisition par PH Finance, unique actionnaire de Foncière PH Green, des titres de BM Invest à hauteur de 23,04% du capital puis par l'acquisition par Foncière PH Green de 9,18% du capital.

Au 31 décembre 2019, PH Finance détient, directement ou indirectement, 99,97 % du capital de La Foncière Verte.

A ce titre, une déclaration de franchissement de seuil a été publiée le 20 novembre 2019.

### **Impacts en cas de survenance du risque**

Le fait que la Société soit contrôlée par un actionnaire majoritaire pourrait générer des abus de pouvoirs, ou des dissensions au sein de son actionnariat.

### **Exemple de mesures de gestion du risque**

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,
- l'intervention des Commissaires aux Comptes.

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

### **Description**

La Société a conclu une convention de prestations de services et une convention de trésorerie avec la société PH Finance.

### **Impacts**

L'existence de ces conventions entre la Société et sa société-mère pourrait générer des conflits d'intérêts.

### **Exemple de mesures de gestion du risque**

Afin de limiter le risque de conflits d'intérêts avec la société PH Finance, 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 deux administrateurs indépendants, étant précisé en outre que les administrateurs intéressés n'ont pas pris part au vote.

## **3.5. Risques liés à l'immobilier**

### **i. Risques environnementaux**

### **Description**

Les locataires des biens immobiliers détenus par le Groupe sont concernés par la nomenclature ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Ce type d'installation peut présenter des nuisances et des risques de pollution ou d'accident.

### **Impacts en cas de survenance du risque**

Compte-tenu de l'activité exercée par les locataires du Groupe, les risques environnementaux relèvent de leur responsabilité.

A la date d'établissement du présent document, le Groupe est peu exposé aux risques environnementaux dans la mesure où la nomenclature ICPE 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.

## ii. Risques liés à l'évolution du marché immobilier

### **Description**

Le marché de l'immobilier est exposé à plus de volatilité dans le contexte de l'épidémie de covid-19. .

### **Impacts en cas de survenance du risque**

Le Groupe pourrait ne pas toujours réaliser ses investissements et ses cessions au moment où les conditions de marché sont les plus favorables.

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.

Le cas échéant, les variations à la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) sur lequel est indexée la majorité des 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 %.

### **Exemple de mesures de gestion du risque**

La majorité des baux ont été indexés sur l'ICC avec un plancher à 0% en cas de variation négative.

## iii. Risques liés à la réglementation des baux

### **Description**

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.

### **Impacts en cas de survenance du risque**

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 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.

### **Exemple de mesures de gestion du risque**

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) Lorsque

des travaux significatifs ont été réalisés sur les sites, des avenants aux baux existants ont été signés, prolongeant la durée du bail de neuf nouvelles années fermes. Les nouveaux baux conclus 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.

#### **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 Middlednext, 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**

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 et le Directeur Général 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, Titre 2, 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 19 novembre 2019, le Groupe a constitué la SCI Immobilière de Gromelle, dont il détient 100% du capital, dans le but d'acquérir un ancien site papetier, situé près d'Avignon et de le rénover. Cette acquisition a été réalisée le 18 décembre 2019.

## **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. 225-37-4 du Code de Commerce, nous vous informons qu'aucune convention n'a été conclue par un dirigeant de la Société ou un actionnaire significatif, à l'exception de l'avenant n° 2 relatif à la convention de trésorerie conclue le 28 mars 2012, entre PH FINANCE, FONCIERE PH GREEN et la Société, visant à ajuster le taux d'intérêt prévu contractuellement. Cet avenant a été approuvé par le Conseil d'administration le 9 décembre 2019.

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. DÉLAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS**

En application des dispositions de l'article L. 441-14, 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 RÉSULTAT / DIVIDENDES DISTRIBUES AU TITRE DES TROIS EXERCICES PRÉCÉDENTS**

### **A. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT**

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 633 021,87 euros de la manière suivante :

- Résultat de l'exercice	633 021,87 €
- Dotation à la réserve légale	31 651,09 €
<b>Soit un solde de</b>	<b>601 370,78 €</b>

auquel s'ajouterait la somme de 464 874,22 euros prélevée sur le compte « Primes d'émission, de fusion et d'apport»,

formant un bénéfice distribuable de ..... 1 066 245 €  
attribué aux actionnaires à titre de dividende

En conséquence, le dividende pour cet exercice serait de 2,20 € par action.

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

## **B. DIVIDENDES DISTRIBUÉS**

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 ÉLIGIBLES A L'ABATTEMENT DE 40% AU TITRE DES 3 EXERCICES PRÉCÉDENTS</b>	<b>DIVIDENDES NON ELIGIBLES A L'ABATTEMENT</b>
<b>2018</b>	1 211 642,50 €	NEANT
<b>2017</b>	1 211 642,50 €	NEANT
<b>2016</b>	1 211 642,50 €	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 CLASSÉES**

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 MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ PREND EN COMPTE LES CONSÉQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE SON ACTIVITÉ**

### **A. RENSEIGNEMENTS SUR LA POLITIQUE SOCIALE**

Au 31 décembre 2019, 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 au 31 décembre 2019 26 sites industriels et de bureaux, d'une surface totale de 864 128 m<sup>2</sup> dont 230 349 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 dans la zone d'activités de Technolac n'ont 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.

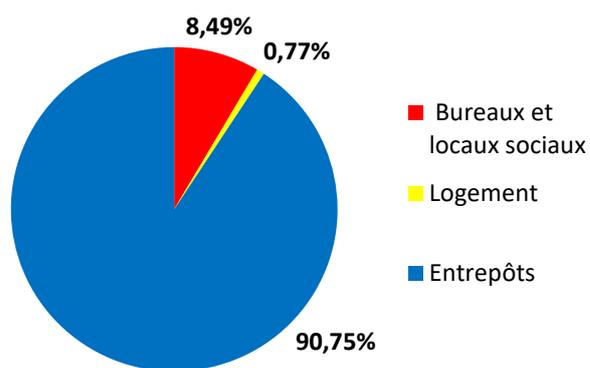
Les 21 sites concernés représentent une surface totale de 787 936 m<sup>2</sup> (soit 91,2% de l'ensemble des sites de LA FONCIERE VERTE) et une surface bâtie de 203 022 m<sup>2</sup> (soit 88,1% du total).

En termes de produits d'activité, les 21 sites concernés constituent 87,3% des loyers comptabilisés par LA FONCIERE VERTE.

Les informations contenues dans ce rapport se rapportent à l'année civile 2019, sauf indication contraire précisée dans le rapport.

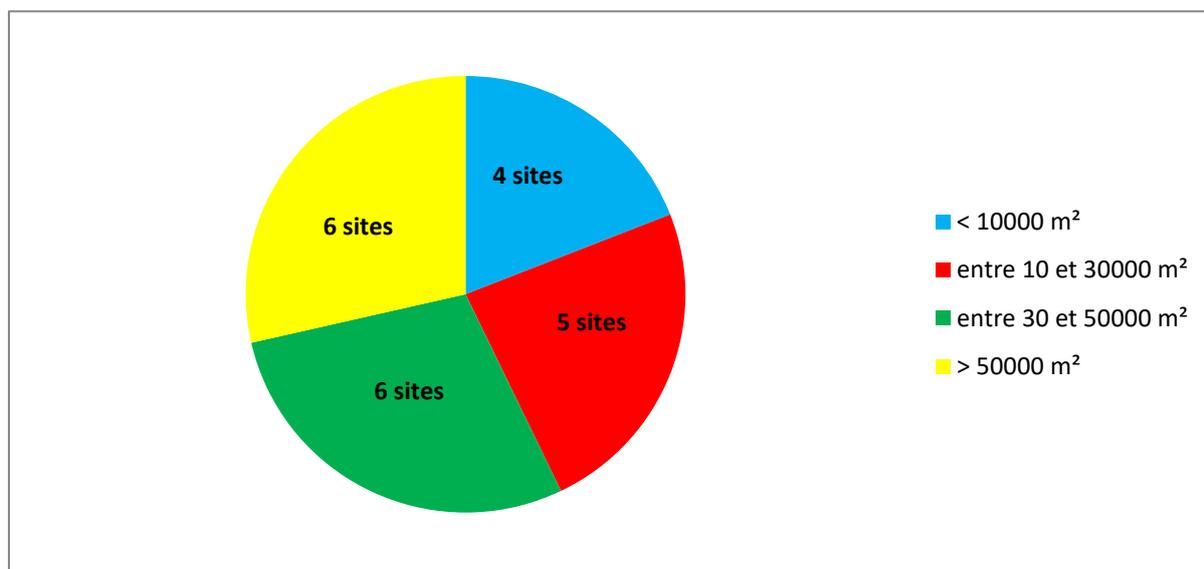
#### **2. Descriptif de l'activité de LA FONCIERE VERTE**

La répartition des actifs immobiliers par typologie au 31 décembre 2019 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.

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.

### **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 31/12/2019. 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.

#### **4.4. Changement climatique**

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 2019.

### **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 Titre 2, VI. B (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 PÉCUNIAIRES POUR PRATIQUES ANTICONCURRENTIELLES PRONONCÉES PAR L'AUTORITÉ 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 6 juin 2019, le Directeur Général à consentir des cautions, avals et autres garanties en faveur d'établissements bancaires et financiers afin de garantir les engagements des filiales de la Société, dans la limite du plafond global de 10.000.000 euros.

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

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

Néant

#### **G. INFORMATION SUR LES PRÊTS INTERENTREPRISES (ARTICLE L. 511-6 DU CODE MONÉTAIRE 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**

#### **A. ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

##### **1. Composition du Conseil d'administration**

Au 31 décembre 2019, le Conseil d'administration est composé de sept 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	6/06/2019	2025	
M. Baudouin de RAISMES	Oui	30/12/2009	2022	Membre
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	
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

Lors de l'assemblée générale en date du 6 juin 2019, le mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Christophe ELIE a été renouvelé pour une durée de 6 ans.

Le 22 juillet 2019, Monsieur Claude SOLARZ, Madame Judith PACCAUD-SOLARZ et Madame Mireille SOLARZ ont démissionné de leur mandat d'administrateurs. Le Conseil d'administration, réuni le 12 mars 2020, a décidé de coopter Mesdames Hélène PETITHUGUENIN et Emilie PETITHUGUENIN et de demander aux actionnaires de ratifier leur nomination lors de l'Assemblée Générale du 9 juin 2020.

Si l'Assemblée Générale approuve les nominations susmentionnées, le Conseil sera composé de neuf administrateurs, dont quatre femmes, soit une représentativité féminine de 44,44 %.

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. 225-37-4 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. Gilles GRAMAT	Administrateur de la Société Membre du Conseil de Surveillance de Groupe Retif Développement Membre du Conseil d'Administration de Jaccar Holdings SA Membre du Conseil d'Administration de Loubet SAS Administrateur de MAC et ICE Membre du Conseil d'Administration de Sophia Communication Membre du Conseil d'Administration de Edicamp Membre du Conseil d'Administration de Regicamp Président de Gama Conseil et Investissements
La société PH FINANCE, représentée par Monsieur Mathieu PETITHUGUENIN	<u>Mandats de PH Finance :</u> Administrateur de la Société Président de la Société 2H INVEST Président de la Société PAPREC FRANCE Président de la SAS FONCIERE DE PARTICIPATION Président de la SAS GROUPE HELIOS Président de la SAS PH & ASSOCIES Président de la SAS SIVERTIS Gérant de la SCI DES ETOILES

<b>Noms</b>	<b>Mandats – Fonctions</b>
M. Jean-Christophe ELIE	Directeur Général Administrateur de la Société Administrateur de la SAS Paprec Group Administrateur de la SA Paprec Holding Gérant de la SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi Gérant de la SARL Greenland France Gérant de la SARL Recyclage de Bordeaux
Madame Sylvie SCHIRMER	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 2019, le Conseil d'administration s'est réuni quatre fois, le 11 mars, le 6 juin, le 11 septembre et le 9 décembre 2019.

Le nombre de réunion du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019 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 2019 a été de 88% (quatre 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 11 mars 2019**

- Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018,
- 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 2018,
- 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 6 juin 2019**

- Modalités de mise en paiement des dividendes,
- Répartition des jetons de présence,
- Renouvellement du mandat de Directeur Général,
- Renouvellement de l'autorisation générale des cautions, avals et garanties,
- Questions diverses.

**Réunion du 11 septembre 2019**

- Examen et arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2019,
- Projet d'Offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire (OPR-RO) et nomination d'un expert indépendant,
- Situation de l'actionnariat de la Foncière Verte,
- Questions diverses.

**Réunion du 9 décembre 2019**

- Point sur l'activité de la Société,
- Situation de l'actionnariat de la Société,
- Emprunt obligataire,
- 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 2019, 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.

### • Censeur

Monsieur Karim SOLARZ a démissionné de ses fonctions de censeur le 22 juillet 2019.

### **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**

La société PH FINANCE, administrateur, détenait au 31 décembre 2019, 111 679 actions de la Société.

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

Le Code Middlednext, qui a été mis à jour en septembre 2016, peut être consulté sur le site suivant : [http://www.middlednext.com/IMG/pdf/2016\\_CodeMiddlednext-PDF\\_Version\\_Finale.pdf](http://www.middlednext.com/IMG/pdf/2016_CodeMiddlednext-PDF_Version_Finale.pdf)

Une seule recommandation du Code Middlednext 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 Middlednext, 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. 225-37-4 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. RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

### **1. Politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2020**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 I du Code de commerce, le Conseil d'administration, réuni le 12 mars 2020, a établi la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société.

#### **1.1. Composante et détermination de la rémunération des membres du Conseil d'administration**

Les administrateurs perçoivent, en application de l'article 8 du règlement intérieur du Conseil d'administration, une somme fixe annuelle dont le montant global est voté par l'assemblée générale ordinaire, et dont la répartition est décidée par le Conseil d'administration.

Cette répartition tient compte de l'assiduité et du temps consacré à sa fonction par chaque administrateur.

Les administrateurs ne perçoivent aucune autre rémunération, ni avantages de quelque nature que ce soit. Ils ne bénéficient d'aucun contrat de travail au sein de la Société.

Cette politique de rémunération respecte l'intérêt social, puisqu'elle est conforme aux pratiques habituelles dans des sociétés de capitalisation boursière équivalente, reste mesurée et est répartie conformément à des critères fixés par le Conseil d'administration. Elle contribue à la stratégie commerciale et à la pérennité de la Société, en valorisant l'implication des administrateurs (rémunération liée à l'assiduité et au temps consacré).

#### **1.2. Enveloppe globale de la rémunération des membres du Conseil d'administration proposée pour l'exercice 2020**

Le Conseil a décidé de proposer à l'Assemblée Générale de fixer la rémunération des administrateurs à la somme globale de 117 000 euros pour l'exercice en cours.

### **2. Rémunération du Président du conseil d'administration versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019**

Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN a perçu 9 000 euros de rémunération au cours de l'exercice 2019, à titre de jetons de présence.

Il est rappelé qu'il ne perçoit aucune autre rémunération ni aucun autre avantage au sein de la Société.

### **3. Rémunération du Directeur Général versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019**

Monsieur Jean-Christophe ELIE ne perçoit aucune rémunération au titre de ses fonctions de Directeur Général de la Société. En revanche, il a perçu 9 000 euros de rémunération en tant que membre du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2019, à titre de jetons de présence.

Il est rappelé qu'il ne perçoit aucune autre rémunération ni aucun autre avantage au sein de la Société.

#### **4. Rémunération des membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019**

L'Assemblée Générale Mixte de la Société du 6 juin 2019 a fixé à 117.000 euros le montant global de la rémunération allouée au Conseil d'administration.

Cette rémunération a été répartie entre les administrateurs ainsi qu'il suit :

- 18.000 euros pour Monsieur Gilles GRAMAT,
- 18 000 euros pour Monsieur Baudouin de RAISMES,
- 9 000 euros pour Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN (Président du Conseil d'administration),
- 9 000 euros pour Monsieur Jean-Christophe ELIE,
- 9 000 euros pour Monsieur Claude SOLARZ,
- 9 000 euros pour la société PH FINANCE,
- 9 000 euros pour Madame Judith PACCAUD-SOLARZ,
- 9 000 euros pour Madame Sylvie SCHIRMER,
- 9 000 euros pour Madame Mireille SOLARZ,
- 9 000 euros pour Madame Claire BOURSINHAC,
- 9 000 euros pour Monsieur Karim SOLARZ, censeur.

Il est rappelé que les administrateurs (y compris le Président du Conseil d'administration) ne perçoivent aucune autre rémunération ni aucun autre avantage au sein de la Société.

### **D. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES EN MATIÈRE 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. 225-37-4 du Code de Commerce, nous vous informons qu'aucune convention n'a été conclue par un dirigeant de la Société ou un actionnaire significatif à l'exception de l'avenant n° 2 relatif à la convention de trésorerie conclue le 28 mars 2012, entre PH FINANCE, FONCIERE PH GREEN et la Société, visant à ajuster le taux d'intérêt prévu contractuellement. Cet avenant a été approuvé par le Conseil d'administration le 9 décembre 2019.

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

#### **2. Procédure d'évaluation des conventions courantes**

Lors de sa réunion du 12 mars 2020, le Conseil d'administration a mis en place une procédure d'évaluation des conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales (« les Conventions Courantes ») visant à s'assurer qu'elles remplissent bien les conditions.

Aux termes de cette procédure, le Conseil d'administration :

- procède à l'évaluation des Conventions Courantes lors de leur conclusion, de leur modification et de leur renouvellement ;
- peut s'appuyer sur les travaux du Comité d'audit, poser toute question utile au bon accomplissement de sa mission aux Commissaires aux comptes et demander toute information complémentaire qu'il jugerait nécessaire aux fins de cette évaluation ;
- peut proposer le reclassement en convention réglementée de toute convention qui ne répondrait plus aux critères des Conventions Courantes ;

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces Conventions Courantes ne participent pas à son évaluation.

**3. 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 :

<b>N°</b>	<b>Durée</b>	<b>Nature</b>	<b>Montant maximal</b>
1	26 mois	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires	10.000.000 euros pour les actions ordinaires 50.000.000 euros pour les valeurs mobilières donnant accès au capital
2	26 mois	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre au public	10.000.000 euros pour les actions ordinaires 50.000.000 euros pour les valeurs mobilières donnant accès au capital
3	26 mois	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	10.000.000 euros pour les offres publiques d'actions ordinaires et dans la limite de 20% du capital social par période de 12 mois pour les offres visées au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier. 50.000.000 euros pour les valeurs mobilières donnant accès au capital
4	26 mois	Autorisation au conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée générale	Dans la limite de 10% du capital de la Société par période de 12 mois, étant précisé que le montant nominal de l'augmentation 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

N°	Durée	Nature	Montant maximal
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.

#### **4. 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.

#### **5. 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.

#### **6. 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. ORDRE DU JOUR ET VOTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 9 JUIN 2020**

### **A. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 9 JUIN 2020**

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

#### **À 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 2019 ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et quitus aux administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- 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 ;
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au Directeur Général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- Approbation des informations visées au I de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce, relatives à la rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux ;
- Fixation du montant annuel de la rémunération à verser aux administrateurs pour l'exercice en cours ;
- Ratification de la nomination de deux administrateurs faite à titre provisoire par le Conseil d'administration ;
- 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 ;

#### **À titre extraordinaire**

- Rapport du Conseil d'administration ;
- Rapports spéciaux 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 ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre au public autre que celle visée au 1° de l'article L411-2 du Code monétaire et financier ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre visée au 1° de l'article L411-2 du Code monétaire et financier ;

- 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 ;
- 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 ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration 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 ;
- Autorisation consentie au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital en vue de rémunérer des apports en nature ;
- Limitation globale des autorisations ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes ;

## **Pouvoirs**

### **1. Approbation des comptes annuels, des comptes consolidés et affectation du résultat (1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> résolutions)**

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 (4<sup>e</sup> résolution)**

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. Ratification de la nomination de deux administratrices faite à titre provisoire par le Conseil d'administration (5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> résolutions)**

Il vous est proposé de ratifier les nominations en qualité d'administrateurs de Madame Hélène PETITHUGUENIN et de Madame Emilie PETITHUGUENIN, faites à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion en date du 12 mars 2020, en remplacement de Madame Judith PACCAUD-SOLARZ et de Madame Mireille SOLARZ, démissionnaires.

En conséquence, Madame Hélène PETITHUGUENIN et Madame Emilie PETITHUGUENIN exerceraient lesdites fonctions pour la durée restant à courir du mandat de Madame Judith PACCAUD-SOLARZ et de Madame Mireille SOLARZ soit jusqu'à l'issue des réunions de l'Assemblée Générale appelées à statuer respectivement sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2022.

### **4. Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués aux mandataires sociaux au titre de l'exercice écoulé (7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> résolutions)**

Il vous est proposé d'approuver, conformément à l'article L. 225-100 du Code de commerce, l'information sur la rémunération versée ou attribuée aux mandataires sociaux au titre de l'exercice écoulé figurant dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise susmentionné, conformément à l'article L. 225-37-3 I. du Code de commerce, ainsi que les éléments de rémunération versés ou attribués au Président du Conseil d'administration et au Directeur Général de la Société.

**5. Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux (10<sup>e</sup> résolution)**

Il vous est proposé d'approuver, conformément à l'article L. 225-37-2 II du Code de commerce, la politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2020, telle qu'établie par le Conseil d'administration et présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise susmentionné.

**6. Fixation du montant annuel de la rémunération à verser aux administrateurs pour l'exercice en cours (11<sup>e</sup> résolution)**

Il vous est proposé de fixer à la somme de 117 000 euros le montant global annuel de la rémunération allouée au Conseil d'administration pour l'exercice en cours.

**7. Autorisation consentie au Conseil d'administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la Société de ses propres actions (12<sup>e</sup> résolution)**

Il vous est proposé d'autoriser 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 serait fixé à 120 € (hors frais d'acquisition), étant précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, ou de division ou de regroupement des actions, ou encore de modification du montant nominal des actions, ce prix serait 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 2019, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée Générale.

La présente 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 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 résolution de l'assemblée générale relative à l'autorisation consentie au 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 le Directeur général rendrait 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.

La présente autorisation serait consentie pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de l'Assemblée et se substituerait à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 6 juin 2019.

Vous entendrez lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux Comptes sur cette proposition.

#### **8. Autorisation au Conseil d'Administration de réduire le capital social de la société par annulation des actions détenues en propre par la Société (13<sup>e</sup> résolution)**

Sous réserve de l'adoption de la résolution relative à l'autorisation à donner au Conseil d'administration en vue de procéder au rachat d'actions propres visée au point 7 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 ladite 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 serait consentie pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de l'Assemblée et se substituerait à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 6 juin 2019.

Vous entendrez lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux Comptes sur cette proposition.

**9. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (14<sup>e</sup> résolution)**

Il vous est proposé de :

- déléguer au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale, compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, l'émission, à titre onéreux ou gratuit, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, (i) d'actions ordinaires de la Société et (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décider que le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation serait fixé à 10.000.000 d'euros, étant précisé que ce plafond serait fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires ;
- décider que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ainsi émises pourraient consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Les créances émises pourront revêtir toute forme ou durée, être émises en toutes devises ou unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, assorties d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet de l'octroi de garanties ou sûretés, d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement. Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourrait excéder 50.000.000 d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé que ce montant (i) ne comprendrait pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) serait commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. La durée des emprunts autres que ceux qui seraient représentés par des titres à durée indéterminée, ne pourrait excéder 15 ans. Les titres ainsi émis pourraient en outre faire l'objet de rachats en bourse, ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription à titre irréductible aux actions ordinaires et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le

Conseil d'Administration pourrait en outre instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises conformément aux dispositions légales.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'avaient pas absorbé la totalité de l'émission définie ci-dessus, le Conseil d'administration pourrait utiliser dans l'ordre qu'il détermine les facultés prévues ci-après ou certaines d'entre elles : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée, (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix (actionnaires ou non), ou (iii) offrir au public, tout ou partie des titres non souscrits.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourraient donner droit.

Les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourraient être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'administration aurait la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

Le Conseil d'administration arrêterait les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il fixerait, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente délégation donneraient accès à des actions ordinaires de la Société et, s'agissant des titres de créances, leur rang de subordination.

Le Conseil d'administration disposerait de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'administration pourrait, dans les limites qu'il aurait préalablement fixées, déléguer au Directeur Général, le pouvoir qui lui aurait été conféré.

La présente délégation se substituerait à la délégation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

Vous entendrez lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux Comptes sur cette proposition.

**10. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre au public autre que celle visée au 1° de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier (15<sup>ème</sup> résolution)**

Il vous est proposé de :

- déléguer au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale, compétence pour décider l'émission, par offre au public, (i) d'actions ordinaires de la Société et (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes

ou à émettre de la Société dont la souscription pourrait être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;

- décider de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières ;
- décider que le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation serait fixé à 10.000.000 d'euros, étant précisé que ce plafond serait fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires ;
- décider que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ainsi émises pourraient consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. S'appliqueraient pour leur émission, pendant leur existence et pour leur accès à des actions ordinaires, leur remboursement, leur rang de subordination ou leur amortissement, les dispositions concernant les valeurs mobilières de même nature pouvant être émises sur le fondement de la proposition de délégation visée au point 9 ci-avant. Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourrait excéder 50.000.000 d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprendrait pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant serait commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par la délégation qui précède (iii) mais que ce montant serait autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Le Conseil d'administration pourrait instituer au profit des actionnaires un droit de priorité irréductible et/ou réductible, pour souscrire les actions ordinaires ou les valeurs mobilières, dont il fixerait, dans les conditions légales, les modalités et les conditions d'exercice, sans donner lieu à la création de droits négociables. Les titres non souscrits en vertu de ce droit feraient l'objet d'un placement public.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'avaient pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération dans les conditions prévues par la loi.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourraient donner droit.

Le Conseil d'administration arrêterait les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il fixerait, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, ainsi que, le cas échéant, la durée, les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises donneraient accès à des actions ordinaires, et, s'agissant des titres de créance, leur rang de subordination, étant précisé que :

- A. le prix d'émission des actions ordinaires serait au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance, soit à la date des présentes et conformément aux dispositions de l'article R. 225-119 du Code de commerce, à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % ;
- B. le prix d'émission des valeurs mobilières serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour

chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « A » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le Conseil d'administration disposerait de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, et procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations, et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'administration pourrait, dans les limites qu'il aurait préalablement fixées, déléguer au Directeur Général, le pouvoir qui lui aurait été conféré.

La présente délégation se substituerait à la délégation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

Vous entendrez lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux Comptes sur cette proposition.

**11. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (16<sup>e</sup> résolution)**

Il vous est proposé de :

- déléguer au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale, sa compétence pour décider l'émission, dans le cadre du 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, (i) d'actions ordinaires de la Société et (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société dont la souscription pourrait être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décider de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières ;
- décider que le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est limité à 20% du capital social, par période de 12 mois, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires ;
- décider que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ainsi émises pourraient consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. S'appliqueraient pour leur émission, pendant leur existence et pour leur accès à des actions ordinaires, leur remboursement, leur rang de subordination ou leur amortissement, les dispositions concernant les valeurs mobilières de même nature pouvant être émises sur le fondement de la délégation précédente. Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourrait excéder 50.000.000 d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprendrait pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant serait commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par la délégation qui précède (iii) mais que ce montant serait autonome et distinct du montant des titres de créance

dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'avaient pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération dans les conditions prévues par la loi.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le Conseil d'administration arrêterait les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il fixerait, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, ainsi que, le cas échéant, la durée, les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneraient accès à des actions ordinaires, et, s'agissant des titres de créance, leur rang de subordination, étant précisé que :

- A. le prix d'émission des actions ordinaires serait au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance, soit à la date des présentes et conformément aux dispositions de l'article R. 225-119 du Code de commerce, à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % ;
- B. le prix d'émission des valeurs mobilières serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « A » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le Conseil d'administration disposerait de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, et procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations, et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'administration pourrait, dans les limites qu'il aurait préalablement fixées, déléguer au Directeur Général, le pouvoir qui lui aurait été conféré.

La présente délégation se substituerait à la délégation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

Vous entendrez lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux Comptes sur cette proposition.

**12. 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 (17<sup>e</sup> résolution)**

Il vous est proposé :

- d'autoriser le Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale, pour chacune des émissions décidées en application des délégations visées aux points 10 et 11 qui précèdent et dans la limite de 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de la présente Assemblée) par période de 12 mois, à déroger aux conditions de fixation du prix prévues par les propositions de délégation visées aux points 10 et 11 ci-dessus et à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières émises, selon les modalités suivantes :
  - A. Le prix d'émission des actions ordinaires serait au moins égal à la moyenne des vingt derniers jours de bourse avec une décote de 5 % ;
  - B. Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, ou en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires d'une filiale, par la filiale, majorée, le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, ou la filiale selon le cas, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « A » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le montant nominal total d'augmentation de capital de la Société résultant des émissions réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur les plafonds d'augmentation de capital fixés par les propositions de délégation visées aux points 10 et 11 qui précèdent.

Le Conseil d'administration pourrait, dans les limites qu'il aurait préalablement fixées, déléguer au Directeur Général, le pouvoir qui lui aurait été conféré.

La présente autorisation se substituerait à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

Vous entendrez lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux Comptes sur cette proposition.

**13. 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 (18<sup>e</sup> résolution)**

Il vous est proposé d'autoriser, pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale, le Conseil d'administration à décider, dans les trente jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, pour chacune des émissions décidées en application des propositions 9, 10 et 11 qui précèdent, l'augmentation du nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de la limite initiale, sous réserve du respect du plafond prévu dans la délégation en application de laquelle l'émission serait décidée.

Le Conseil d'administration pourrait, dans les limites qu'il aurait préalablement fixées, déléguer au Directeur Général le pouvoir qui lui aurait été conféré.

La présente autorisation se substituerait à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

Vous entendrez lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux Comptes sur cette proposition.

**14. Délégation de compétence au Conseil d'administration 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 (19<sup>e</sup> résolution)**

Il vous est proposé de :

- déléguer au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale, compétence pour décider, sur le fondement et dans les conditions des propositions visées aux points 10 et 11 qui précèdent, l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, en rémunération des titres apportés à une offre publique d'échange initiée en France ou à l'étranger, selon les règles locales, par la Société sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 du Code de commerce, et décider, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs de ces titres, le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourraient donner droit.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation serait fixé à 10.000.000 d'euros, ce montant s'imputant sur les plafonds fixés par les propositions visées aux points 10 et 11 ci-dessus, étant précisé que ce plafond serait fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre les offres publiques visées ci-dessus et notamment :

- de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- de constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance, des actions ordinaires nouvelles, ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions ordinaires de la Société ;
- d'inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et leur valeur nominale ;
- de procéder, s'il y a lieu, à l'imputation sur ladite « prime d'apport » de l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'opération autorisée ;
- de prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital résultant et modifier corrélativement les statuts.

Le Conseil d'administration pourrait, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général le pouvoir qui lui aurait été conféré.

La présente délégation se substituerait à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

Vous entendrez lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux Comptes sur cette proposition.

#### **15. Autorisation consentie au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital en vue de rémunérer des apports en nature (20<sup>e</sup> résolution)**

Il vous est proposé de déléguer au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale, les pouvoirs à l'effet de procéder, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, à l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, avec suppression, au profit des porteurs des titres ou valeurs mobilières, objet des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation serait fixé à 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'Assemblée).

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourraient donner droit.

Le Conseil d'administration disposerait de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment pour arrêter la liste des titres de capital ou des valeurs mobilières apportées à l'échange, fixer la parité d'échange et, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, statuer, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers, constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces apports.

La présente délégation se substituerait à la délégation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

Vous entendrez lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux Comptes sur cette proposition.

#### **16. Limitation globale des autorisations (21<sup>e</sup> résolution)**

Le montant nominal maximum des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des sept propositions qui précèdent, serait fixé à 15.000.000 d'euros, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajouterait, éventuellement, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

**17. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (22<sup>e</sup> résolution)**

Il vous est proposé de déléguer au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale, compétence pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois aux époques et selon les modalités qu'il déterminerait, par incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes, suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions ou de l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

L'Assemblée Générale délèguerait au Conseil d'administration le pouvoir de décider que les droits formant rompus ne seraient ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seraient vendus ; les sommes provenant de la vente seraient allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation serait fixé à 20.000.000 d'euros, étant précisé que ce plafond serait fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières proposées aux points 9 à 15 qui précèdent.

Le Conseil d'administration disposerait de tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation, et généralement de prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital.

Le Conseil d'administration pourrait, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général le pouvoir qui lui aurait été conféré.

La présente délégation se substituerait à la délégation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

**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 <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>													
Nombre de factures concernées		X						X					
Montant total des factures concernées h.t.		0	0				0 K€	0 K€					0 K€
Pourcentage du montant total des achats h.t. de l'exercice		X						X					
Pourcentage du chiffre d'affaires h.t. de l'exercice		X											
<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)					

## **B. TEXTE DES RESOLUTIONS**

### **DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE :**

#### **PREMIERE RESOLUTION**

*(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 2019, 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 633 021,87 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 2019 quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

#### **DEUXIEME RESOLUTION**

*(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019)*

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 2019, 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 2019 s'élevant à 633 021,87 euros, de la manière suivante :

- Résultat de l'exercice	633 021,87 euros
- Dotation à la réserve légale	31 651,09 euros
Soit un solde de	601 370,78 euros

auquel s'ajoutera la somme de 464 874,22 euros prélevée sur le compte « Primes d'émission, de fusion et d'apport »,

formant un bénéfice distribuable de **1 066 245 euros**  
attribué aux actionnaires à titre de dividende

En conséquence, le dividende pour cet exercice sera de 2,20 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 PRÉCÉDENTS	DIVIDENDES NON ELIGIBLES A L'ABATTEMENT
2018	1.211.642,50 €	néant
2017	1.211.642,50 €	néant
2016	1.211.642,50 €	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 et engagements réglementés 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**

*(Ratification de la nomination de Madame Hélène PETITHUGUENIN en qualité d'administratrice faite à titre provisoire par le Conseil d'administration)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration, ratifie la nomination en qualité d'administrateur de Madame Hélène PETITHUGUENIN, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion en date du 12 mars 2020, en remplacement de Madame Judith PACCAUD-SOLARZ, démissionnaire.

En conséquence, Madame Hélène PETITHUGUENIN exercera lesdites fonctions pour la durée restant à courir pour le mandat de Madame Judith PACCAUD-SOLARZ, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

#### **SIXIEME RESOLUTION**

*(Ratification de la nomination de Madame Emilie PETITHUGUENIN en qualité d'administratrice faite à titre provisoire par le Conseil d'administration)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration, ratifie la nomination en qualité d'administrateur de Madame Emilie PETITHUGUENIN, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion en date du 12 mars 2020, en remplacement de Madame Mireille SOLARZ, démissionnaire.

En conséquence, Madame Emilie PETITHUGUENIN exercera lesdites fonctions pour la durée restant à courir pour le mandat de Madame Mireille SOLARZ, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### **SEPTIEME RESOLUTION**

*(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 III du Code de commerce, la rémunération versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de la Société, figurant dans ledit rapport.

#### **HUITIEME RESOLUTION**

*(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au Directeur Général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 III du Code de commerce, la rémunération versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Jean-Christophe ELIE, Directeur Général de la Société, figurant dans ledit rapport.

#### **NEUVIEME RESOLUTION**

*(Approbation des informations visées au I de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce, relatives à la rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, approuve, conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 II du Code de commerce, les informations mentionnées au I de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce relatives aux rémunérations de toutes natures versées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, telles que présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société prévu par l'article L. 225-37 du Code de commerce.

#### **DIXIEME RESOLUTION**

*(Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, approuve, conformément à l'article L. 225-37-2 II du Code de commerce, la politique de rémunération des mandataires sociaux, telle qu'établie par le Conseil d'administration et présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

#### **ONZIEME RESOLUTION**

*(Fixation du montant annuel de la rémunération à verser aux administrateurs pour l'exercice en cours)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, fixe le montant global annuel de la rémunération allouée aux administrateurs à la somme de 117 000 euros.

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

#### **DOUZIEME 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 détenus 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 d'actions gratuites, ou de division ou de regroupement des actions, ou encore de modification du montant nominal des actions, ce prix sera ajusté en conséquence.

En conséquence, le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 5.815.800 euros, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2019, 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 treizième 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 6 juin 2019.

#### **DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE :**

##### **TREIZIEME 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 douzième résolution ci-avant, autorise le Conseil d'Administration à :

- annuler les actions acquises au titre de la mise en œuvre de la douzième 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 6 juin 2019.

## **QUATORZIEME RESOLUTION**

*(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux articles L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, l'émission, à titre onéreux ou gratuit, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, (i) d'actions ordinaires de la Société et (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décide que le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10.000.000 d'euros, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires ;
- décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Les créances émises pourront revêtir toute forme ou durée, être émises en toutes devises ou unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, assorties d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet de l'octroi de garanties ou sûretés, d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement. Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 50.000.000 d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé que ce montant (i) ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par la résolution qui suit (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. La durée des emprunts autres que ceux qui seraient représentés par des titres à durée indéterminée, ne pourra excéder 15 ans. Les titres ainsi émis pourront en outre faire l'objet de rachats en bourse, ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription à titre irréductible aux actions ordinaires et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'Administration pourra en outre instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises conformément aux dispositions légales.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission définie ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser dans l'ordre qu'il détermine les facultés prévues ci-après ou certaines d'entre elles : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée, (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix (actionnaires ou non), ou (iii) offrir au public, tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée Générale prend acte de ce que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'Assemblée Générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

Le Conseil d'administration arrêtera les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il fixera, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires de la Société et, s'agissant des titres de créances, leur rang de subordination.

Le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

La présente délégation se substitue à la délégation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

#### **QUINZIEME RESOLUTION**

*(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre au public autre que celle visée au 1° de l'article L411-2 du Code monétaire et financier)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-92 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider l'émission, par offre au public, (i) d'actions ordinaires de la Société et (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières ;
- décide que le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10.000.000

d'euros, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires ;

- décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. S'appliqueront pour leur émission, pendant leur existence et pour leur accès à des actions ordinaires, leur remboursement, leur rang de subordination ou leur amortissement, les dispositions concernant les valeurs mobilières de même nature pouvant être émises sur le fondement de la résolution précédente. Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 50.000.000 d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par la résolution qui précède (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Le Conseil d'administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de priorité irréductible et/ou réductible, pour souscrire les actions ordinaires ou les valeurs mobilières, dont il fixera, dans les conditions légales, les modalités et les conditions d'exercice, sans donner lieu à la création de droits négociables. Les titres non souscrits en vertu de ce droit feront l'objet d'un placement public.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération dans les conditions prévues par la loi.

L'Assemblée Générale prend acte de ce que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le Conseil d'administration arrêtera les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il fixera, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, ainsi que, le cas échéant, la durée, les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires, et, s'agissant des titres de créance, leur rang de subordination, étant précisé que :

- A. le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance, soit à la date des présentes et conformément aux dispositions de l'article R. 225-119 du Code de commerce, à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % ;
- B. le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « A » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, et procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi

que pour procéder à toutes formalités et déclarations, et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

La présente délégation se substitue à la délégation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

#### **SEIZIEME RESOLUTION**

*(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-92 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider l'émission, dans le cadre du 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, (i) d'actions ordinaires de la Société et (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières ;
- décide que le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est limité à 20% du capital social, par période de 12 mois, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires ;
- décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. S'appliqueront pour leur émission, pendant leur existence et pour leur accès à des actions ordinaires, leur remboursement, leur rang de subordination ou leur amortissement, les dispositions concernant les valeurs mobilières de même nature pouvant être émises sur le fondement de la résolution précédente. Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 50.000.000 d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par la résolution qui précède (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération dans les conditions prévues par la loi.

L'Assemblée Générale prend acte de ce que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le Conseil d'administration arrêtera les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il fixera, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, ainsi que, le cas échéant, la durée, les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires, et, s'agissant des titres de créance, leur rang de subordination, étant précisé que :

- A. le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance, soit à la date des présentes et conformément aux dispositions de l'article R. 225-119 du Code de commerce, à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % ;
- B. le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « A » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, et procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations, et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

La présente délégation se substitue à la délégation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

#### **DIX-SEPTIEME RESOLUTION**

*(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)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce :

- autorise le Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, pour chacune des émissions décidées en application des quinzième et seizième résolutions qui précèdent et dans la limite de 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de la présente Assemblée) par période de 12 mois, à déroger aux conditions de fixation du prix prévues par les quinzième et seizième résolutions susvisées et à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières émises, selon les modalités suivantes :

- A. Le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal à la moyenne des vingt derniers jours de bourse avec une décote de 5 % ;
- B. Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, ou en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires d'une filiale, par la filiale, majorée, le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, ou la filiale selon le cas, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « A » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le montant nominal total d'augmentation de capital de la Société résultant des émissions réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur les plafonds d'augmentation de capital fixés par les quinzième et seizième résolutions qui précèdent.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

La présente autorisation se substitue à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

#### **DIX-HUITIEME RESOLUTION**

*(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)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce :

- autorise, pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée, le Conseil d'administration à décider, dans les trente jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, pour chacune des émissions décidées en application des quatorzième, quinzième et seizième résolutions qui précèdent, l'augmentation du 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.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

La présente autorisation se substitue à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

### **DIX-NEUVIEME RESOLUTION**

*(Délégation de compétence au Conseil d'administration 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)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux articles L. 225-129-2, L. 225-148 et L. 228-92 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider, sur le fondement et dans les conditions des quinzième et seizième résolutions qui précèdent, l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, en rémunération des titres apportés à une offre publique d'échange initiée en France ou à l'étranger, selon les règles locales, par la Société sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 susvisé, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs de ces titres, le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières.

L'Assemblée Générale prend acte de ce que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10.000.000 d'euros, ce montant s'imputant sur les plafonds fixés par les quinzième et seizième résolutions, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

L'Assemblée Générale décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre les offres publiques visées par la présente résolution et notamment :

- de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- de constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance, des actions ordinaires nouvelles, ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions ordinaires de la Société ;
- d'inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et leur valeur nominale ;
- de procéder, s'il y a lieu, à l'imputation sur ladite « prime d'apport » de l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'opération autorisée ;
- de prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital résultant et modifier corrélativement les statuts.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

La présente délégation se substitue à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

#### **VINGTIEME RESOLUTION**

*(Autorisation consentie au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital en vue de rémunérer des apports en nature)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les 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. 225-147 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, les pouvoirs à l'effet de procéder, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, à l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, avec suppression, au profit des porteurs des titres ou valeurs mobilières, objet des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de la présente Assemblée).

L'Assemblée Générale prend acte de ce que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment pour arrêter la liste des titres de capital ou des valeurs mobilières apportées à l'échange, fixer la parité d'échange et, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, statuer, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers, constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces apports.

La présente délégation se substitue à la délégation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

### **VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION**

*(Limitation globale des autorisations)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, et comme conséquence de l'adoption des sept résolutions qui précèdent, décide de fixer à 15.000.000 d'euros, le montant nominal maximum des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations conférées par les sept résolutions qui précèdent, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

### **VINGT-DEUXIEME RESOLUTION**

*(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et statuant conformément aux articles L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes, suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions ou de l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'administration le pouvoir de décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 20.000.000 d'euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les quatorzième à vingtième résolutions qui précèdent.

Le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et généralement de prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

La présente délégation se substitue à la délégation consentie par l'Assemblée Générale Mixte en date du 26 juillet 2018.

**VINGT-TROISIEME 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.

\*\*\*

## C. RÉSULTATS DES VOTES

### Détail du vote des résolutions par l'Assemblée Générale Mixte du 9 juin 2020

	AGO	AGE
Nombre d'actions composant le capital au 31 décembre 2019	484 657	484 657
Nombre d'actions disposant du droit de vote	484 657	484 657
Nombre de droits de vote exerçables en Assemblée	813 021	813 021
Nombre d'actions présentes, représentées ou ayant voté par correspondance	484 581	484 581
Nombre de voix présentes, représentées ou ayant voté par correspondance	812 940	812 940
Quorum	OUI (99,98%)	OUI (99,98%)

Rés.	Type	Actions	% du capital	Total Voix exprimées	Pour	Contre	Abst.	Total Votes	P%	C%	A%
<b>Assemblée Générale Ordinaire</b>											
1.	Approbation des comptes sociaux	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
2.	Approbation des comptes consolidés	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
3.	Affectation du résultat	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
4.	Approbation des conventions réglementées <sup>1</sup>	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
5.	Ratification de la nomination d'Hélène Petithuguenin en qualité d'administrateur	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
6.	Ratification de la nomination d'Emilie Petithuguenin en qualité d'administrateur	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%

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

Rés.	Type	Actions	% du capital	Total Voix exprimées	Pour	Contre	Abst.	Total Votes	P%	C%	A%
7.	Approbation de la rémunération du Président du Conseil d'administration	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
8.	Approbation de la rémunération du Directeur Général	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
9.	Approbation relative à la rémunération des mandataires sociaux	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
10.	Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
11.	Fixation du montant annuel de la rémunération à verser aux administrateurs*	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
12.	Autorisation consentie au Conseil d'administration en vue de l'achat, de la conservation et du transfert par la Société de ses propres actions	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
<b>Assemblée Générale Extraordinaire</b>											
13.	Autorisation au Conseil d'administration de réduire le capital social de la Société par annulation des actions détenues en propre par la Société	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
14.	Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
15.	Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre au public autre que celle visée au 1° de l'article L411-2 du Code monétaire et financier	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
16.	Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%

Rés.	Type	Actions	% du capital	Total Voix exprimées	Pour	Contre	Abst.	Total Votes	P%	C%	A%
17.	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	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
18.	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	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
19.	Délégation de compétence au Conseil d'Administration 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	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
20.	Autorisation consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital en vue de rémunérer des apports en nature	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
21.	Limitation globale des autorisations	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
22.	Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%
23.	Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités	484 581	99,98%	812 940	812 940	0	0	812 940	100%	0%	0%

\*Etant précisé que l'Assemblée Générale a décidé de fixer le montant annuel de la rémunération à verser aux administrateurs à 99 000 euros au lieu de 117 000 euros.

X. COMPTES CONSOLIDÉS

# GROUPE LA FONCIERE VERTE

## Etats financiers consolidés

31 Décembre 2019

## SOMMAIRE

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	95
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	99
<b>1 PRESENTATION DU GROUPE ET PRINCIPALES OPERATIONS DE LA PERIODE</b>	<b>99</b>
<b>2 SYNTHESE DES PRINCIPALES REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>	<b>99</b>
<i>2.1 Normes en vigueur et principes comptables</i>	<b>99</b>
<i>2.2 Jugement et estimations significatifs</i>	<b>102</b>
<i>2.3 Principales méthodes comptables</i>	<b>102</b>
<i>2.4 Secteurs opérationnels</i>	<b>107</b>
<b>3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE</b>	<b>107</b>
<b>4 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2019</b>	<b>108</b>
<b>4.1 Notes sur le compte de résultat</b>	<b>108</b>
4.1.1 Revenus locatifs	108
4.1.2 Charges externes	108
4.1.3 Charges d'amortissement et de provisions	108
4.1.4 Autres produits et charges opérationnels	109
4.1.5 Produits financiers et charges financières	109
4.1.6 Impôt sur le résultat	109
<b>4.2 Notes sur la situation financière consolidée</b>	<b>110</b>
4.2.1 Ecarts d'acquisition	110
4.2.2 Immeubles de placement	110
4.2.3 Immobilisations corporelles	111
4.2.4 Autres actifs financiers	111
4.2.5 Clients et autres débiteurs	111
4.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie	112
4.2.7 Composition du capital social	112
4.2.8 Provisions pour risques et charges	112
4.2.9 Emprunts et endettement financier	113
4.2.10 Fournisseurs, autres créditeurs et impôts	114
<b>5 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>115</b>
<i>5.1 Informations données sur le modèle de la juste valeur</i>	<b>115</b>
<i>5.2 Résultat par action</i>	<b>117</b>
<i>5.3 Parties liées</i>	<b>118</b>
<i>5.4 Rémunération des organes de direction et d'administration</i>	<b>118</b>
<i>5.5 Honoraires des commissaires aux comptes</i>	<b>119</b>
<i>5.6 Société mère consolidante</i>	<b>119</b>
<b>6 ENGAGEMENTS</b>	<b>119</b>

<b>6.1</b>	<b><i>Engagements donnés et reçus</i></b>	<b>119</b>
<b>6.2</b>	<b><i>Engagements sur les contrats de locations simples en tant que bailleurs</i></b>	<b>119</b>
<b>7</b>	<b>EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE</b>	<b>119</b>

## ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

### ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	2019	2018
Revenus locatifs	4.1.1	16 165	13 271
Autres produits des activités ordinaires		-	2
<b>Produits des activités ordinaires</b>		<b>16 165</b>	<b>13 273</b>
Charges externes	4.1.2	-3 507	-1 730
Charge d'amortissements et de provisions	4.1.3	-5 680	-4 245
<b>Marge opérationnelle</b>		<b>6 978</b>	<b>7 298</b>
Autres produits et charges opérationnels	4.1.4	764	133
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>7 741</b>	<b>7 431</b>
Coût de l'endettement financier net	4.1.5	-4 297	-4 081
Autres produits et charges financiers	4.1.5	-1 970	55
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>1 475</b>	<b>3 405</b>
Charge d'impôt sur le résultat	4.1.6	-404	-1 134
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>		<b>1 071</b>	<b>2 271</b>
Résultat net des activités abandonnées	3.	0	-181
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>1 071</b>	<b>2 090</b>
dont			
<i>Part du Groupe</i>		<i>1 095</i>	<i>2 136</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>		<i>-24</i>	<i>-46</i>
<b>Nombre moyen d'actions non dilué</b>		<b>484 657</b>	<b>484 657</b>
<b>Résultat net non dilué par action en euro</b>		<b>2.26</b>	<b>4.41</b>
<b>Nombre moyen d'actions dilué</b>		<b>484 657</b>	<b>484 657</b>
<b>Résultat net dilué par action en euro</b>	5.2	<b>2.26</b>	<b>4.41</b>

### AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Notes	2019	2018
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>1 071</b>	<b>2 090</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>1 071</b>	<b>2 090</b>
dont			
<i>Part du Groupe</i>		<i>1 095</i>	<i>2 136</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>		<i>-24</i>	<i>-46</i>

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

En milliers d'euros	Notes	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Ecart d'acquisition	4.2.1	21	21
Immeubles de placement	4.2.2	86 999	78 517
Immobilisations corporelles	4.2.3	951	0
Autres actifs financiers	4.2.4	58	158
Actifs d'impôts différés	4.1.6	326	121
<b>Actifs non courants</b>		<b>88 355</b>	<b>78 817</b>
Clients et autres débiteurs	4.2.5	6 690	3 879
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.6	110 270	30 932
<b>Actifs courants</b>		<b>116 960</b>	<b>34 811</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>205 315</b>	<b>113 628</b>

### Passif

En milliers d'euros	Notes	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Capital émis	4.2.7	9 451	9 451
Réserves consolidées		-4 451	-5 376
Résultat		1 095	2 136
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>6 095</b>	<b>6 211</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		1 478	1 512
<b>Capitaux propres</b>		<b>7 573</b>	<b>7 723</b>
Provisions pour risques et charges	4.2.8	4 071	3 327
Dettes financières non courantes	4.2.9	172 143	90 252
Passifs d'impôts différés	4.1.6	933	874
<b>Passifs non courants</b>		<b>177 147</b>	<b>94 453</b>
Dettes financières courantes	4.2.9	16 913	7 971
Fournisseurs et autres créditeurs	4.2.10	3 682	2 934
Impôt exigible	4.2.10	0	547
<b>Passifs courants</b>		<b>20 595</b>	<b>11 452</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>205 315</b>	<b>113 628</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

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. 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>
<b>Capitaux propres au 1 janv. 2019</b>	<b>9 451</b>	<b>-5 376</b>	<b>2 136</b>	<b>6 211</b>	<b>1 512</b>	<b>7 724</b>
Affectation du résultat		2 136	-2 136			
Dividendes versés		-1 212		-1 212	-10	-1 222
Résultat de la période			1 095	1 095	-24	1 071
<b>Capitaux propres au 31 déc. 2019</b>	<b>9 451</b>	<b>-4 451</b>	<b>1 095</b>	<b>6 095</b>	<b>1 478</b>	<b>7 573</b>

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'euros	Notes	2019	2018
<b>Activités opérationnelles</b>			
Résultat avant impôt (après abandonnées)	Résultat net des activités	1 476	3 224
Ajustements du résultat avant impôt, éléments sans effet de trésorerie :			
. Amortissements, dépréciations et provisions		5 682	4 158
. Plus ou moins value sur cessions d'immobilisations		-775	451
. Charges financières nettes		6 272	4 681
Variation du besoin en fonds de roulement		-960	-1 305
Impôt sur le résultat payé		-1 733	-723
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>		<b>9 962</b>	<b>10 486</b>
<b>Activités d'investissement</b>			
Produits de cession d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles		2 350	10
Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles		-15 374	-8 986
Variation des autres actifs financiers		123	145
Acquisition ou cession de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise ou cédée		-	302
<b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités d'investissement</b>		<b>-12 901</b>	<b>-8 529</b>
Nouveaux emprunts et dettes financières	4.2.8	136 747	10 585
Remboursements d'emprunts	4.2.8	-46 654	-8 173
Intérêts payés, nets des produits de placement encaissés		-6 590	-4 065
Dividendes versés aux propriétaires de la société mère		-1 212	-1 212
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle		-10	-5
Acquisition de participations ne donnant pas le contrôle		-	-206
<b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités de financement</b>		<b>82 282</b>	<b>-3 076</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>79 344</b>	<b>-1 119</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	4.2.5	30 926	32 045
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	4.2.5	110 270	30 926

## **NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

### **1. PRESENTATION DU GROUPE ET PRINCIPALES OPERATIONS DE LA PERIODE**

LA FONCIERE VERTE a 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) ainsi qu'un immeuble composé exclusivement de bureaux.

Les bâtiments industriels représentent 86 % des surfaces du parc immobilier de LA FONCIERE VERTE.

Le Groupe a acquis :

- le 27 février 2019, le dernier lot son site de La Courneuve pour 880 K€, devenant ainsi propriétaire de l'ensemble des bâtiments du site ;
- le 18 décembre 2019, un bâtiment industriel désaffecté et à réhabiliter pour un montant de 600 K€, près d'Avignon.

Par ailleurs, le Groupe a cédé le 5 décembre 2019 un immeuble à usage industriel pour un montant de 2 450 K€ situé sur la commune de Bezons.

Le 18 juillet 2019, la société a émis un nouvel emprunt obligataire d'un montant de 85 millions d'euros au taux de 4,5 % et venant à échéance le 18 juillet 2025 (les "Obligations 2025") par placement privé en Europe. L'émission des Obligations 2025 s'inscrit dans l'objectif de permettre notamment à la Société d'allonger la maturité de sa dette et de se doter de capacités financières additionnelles. Le produit de l'émission sera donc destiné au financement de nouveaux investissements et a permis, à hauteur d'un montant de 39,1 millions d'euros, le rachat d'une partie des obligations émises le 20 juin 2014 portant intérêt au taux de 5,80 % l'an et venant à échéance le 20 juin 2020 (les "Obligations 2020").

Le 18 juillet 2019, la société a ainsi procédé au rachat de 3.743 Obligations 2020, au prix de 10.444,37 euros par Obligation 2020 (correspondant pour 10 000 euros à la valeur nominale des Obligations 2020, majorée des intérêts courus de 44.37 euros jusqu'au 18 juillet 2019 (inclus), et augmentée d'une prime de 400 € par Obligation 2020). Il reste donc à l'issue du rachat 757 Obligations 2020 en circulation, représentant un montant nominal de 7,57 millions d'euros.

La Société a réalisé avec succès le 2 décembre 2019 une augmentation de 40 000 000 € de son émission obligataire émise le 18 juillet 2019. Cet abondement permet d'atteindre un montant de 125 000 000 €. Ces obligations ont été placées en Europe exclusivement auprès d'investisseurs qualifiés et ont été admises aux négociations sur le marché Euronext Access à compter du 2 décembre 2019, date de leur émission. Cela va permettre à La Foncière Verte d'accélérer ses investissements

### **2. SYNTHESE DES PRINCIPALES REGLES ET METHODES COMPTABLES**

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 ([https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting\\_en#overview](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_en#overview)).

#### **Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 :**

**Les nouvelles normes IFRS adoptés par l'Union Européenne et applicables à compter du 1er janvier 2019.**

- **IFRS 16 : Contrat de locations**

Depuis le 1er janvier 2019, la nouvelle norme IFRS 16 « Contrats de location » est d'application obligatoire. La norme, pour les preneurs abandonne la distinction prévue par IAS 17 entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple, l'ensemble des contrats de location devant désormais être comptabilisés au bilan des preneurs via un droit d'utilisation (au sein des actifs non courants) de l'actif loué en contrepartie d'une dette de loyer (en dettes financières).

Pour la transition, le Groupe a opté pour la méthode rétrospective simplifiée, l'incidence du changement est ainsi constatée directement en réserves consolidées au 1er janvier 2019, sans retraitement des comptes comparatifs 2018 conformément aux dispositions de transition prévues par la norme.

**Côté preneur**, les principaux impacts induits par la norme IFRS 16 pour LA FONCIERE VERTE sont les suivants :

- Reconnaissance d'un droit d'utilisation amortissable constaté au sein des immobilisations corporelles lié à la location du siège social rue Dr Lancereaux en contrepartie d'une dette de loyer. L'impact au 1er janvier 2019 se traduit par une augmentation de la valeur nette comptable des immobilisations corporelles de 112 milliers d'euros (voir Note 4.2.3) et d'une augmentation du même montant de l'endettement du groupe (voir note 4.2.9.1). Il n'y a pas d'impact sur les capitaux propres au 1er janvier 2019 (la valeur nette n'a pas été recalculée à partir du début du contrat de location, la société ayant utilisé les mesures de simplification proposée);
- Les contrats des crédits-baux continuent d'être comptabilisés au bilan au sein des immeubles de placement mais sont dorénavant identifiés comme des droits d'utilisation. La dette de location financement déjà reconnue sous IAS 17 reste comptabilisée en dettes financières. Ainsi au 1er janvier 2019, la valeur nette comptable reclassée en Droits d'utilisation s'élève à 1 628 milliers d'euros (voir Note 4.2.2) et la dette de loyer reclassée en dettes relatives aux contrats de location s'élève à 590 milliers d'euros (voir note 4.2.9.1). Ces reclassements n'ont pas eu d'effet sur les capitaux propres au 1er janvier 2019.

Les incidences au bilan sont résumées ci-dessous :

en milliers d'euros	31/12/2018 Publié	Impact IFRS 16		01/01/2019
		CBI*	Locations simple	
<b>Postes concernés au sein de l'actif</b>				
Immobilisations corporelles	0		112	112
<i>dont Droits d'utilisation</i>			112	112
Immeubles de placement	78 517			78 517
<i>dont Droits d'utilisation</i>		1 628		1 628
<b>Postes concernés au sein du passif</b>				
Capitaux propres	7 529	-		7 529
Dettes financières non courantes	90 252			90 252
<i>dont Dettes relative aux contrats de locations</i>		430		430
Dettes financières courantes	7 971		112	8 083
<i>dont dettes relative aux contrats de locations</i>		160	112	272

CBI=Crédit-bail immobilier

Sur l'état du résultat global consolidé, les loyers du siège social précédemment comptabilisés au sein du résultat opérationnel sont désormais remplacés par une dotation aux amortissements du droit d'utilisation (112 milliers d'euros au 31 décembre 2019) et une charge financière (nulle au 31 décembre 2019).

Au niveau du tableau de flux de trésorerie consolidés, l'application de la norme IFRS 16 affecte les flux de financement pour le remboursement du principal de la dette locative et les flux opérationnels pour le paiement des intérêts relatifs à cette dernière.

Le tableau suivant rapproche les engagements hors bilan au titre des contrats de location simple qui ont été présentés au 31 décembre 2018 et les dettes de location au titre des contrats de location en application d'IFRS 16, retraité au 1er janvier 2019 :

en milliers d'euros	01/01/2019
<b>Engagements hors bilan au titre des contrats de location simple au 31/12/2018</b>	<b>100</b>
<i>(paiements minimaux résultant d'engagements fermes sur contrat de location simple)</i>	
Effet d'indexation des loyers	12
Effet actualisation	-
<b>Dettes relative aux contrats de locations au 01/01/2019</b>	<b>112</b>

**Côté bailleur**, la norme IFRS 16 n'apporte pas de modifications au bilan.

Par ailleurs, en ce qui concerne le compte de résultat, les charges locatives refacturées aux preneurs sont désormais intégrées aux revenus locatifs.

- **Les autres textes applicables obligatoirement au 1er janvier 2019 (IFRIC 23, Améliorations annuelles des IFRS-cycle 2015-2017, amendements à IFRS 9, IAS 28 et IAS 19) n'ont pas d'effet sur les comptes consolidés.**

**Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoire à compter du 1er janvier 2019:**

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.

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises

**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<sup>er</sup> janvier 2022 selon l'IASB)
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 : Vente ou apport d'actifs entre une entreprise associée et une co-entreprise (applicable sine die selon l'IASB)
- Amendements aux normes IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 : Réforme des taux d'intérêt de référence
- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS

## 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 :

- La valorisation des contrats de locations et notamment la durée du contrat de location lorsqu'il existe des options de prolongation du bail,
- 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.

### *Ecart 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.

### *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*

A compter du 1er janvier 2019, en application de la norme IFRS 16 « Contrats de location », tous les contrats de location sont désormais comptabilisés au bilan par la constatation d'un actif représentatif du droit d'utilisation du bien loué en « Immobilisations corporelles », en contrepartie d'un engagement locatif en « Dettes financières ». Cette dette de location correspond à la valeur actualisée des loyers à payer sur la durée raisonnablement certaine de location.

Cet actif est amorti linéairement sur la durée de location.

## *Instrument financiers dérivés et comptabilité de couverture*

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

## *Reconnaissance des produits des activités ordinaires*

### - 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. Le solde des franchises restant à étaler est inclus dans les créances clients.

Les charges locatives refacturées aux locataires sont désormais intégrées aux revenus locatifs.

## *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. 2019 % d'intérêt	Méthode de consolidation	31 déc. 2018 % d'intérêt	Méthode de consolidation
LA FONCIERE VERTE	552 051 302	France	Mère		Mère	
SCI Jeromi	345 037 741	France	99.00	IG	99.00	IG
SCI Jeromi deux Colombier	418 706 206	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi du Blanc Mesnil	422 888 297	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi de Seiches	428 889 679	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi de Custines	414 359 315	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi des Galères	401 404 223	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi les Avignon	401 016 803	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi de la Motte au Bois	440 739 696	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi de Chassieu	433 728 243	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi d'Acquigny	438 097 339	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi de Trémentines	438 813 016	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi de Varcis	434 578 894	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi de Verdun	439 046 418	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi de l'Autoroute	439 253 477	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi de Toulouse	440 739 852	France	99.99	IG	99.99	IG
SAS Jeromi de Technolac	821 428 448	France	60.00	IG	60.00	IG
SCI Jeromi de Villeneuve le Roi	447 684 317	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi de la Justice de Malesherbes	478 851 215	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI des Marques de Bezons	822 180 469	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi de Chartres	379 690 787	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi de Tours	397 622 986	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi de Saint Mard	484 484 357	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi de la Neuve Lyre	403 053 184	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi de Sarcelles	491 289 500	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Jeromi de Mazières en Mauge	499 227 866	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Immobilière de Stains	504 728 320	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Courneuve Pascal	537 769 739	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi	753 413 251	France	99.38	IG	99.38	IG
SCI Immobilière de Téhéran	524 544 343	France	99.99	IG	99.99	IG
SCI Immobilière de Gromelle	879 088 110	France	99.99	IG	-	-

### Résultat net des activités abandonnées (2018)

Le Groupe avait cédé en 2018 au Groupe Paprec des entités acquises en 2017, SCI Jeromi de Toulon et SAS Delta Immobilier.

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 à être cédées.

## 4. NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2019

### 4.1. Notes sur le compte de résultat

#### 4.1.1. Revenus locatifs

En milliers d'euros	2019	2018
Loyers	14 540	13 247
Charges refacturées aux locataires	1 608	-
Autres	17	24
<b>Revenus locatifs</b>	<b>16 165</b>	<b>13 271</b>

En 2019, les revenus locatifs comprennent 114 milliers d'euros de produits résultant de la sous-location d'actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation.

Suite à l'adoption d'IFRS 16, les charges refacturées aux locataires sont désormais présentées en revenus locatifs. En 2018, elles étaient déduites des charges externes pour un montant de 1 359 milliers d'euros.

#### 4.1.2. Charges externes

En milliers d'euros	2019	2018
Personnel extérieur à l'entreprise	-1 030	-1 015
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-383	-306
Primes d'assurance	-39	-2
Services bancaires	-83	-65
Autres charges externes	-324	-249
Impôts & taxes	-1 648	-93
<b>Charges externes</b>	<b>-3 507</b>	<b>-1 730</b>

Le paragraphe ci-dessus 4.1.1 fournit des informations complémentaires sur les modalités de comptabilisation de la refacturations des charges aux locataires suite à l'adoption d'IFRS 16.

#### 4.1.3. Charges d'amortissement et de provisions

En milliers d'euros	2019	2018
Dotations aux amortissements des immobilisations	-4 724	-4 158
Dot./Prov. risques & charges d'exploit.	-744	-
Dotations aux dépréciations des comptes clients	-17	-90
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation	-214	-
Reprises des dépréciations des comptes clients	19	3
<b>Charge d'amortissement et de provisions</b>	<b>-5 680</b>	<b>-4 245</b>

#### 4.1.4. Autres produits et charges opérationnels

En milliers d'euros	2019	2018
Produits des cessions d'actifs	2 473	11
Valeur nette comptable des actifs cédés	-1 698	-17
<b>Gains (pertes) sur cessions d'immobilisations</b>	<b>775</b>	<b>-6</b>
Autres produits	-	139
Autres charges	-11	-
<b>Autres produits et autres charges</b>	<b>-11</b>	<b>139</b>
<b>Autres produits et charges opérationnels</b>	<b>764</b>	<b>133</b>

#### 4.1.5. Produits financiers et charges financières

En milliers d'euros	2019	2018
Intérêts sur emprunts et découverts bancaires	-5 343	-4 551
Intérêts sur dette relative aux contrats de location	-19	-
Intérêts du compte-courant de trésorerie PH Green/PH Finance	1 065	470
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-4 297</b>	<b>-4 081</b>
Autres charges financières	-1 995	-
Autres produits financiers	25	55
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>-1 970</b>	<b>55</b>

Le coût de l'endettement financier inclut depuis le 20 juin 2014 les charges relatives à l'emprunt obligataire de 45 millions d'euros portant intérêt au taux fixe annuel de 5,80 % remboursé presque intégralement au cours de l'exercice 2019 ainsi que la charge d'intérêt du nouvel emprunt obligataire de 125 millions d'euros portant intérêt au taux fixe annuel de 4,50 % émis en juillet et décembre 2019.

Les autres charges financières incluent principalement la prime de remboursement ainsi que le solde des frais restant à amortir au titre de l'emprunt obligataire de 45 millions d'euros remboursé par anticipation au cours de l'exercice 2019.

#### 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	2019	2018
Impôt exigible	-549	-1 264
Impôt différé	145	130
<b>Total</b>	<b>-404</b>	<b>-1 134</b>

## Nature des impôts différés

En milliers d'euros	31 déc. 2018	Variation résultat	31 déc. 2019
Ecart d'évaluation	-307	85	-222
Immobilisation par composant	-587	210	-377
Crédits-baux et locations simples	-210	79	-131
Frais d'émission d'emprunts	-175	40	-135
Frais sur titres de participation	34	-24	10
Déficits fiscaux	283	-50	233
Evolutions futures du taux d'imposition	209	-194	15
<b>Actifs d'impôt différés</b>	<b>121</b>	<b>205</b>	<b>326</b>
<b>Passifs d'impôts différés</b>	<b>-874</b>	<b>-59</b>	<b>-933</b>
<b>Total</b>	<b>-753</b>	<b>146</b>	<b>-607</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	2019	2018
Résultat avant impôt	1 476	3 405
<b>Charge d'impôt théorique à 31 % (33,33% en 2018)</b>	<b>-457</b>	<b>-1 135</b>
Effet des différences permanentes	-11	-23
Autres	64	24
<b>Charge d'impôt effective</b>	<b>-404</b>	<b>-1 134</b>

## 4.2. Notes sur la situation financière consolidée

### 4.2.1. Ecarts d'acquisition

En milliers d'euros	31 déc. 2019	31 déc. 2018
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. 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>-</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>-</b>	<b>95</b>	<b>-4 159</b>	<b>-</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>

En milliers d'euros	1 janv. 2019	Première application d'IFRS 16	Acquisitions	Cessions	Dotations	Reclas- sements	31 déc. 2019
Terrains et agencements	20 593	-	230	-197	-	-	20 626
Constructions et agencements	104 076	-1 850	12 589	-1 775	-	4 288	117 328
Constructions et agencements - Droits d'utilisation	-	1 850	-	-	-	-	1 850
Autres immobilisations corporelles	227	-	28	-	-	-	255
Immobilisations en cours	3 345	-	2 160	-	-	-4 288	1 217
Avances sur immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total valeur brute</b>	<b>128 241</b>	<b>-</b>	<b>15 007</b>	<b>-1 972</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>141 276</b>
Terrains et agencements	-301	-	-	-	-36	-	-337
Constructions et agencements	-49 196	222	-	274	-4 685	-	-53 385
Constructions et agencements - Droits d'utilisation	-	-222	-	-	-103	-	-325
Autres immobilisations corporelles	-227	-	-	-	-3	-	-230
<b>Total amortissements</b>	<b>-49 724</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>274</b>	<b>-4 827</b>	<b>-</b>	<b>-54 277</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>78 517</b>	<b>-</b>	<b>15 007</b>	<b>-1 698</b>	<b>-4 827</b>	<b>-</b>	<b>86 999</b>

#### 4.2.3. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	1 janv. 2019	Première application d'IFRS 16	Acquisitions	Nouveaux droits	Dotations	31 déc. 2019
Droits d'utilisation - contrats de location	-	111	-	951	-	1 063
<b>Total valeur brute</b>	<b>-</b>	<b>111</b>	<b>-</b>	<b>951</b>	<b>-</b>	<b>1 063</b>
Droits d'utilisation - contrats de location	-	-	-	-	-111	-111
<b>Total amortissements</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-111</b>	<b>-111</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>-</b>	<b>111</b>	<b>-</b>	<b>951</b>	<b>-111</b>	<b>951</b>

#### 4.2.4. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués exclusivement par des dépôts et cautionnements versés aussi bien au 31 décembre 2019 qu'au 31 décembre 2018.

#### 4.2.5. Clients et autres débiteurs

En milliers d'euros	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Avances et acomptes versés / commandes (brut)	319	96
Clients et comptes rattachés (brut)	3 130	1 185
Autres créances fiscales & sociales	896	878
Créances d'impôt courant	636	-
Autres créances diverses	100	1
<b>Valeur brute</b>	<b>5 081</b>	<b>2 160</b>
Prov. clients et comptes rattachés	-90	-93
<b>Valeur nette</b>	<b>4 991</b>	<b>2 067</b>
Charges constatées d'avance	1 699	1 812
<b>Clients et autres débiteurs</b>	<b>6 690</b>	<b>3 879</b>

#### 4.2.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Trésorerie et équivalents de trésorerie actifs	110 270	30 932
Concours bancaires	-	-6
<b>Trésorerie nette</b>	<b>110 270</b>	<b>30 926</b>

En milliers d'euros	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Valeurs mobilières de placement (net)	6	6
Dépôts à vue et caisses	25 564	260
Compte-courant de trésorerie PH Green / PH Finance	84 700	30 666
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>110 270</b>	<b>30 932</b>

#### 4.2.7. Composition du capital social

Au 31 décembre 2019, le capital social est composé de 484 657 actions, entièrement libérées, d'une valeur nominale de 19,50 €, comme au 31 décembre 2018.

Aucun droit, avantage ou restriction n'est attaché aux actions qui composent le capital social. LA FONCIERE VERTE et ses filiales ne possèdent pas d'actions propres.

#### 4.2.8. Provisions pour risques et charges

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>

En milliers d'euros	1 janv. 2019	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31 déc. 2019
Provisions pour litiges	6	705	-	-	710
Provisions pour désamiantage	3 322	-	-	-	3 322
Provisions pour risques	-	39	-	-	39
<b>Valeur nette</b>	<b>3 327</b>	<b>744</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 071</b>

## 4.2.9. Emprunts et endettement financier

### 4.2.9.1 Ventilation par nature

Répartition des dettes financières courantes et non courantes :

En milliers d'euros	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Emprunt obligataire	123 065	44 288
Autres emprunts	37 049	35 721
Dettes auprès de PH Finance	4 025	4 025
Dettes relatives aux contrats de location	1 100	-
Dépôts et cautionnements reçus	6 904	6 218
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>172 143</b>	<b>90 252</b>
Emprunt obligataire	7 158	0
Autres emprunts	6 461	6 309
Intérêts courus non échus	3 013	1 656
Dettes relatives aux contrats de location	281	-
Concours bancaires courants	-	6
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>16 913</b>	<b>7 971</b>
<b>Total des dettes financières</b>	<b>189 056</b>	<b>98 223</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
Autres emprunts	39 699	10 359	-8 173		145	42 030
Dettes auprès de PH Finance	4 025	-	-		-	4 025
Dépôts et cautionnements reçus	5 992	226	-		-	6 218
Intérêts courus non échus *	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>

En milliers d'euros	1 janv. 2019	Avec impact sur la trésorerie		Sans impact sur la trésorerie			31 déc. 2019
		Emissions	Remboursements	Variations des intérêts courus	Première application d'IFRS 16	Nouveaux droits	
Emprunt obligataire	44 288	125 000	-37 430	-		-1 635	130 223
Autres emprunts	42 029	11 047	-8 937	-	-591	-38	43 510
Dettes auprès de PH Finance	4 025	-	-		-	-	4 025
Dépôts et cautionnements reçus	6 219	700	-15			-	6 904
Intérêts courus non échus *	1 656					1 357	3 013
Dettes relatives aux contrats de location	-	-	-272	-	702	951	1 381
Concours bancaires courants	6	-	-	-		-6	-
<b>Valeur nette</b>	<b>98 223</b>	<b>136 747</b>	<b>-46 654</b>	<b>-</b>	<b>111</b>	<b>951</b>	<b>189 056</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 des emprunts obligataires est de 125 000 milliers d'euros pour les obligations 2025 et 7 693 milliers d'euros pour les obligations 2020. Elles correspondent aux valeurs de marché publiées 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.

Les emprunts obligataires sont assortis de clauses dont le non-respect pourrait constituer un cas d'exigibilité anticipée du financement. Au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2018, les clauses sont respectées.

#### 4.2.9.2 Ventilation par échéance des dettes financières

Les montants présentés correspondent aux flux contractuels non actualisés.

Au 31 décembre 2019, la ventilation par échéance des dettes financières est la suivante :

Année de remboursement (en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024	2025 et au-delà	Total flux contractuels non actualisés	Valeur comptable 31/12/2019
Emprunt obligataire	7 570	0	0	0	0	125 000	132 570	130 223
Autres emprunts	6 581	5 566	5 466	4 733	3 060	18 310	43 716	43 510
Dettes relatives aux contrats de location	282	289	204	108	106	402	1 391	1 381
Intérêts sur emprunts	3 013	6 433	6 255	6 094	5 984	6 822	34 601	3 013
Dettes auprès de PH Finance	0	0	0	0	0	4 025	4 025	4 025
Dettes et cautionnement reçus	0	0	0	0	0	6 904	6 904	6 904
<b>Total</b>	<b>17 446</b>	<b>12 288</b>	<b>11 925</b>	<b>10 935</b>	<b>9 150</b>	<b>161 463</b>	<b>223 207</b>	<b>189 056</b>

Au 31 décembre 2018, la ventilation par échéance des dettes financières était la suivante :

Année de remboursement (en milliers d'euros)	2019	2020	2021	2022	2023	2024 et au-delà	Total flux contractuels non actualisés	Valeur comptable 31/12/2018
Emprunt obligataire	0	45 000	0	0	0	0	45 000	44 288
Autres emprunts	6 439	6 199	5 194	4 915	3 993	15 726	42 466	42 036
Intérêts sur emprunts	1 656	3 516	710	542	392	1 294	8 110	1 656
Dettes auprès de PH Finance	0	-	0	0	0	4 025	4 025	4 025
Dettes et cautionnement reçus	0	0	0	0	0	6 218	6 218	6 218
<b>Total</b>	<b>8 095</b>	<b>54 715</b>	<b>5 904</b>	<b>5 457</b>	<b>4 385</b>	<b>27 263</b>	<b>105 819</b>	<b>98 223</b>

#### 4.2.10. Fournisseurs, autres créiteurs et impôts

En milliers d'euros	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Avances & acomptes reçus/commandes	74	39
Fournisseurs & comptes rattachés	935	1 001
Dettes fiscales & sociales	954	271
Comptes courants filiales et associés	503	496
Dettes sur acquisition immobilisations incorporelles et corporelles	735	1 101
Autres dettes diverses	49	1
Produits constatés d'avance	432	25
<b>Fournisseurs et autres créiteurs</b>	<b>3 682</b>	<b>2 934</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>-</b>	<b>547</b>

## 5. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 5.1. Informations données sur le modèle de la juste valeur

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

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

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

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

REF	ENTITES	CP	VILLE	TAUX DE RENDEMENT RETENU	VALEUR NETTE RETENUE 2019	VALEUR NETTE RETENUE 2018
1	SCIJeromi de la Victoire	93150	LE BLANC MESNIL	7.00%	32 140 000 €	31 450 000 €
2	SCIJeromi + SCIJeromide l'Autouroute + SCIJeromideux Colombier	93120	LA COURNEUVE	7.00%	23 610 000 €	20 760 000 €
3	SCIJeromide Sarcelles	95200	SARCELLES	8.25%	3 620 000 €	3 590 000 €
4a	SCIJeromide Villeneuve le Roi	94290	VILLENEUVE LE ROI	8.00%	1 690 000 €	1 770 000 €
4b	SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi	94290	VILLENEUVE LE ROI	8.00%	3 790 000 €	2 670 000 €
5	SCIJeromide la Justice de Malesherbes	45330	MALESHERBES	9.25%	2 160 000 €	2 220 000 €
6	SCIJeromide Saint Mard	77230	SANT MARD	9.40%	570 000 €	560 000 €
7	SCIJeromide la Motte au Bois	62440	HARNES (LENS)	9.00%	10 680 000 €	8 950 000 €
8	SCI des Papiers de Custines	54670	CUSTINES	9.75%	990 000 €	940 000 €
9	SCIJeromides Galères	54670	CUSTINES	9.50%	1 240 000 €	1 650 000 €
10	SCIJeromide Verdun	55100	VERDUN	9.00%	2 030 000 €	1 980 000 €
11	SCIJeromide Chassieu	69800	SANT P R I E S T	8.50%	14 430 000 €	7 370 000 €
12	SCIJeromide Varcès	38760	VARCÈS ALLIÈRES ET RISSET	10.00%	3 460 000 €	3 160 000 €
13	SCIJeromiles Avignon	30131	P U J A U T	10.25%	2 750 000 €	2 620 000 €
14	SCIJeromide Toulouse	31150	B R U G U I E R E S	8.20%	6 890 000 €	6 130 000 €
15	SCIJeromide Seiches	49140	SEICHES SUR LE LOIR	9.75%	2 900 000 €	2 690 000 €
16	SCIJeromide Trémentines	49340	TREMENTINES	9.75%	1 780 000 €	1 620 000 €
17	SCIJeromide Tours	37300	J O U E L E S T O U R S	9.50%	1 920 000 €	1 900 000 €
18/19	SCIJeromide Chartres	28300	G A S V I L L E - O I S E M E	9.50%	2 350 000 €	1 790 000 €
20	SCIJeromide d'Acquigny	27400	A C Q U I G N Y	9.50%	4 230 000 €	4 290 000 €
21	SCIJeromide de la Neuve Lyre	27250	N E A U F L E S A U V E R G N Y	10.75%	2 340 000 €	2 310 000 €
22	SCIJeromide Mazières en Mauge	49280	M A Z I E R E S E N M A U G E S	10.00%	845 000 €	830 000 €
23	SCIJeromide Stains	93240	S T A I N S	9.40%	2 560 000 €	2 560 000 €
24	SCI Courneuve Pascal	93120	LA COURNEUVE	8.80%	5 230 000 €	5 180 000 €
26	SCI Immobilière de Téhéran	75008	P A R I S	3.25%	2 780 000 €	2 460 000 €
27	SAS Jeromide Technolac	73290	L A M O T T E S E R V O L E X	6.50%	23 850 000 €	22 160 000 €
28	SCI Immobilière de Gromelle	84270	G R O M E L L E	# N/A	600 000 €	0 €
<b>Total</b>					<b>161 435 000 €</b>	<b>143 610 000 €</b>
<i>Contrepartie dans les capitaux propres :</i>						
<i>dont part du Groupe</i>					15 185 123 €	13 689 350 €
<i>dont participations ne donnant pas le contrôle *</i>					9 576 878 €	8 892 650 €
<i>* comprend SAS Jeromide Technolac pour :</i>					9 540 000 €	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. 2019	Retraitement de la juste valeur	31 déc. 2019 Modèle de la juste valeur	31 déc. 2018
Ecart d'acquisition	21		21	21
Immeubles de placement	86 999	-86 999	0	0
Juste valeur des immeubles de placement	0	162 690	162 690	149 135
Immobilisations corporelles	951		951	0
Autres actifs financiers	58		58	158
Actifs d'impôt différé	326		326	121
<b>Actifs non courants</b>	<b>88 355</b>	<b>75 692</b>	<b>164 047</b>	<b>149 435</b>
Clients et autres débiteurs	6 690		6 690	3 879
Trésorerie et équivalents de trésorerie	110 270		110 270	30 932
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	0		0	0
<b>Actifs courants</b>	<b>116 960</b>	<b>0</b>	<b>116 960</b>	<b>34 811</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>205 315</b>	<b>75 692</b>	<b>281 007</b>	<b>184 246</b>

## Passif

Capital émis	9 451		9 451	9 451
Réserves consolidées	-4 451	51 720	47 269	41 183
Résultat	1 095	3 280	4 375	7 526
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>6 095</b>	<b>55 000</b>	<b>61 095</b>	<b>58 160</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	1 478	1 769	3 246	2 526
<b>Capitaux propres</b>	<b>7 573</b>	<b>56 769</b>	<b>64 342</b>	<b>60 686</b>
Provisions pour risques et charges	4 071		4 071	3 327
Dettes financières non courantes	172 143		172 143	90 252
Passifs d'impôts différés	933	18 923	19 856	18 529
<b>Passifs non courants</b>	<b>177 147</b>	<b>18 923</b>	<b>196 070</b>	<b>112 108</b>
Dettes financières courantes	16 913		16 913	7 971
Fournisseurs et autres créditeurs	3 682		3 682	2 934
Impôt exigible	0		0	547
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	-		-	0
<b>Passifs courants</b>	<b>20 595</b>		<b>20 595</b>	<b>11 452</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>205 315</b>	<b>75 692</b>	<b>281 007</b>	<b>184 246</b>

## Etat du résultat

En milliers d'euros	2019		2018	
	2019	Retraitement de la juste valeur	Modèle de la juste valeur	2018
Revenus locatifs	16 165		16 165	13 271
Autres produits des activités ordinaires	0		0	2
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>16 165</b>		<b>16 165</b>	<b>13 273</b>
Charges externes	-3 507		-3 507	-1 730
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		679	679	4 381
Charge d'amortissement et de provisions	-5 680	4 827	-853	-87
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>6 978</b>	<b>5 506</b>	<b>12 484</b>	<b>15 837</b>
Autres produits opérationnels	775		775	150
Autres charges opérationnelles	-11		-11	-17
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>7 741</b>	<b>5 506</b>	<b>13 247</b>	<b>15 970</b>
Coût de l'endettement financier net	-4 297		-4 297	-4 081
Autres produits financiers	25		25	55
Autres charges financières	-1 995		-1 995	0
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>1 475</b>	<b>5 506</b>	<b>6 981</b>	<b>11 944</b>
Charge d'impôt sur le résultat	-404	-1 377	-1 780	-3 269
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>	<b>1 071</b>	<b>4 130</b>	<b>5 201</b>	<b>8 675</b>
Résultat net des activités abandonnées	0		0	-181
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>1 071</b>	<b>4 130</b>	<b>5 201</b>	<b>8 494</b>
dont				
Part du Groupe	1 095	3 280	4 375	7 526
Participations ne donnant pas le contrôle	-23	850	826	968

En milliers d'euros	31 déc. 2019		
		dont part du Groupe	dont participations ne donnant pas le contrôle
Capitaux propres	7 573	6 095	1 478
Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstruction	75 692	73 334	2 358
Impôts différés sur plus-values sur actifs immobiliers	-18 923	-18 333	-590
Droits d'enregistrement	10 259	10 095	164
<b>Actif net réévalué - Valeur de reconstitution</b>	<b>a</b>	<b>74 601</b>	<b>71 190</b>
Nombre moyen d'actions non dilué	b		484 657
<b>Actif net réévalué de reconstitution par action en euro</b>	<b>a/b</b>		<b>146.89</b>
Droits d'enregistrement	c		-10 095
<b>Actif net réévalué de liquidation par action en euro</b>	<b>(a+c)/b</b>		<b>126.06</b>

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 dilué	b		484 657
<b>Actif net réévalué de reconstitution par action en euro</b>	<b>a/b</b>		<b>139.53</b>
Droits d'enregistrement	c		-9 160
<b>Actif net réévalué de liquidation par action en euro</b>	<b>(a+c)/b</b>		<b>120.64</b>

### 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. Parties liées

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

- **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 2019, ces avances de trésorerie s'élèvent à 63 628 milliers d'euros. Elles étaient de 30 666 milliers d'euros au 31 décembre 2018.
- **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<sup>er</sup> janvier 2015. Au 31 décembre 2019, cette dette s'élève à 4 105 milliers d'euros y compris les intérêts courus. Ces montants sont identiques à ceux au 31 décembre 2018.  
Les avances entre PH FINANCE et LA FONCIERE VERTE ont fait l'objet d'un avenant à la convention de trésorerie, signé lors du Conseil du 9 décembre 2019. Au 31 décembre 2019, ces avances de trésorerie s'élèvent à 21 071 milliers d'euros.

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. 2019			31 déc. 2018		
	F PH GREEN	PH Finance	Locataires	F PH GREEN	PH Finance	Locataires
Autres actifs financiers			56			53
<b>Actifs non courants</b>			<b>56</b>			<b>53</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	63 629	21 071		30 666		
<b>Actifs courants</b>	<b>63 629</b>	<b>21 071</b>		<b>30 666</b>		
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>63 629</b>	<b>21 071</b>	<b>56</b>	<b>30 666</b>		<b>53</b>
Dettes financières non courantes		4 861	6 820		4 025	6 055
<b>Passifs non courants</b>		<b>4 861</b>	<b>6 820</b>		<b>4 025</b>	<b>6 055</b>
Dettes financières courantes		195			80	
<b>Passifs courants</b>		<b>195</b>			<b>80</b>	
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>5 056</b>	<b>6 820</b>		<b>4 105</b>	<b>6 055</b>

En milliers d'euros	2019			2018		
	F PH GREEN	PH Finance	Locataires	F PH GREEN	PH Finance	Locataires
Revenus locatifs			14 064			12 772
Charges externes		-988	-31		-1 074	-127
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>-988</b>	<b>14 033</b>		<b>-1 074</b>	<b>12 645</b>
Coût de l'endettement financier net	1 065	-212		470	-80	
Autres produits financiers						
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>1 065</b>	<b>-1 200</b>	<b>14 033</b>	<b>470</b>	<b>-1 154</b>	<b>12 645</b>

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

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice aux membres du Conseil d'Administration s'élèvent à 117 000 euros en 2019 et 36 000 euros en 2018.

### 5.5. Honoraires des commissaires aux comptes

En milliers d'euros	31 déc. 2019				31 déc. 2018			
	JPA		Grant Thornton		JPA		Grant Thornton	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	34	100%	34	100%	33	100%	33	92%
Services autres que la certification des comptes				0%			3	8%
Autres prestations : juridique, fiscal, social								
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>100%</b>	<b>34</b>	<b>100%</b>	<b>33</b>	<b>100%</b>	<b>36</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. 2019	31 déc. 2018
Hypothèques immobilières	39 113	35 426
Nantissement de parts de SCI	638	879
Caution	3 045	3 821
<b>Garanties données par le Groupe La Foncière Verte</b>	<b>42 796</b>	<b>40 126</b>

- Garanties données par le Groupe LA FONCIERE VERTE :

Les covenants prévus dans le document d'information établi lors de l'émission des emprunts obligataires sont respectés au 31 décembre 2018 et au 31 décembre 2019.

- 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. 2019	31 déc. 2018
moins d'un an	15 780	12 410
entre 1 et 5 ans	52 444	26 239
plus de 5 ans	29 311	1 758
<b>Total</b>	<b>97 535</b>	<b>40 407</b>

## 7. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement postérieur à la clôture pour la Société.

Le début de l'année 2020 est marqué par une crise sanitaire mondiale mais qui n'a pas d'incidence sur l'activité de la Société.

## XI. COMPTES ANNUELS

### 2050 - Bilan Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2019	31/12/2018
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	33 826 216		33 826 216	33 824 632
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	55 999		55 999	154 845
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>33 882 215</b>		<b>33 882 215</b>	<b>33 979 478</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				
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	310 182		310 182	600
Autres créances	115 478 040		115 478 040	50 044 595
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : )	2 080		2 080	2 080
Disponibilités	21 102 323		21 102 323	19 175
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	3 719		3 719	4 274
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>136 896 344</b>		<b>136 896 344</b>	<b>50 070 724</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler	2 321 811		2 321 811	618 341
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>173 100 370</b>		<b>173 100 370</b>	<b>84 668 543</b>

## 2051 - Bilan Passif

Rubriques		31/12/2019	31/12/2018
Capital social ou individuel	( dont versé : 9 450 812 )	9 450 812	9 450 812
Primes d'émission, de fusion, d'apport		14 013 970	14 419 527
Ecarts de réévaluation	( dont écart d'équivalence : )		
Réserve légale		352 126	309 701
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>		633 022	848 510
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées		104 685	71 756
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>25 047 315</b>	<b>25 593 007</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		135 378 196	46 394 384
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		639 762	1 087 600
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs	)	11 558 755	10 759 807
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		424 596	238 182
Dettes fiscales et sociales		51 746	595 564
<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>148 053 055</b>	<b>59 075 536</b>
Ecarts de conversion passif			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>173 100 370</b>	<b>84 668 543</b>

## 2052 - Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2019	31/12/2018
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	2 147 871		2 147 871	1 881 908
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>2 147 871</b>		<b>2 147 871</b>	<b>1 881 908</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			2 487 052	17 042
Autres produits			2	1
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>4 634 925</b>	<b>1 898 951</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			4 054 091	1 486 374
Impôts, taxes et versements assimilés			25 617	14 827
Salaires et traitements				
Charges sociales				
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			771 530	421 859
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			117 002	36 009
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>4 968 240</b>	<b>1 959 068</b>
			<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-333 315</b>
				<b>-60 117</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée			5 557 952	4 609 660
Perte supportée ou bénéfice transféré			420 800	656 861
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			30	
Autres intérêts et produits assimilés			1 402 092	750 758
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>1 402 122</b>	<b>750 758</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			5 222 885	2 842 926
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>5 222 885</b>	<b>2 842 926</b>
			<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-3 820 763</b>
			<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>1 800 514</b>

## 2053 - Compte de résultat (suite)

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018
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
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>410 096</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		317 002
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	32 929	32 055
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>32 929</b>	<b>349 057</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-32 929</b>	<b>61 039</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	317 123	1 013 042
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>11 594 999</b>	<b>7 669 465</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>10 961 978</b>	<b>6 820 954</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>633 022</b>	<b>848 510</b>

**ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX**

**AU 31 DECEMBRE 2019**

## IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de l'entreprise : SA LA FONCIERE VERTE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019, dont le total est de 173 100 370 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 633 021 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019 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.

## 1- FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Nous signalons l'entrée de nouveaux actionnaires dans le capital de notre société modifiant sa composition capitalistique comme suit :

Associés	Nbre parts	% Détention
SC FONCIERE PH GREEN (b)	372 859	76,93%
<b>SAS PH FINANCE (a)</b>	111 679	23,04%
SODERA	4	0,00%
Monsieur Joël MENEZ	4	0,00%
PROXINVEST	1	0,00%
Public	110	0,02%
<b>TOTAL</b>	<b>484 657</b>	<b>100,00%</b>
<b>Valeur nominale unitaire</b>	<b>19,50 €</b>	

(a) La SAS BM INVEST détentrice de 111 679 parts sociales a cédé en date du 26/07/2019 à la SAS PH FINANCE toutes ses parts.

(b) La SC FONCIERE PH GREEN a racheté en date du 22/10/2019 44 500 nouvelles parts sociales portant au total le nombre de ses parts à 372 859, soit 76,93% du capital au 31/12/2019. Les cédants sont :

- SA Baloise Vie Luxembourg pour 15 640 parts sociales cédées
- SA Loxley Overseas pour 28 860 parts sociales cédées.

Notre société a pris de nouvelles parts sociales dans la société suivante :

- 99 parts sociales dans la SCI IMMOBILIERE DE GROMELLE en date du 19/11/2019.

Notre Conseil d'administration du 6 juin 2019 a décidé d'augmenter le montant maximum de l'émission d'obligations ordinaires de 60 à 120 millions d'euros. Notre société a donc souscrit en date du 18 juillet 2019 un nouvel emprunt obligataire d'un montant nominal de 85 000 000 € d'une durée de 6 ans, portant intérêt au taux de 4,50 % l'an et venant à échéance le 18 juillet 2025. Les obligations seront émises sous forme de titres au porteur dématérialisés d'une valeur nominale de 1 000 euros chacune. Le coût de souscription de l'emprunt s'élève à 1 770 K€ lequel est réparti sur la durée de l'emprunt au prorata des intérêts versés.

Cette deuxième émission obligataire a permis principalement de procéder au remboursement anticipé de notre emprunt obligataire émis le 20/06/2014 d'une valeur nominale de 45 000 000 € par le rachat le 18/07/2019 de 3 743 coupons au prix nominal unitaire de 10 000 euros soit un total remboursé de 37 430 000 euros. Cette opération de rachat a généré un coût financier s'élevant à 1 663 K€

A l'issue de cette opération de rachat, il reste 757 coupons d'une valeur nominale unitaire de 10 000 euros soit 7 570 000 euros au taux de 5,80% et dont l'échéance est prévue au 20 juin 2020.

Afin de poursuivre notre croissance et d'acquérir de nouveaux actifs immobiliers, notre Conseil d'administration du 11 septembre 2019 a voté de nouveau à l'augmentation du montant maximum de l'émission obligataire le portant de 120 à 150 millions d'euros, permettant ainsi à notre société d'émettre un troisième emprunt obligataire d'un montant nominal de 40 000 000 € en date du 28/11/2019 lequel fusionne rétroactivement au 18 juillet 2019 avec la 2<sup>ème</sup> émission obligataire de 85 000 000 €

aboutissant à une souche unique de 125 000 000 €, rémunéré au taux de 4,50% courant du 18/07/2019 au 18/07/2025.

Cette dernière émission obligataire a engendré une charge financière de 705 K€ qui est répartie sur la durée de l'emprunt au prorata des intérêts versés.

Par souci d'harmonisation de notre politique de rémunération des capitaux en adéquation avec le taux de rémunération de notre émission obligataire fixé à 4,50%, nous avons décidé d'appliquer le taux des intérêts de compte courant de nos associés bénéficiaires des fonds de capitalisation au taux de 3% à compter du 22 juillet 2019 date des opérations capitalistiques. Les entités concernées sont la SAS PH Finance et la SC FONCIERE PH GREEN.

Notre filiale la SCI DES MARQUES DE BEZON a cédé son immeuble en date du 5 décembre 2019 pour un montant de 2 450 K€ dégagant un produit net sur cession de 897 K€. Notre filiale n'ayant plus d'objet social sera appelée à être dissoute.

Dans le conflit qui oppose notre filiale la SCI IMMOBILIERE DE STAINS (anciennement Sci Jérôme de Stains) contre son locataire MGRA, une provision pour risques de 705 K € a été constatée au 31 décembre 2019, calculée en fonction des demandes de l'ancien locataire auprès de la Cour d'Appel de Versailles en réparation de son départ forcé du site.

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.

## **2- REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Les comptes sont établis selon les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable général tel que présenté par le règlement n°2014-03 de l'Autorité des Normes comptables du 5 juin 2014 ainsi que tous les règlements ultérieurs modifiant certains articles, et dans le respect du principe de prudence, de continuité d'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices.

## **3- METHODES D'EVALUATION**

### **3.1 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.

### **3.2 Créances d'exploitation**

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Les créances sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

Pour l'exercice aucune dépréciation n'a été constatée.

### **3.3 Compte de régularisation actifs et assimilés**

Ce poste d'un montant total de 2 322 K€ comprend principalement les charges à répartir liées à l'étalement des frais d'émission d'emprunt obligataire (montant principal brut de 2 541 K€)

### 3.4 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement comprennent principalement des placements à court terme très liquides et facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

### 3.5 Frais d'émission d'emprunts

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

Les frais d'émission comprennent principalement les honoraires des intermédiaires financiers ainsi que ceux des prestataires extérieurs encourus pour l'opération.

Les frais relatifs aux emprunts obligataires sont comptabilisés en charges à répartir et sont amortis en fonction des modalités de remboursement de l'emprunt.

### 3.6 Honoraires des commissaires

Les honoraires du commissaire aux comptes se sont élevés à 68 K€ au titre de l'exercice 2019.

## 4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

### 4.1 Actif immobilisé

#### VALEURS BRUTES DES ACTIFS

<i>En milliers d'euros</i>	Valeurs brutes début d'exercice	Virements de poste à poste	Acquisitions	Diminutions	Valeurs brutes fin d'exercice
<b>Immobilisation financières</b>	<b>33 980</b>		<b>3</b>	<b>100</b>	<b>33 883</b>
Participations	33 826		2		33 828
Créances rattachées à des participations					
Autres titre immobilisés					
Prêts					
Autre immobilisations financières	154		1	100	55
Avances sur acquisitions immobilières					
<b>TOTAL</b>	<b>33 980</b>		<b>3</b>	<b>100</b>	<b>33 883</b>

#### 4.2 Créances d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Créances filiales	310	0
Dépréciation des créances	0	0
<b>TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>310</b>	<b>0</b>
Créances sur cessions d'immobilisations		
Créances groupe (avances de trésorerie rémunérées)	114 722	50 005
Etat produits à recevoir		
Etat – impôts sur les bénéfices	636	0
Etats – TVA	120	40
Autres créances	0	0
Dépréciations des créances Groupe		
Dépréciation des autres créances		
<b>TOTAL</b>	<b>115 788</b>	<b>50 045</b>

#### 4.3 Etat des échéances des créances

<i>En milliers d'euros</i>	Montant brut 31/12/2019	Moins d'un an	Plus d'un an et 5 ans au plus	Plus de 5 ans
Créances filiales	310	310		
Dépréciation des créances				
<b>Total locataires et comptes rattachés</b>	<b>310</b>	<b>310</b>		
Créances sur cessions d'immobilisation				
Créances groupe (avances de trésorerie rémunérées)	114 722	114 722		
Etat- Produits à recevoir				
Etat-impôts sur les bénéfices	636	636		
Etat- TVA	120	120		
Autres créances				
Dépréciation des créances Groupe				
Dépréciation des autres créances				
<b>TOTAL</b>	<b>115 788</b>	<b>115 788</b>		

#### 4.4 Dettes d'exploitation et autres dettes

Les dettes d'exploitation représentent 476 K€ contre 834 K€ en 2018. L'ensemble de ces dettes est à moins d'un an.

#### 4.5 Variation des capitaux propres

En milliers d'euros	à l'ouverture	Affectation du résultat	Distribution de dividendes	Augmentations	Diminutions	Var dot / rep	Résultat 31/12/2019	à la clôture
Capital	9 451							9 451
Prime d'émission de fusion et de conversion	14 419		-405					14 014
Réserve légale	310	42						352
Autres réserves	493							493
Report à nouveau								0
Résultat de l'exercice	848	-42	-806				633	633
Provisions réglementées	72					33		105
<b>Total capitaux propres</b>	<b>25 593</b>	<b>0</b>	<b>-1 211</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>633</b>	<b>25 047</b>

Le montant du capital social est de 9 450 811,50 euros. Il est divisé en 484 657 actions de même nominal, toutes entièrement libérées. La valeur nominale par action est de 19,50 euros.

#### 4.6 Emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	Moins d'un an	Un an à cinq ans	Plus de cinq ans	Total 31/12/19	Total 31/12/18
Découvert bancaire					6
Emprunts et dettes financières (hors groupe)	7 821	3 197	125 000	136 018	47 476
Dettes financières Groupe	7 534		4 025	11 559	10 760
<b>TOTAL</b>	<b>15 355</b>	<b>3 197</b>	<b>129 025</b>	<b>147 577</b>	<b>58 242</b>

La durée moyenne des emprunts est de 7 ans, les taux sont fixes et varient entre 1,30% et 5,80%. En 2019, LA FONCIERE VERTE a souscrit un nouvel emprunt obligataire d'un montant global de 125 millions d'euros d'une durée de 6 ans courant du 18 juillet 2019 au 18 juillet 2025, portant intérêt au taux fixe de 4.50%. L'emprunt obligataire émis en 2014 d'un montant nominal de 45 millions d'euros a été partiellement remboursé le 18 juillet 2019 pour un montant de 37,43 millions d'euros. Il subsiste un solde de 7,57 millions échu en date du 20 juin 2020. Nous rappelons également que les deux covenants stipulés page 25-alinéa 7.1 sur notre contrat de placement de l'emprunt obligataire sont respectés au 31/12/2019.

#### 4.7 Charges à payer, produits à recevoir et charges et produits constatés d'avance

Ces éléments sont inclus dans les postes suivants du bilan :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Emprunts obligataires	2 808	1 394
Dettes financières	176	171
Fournisseurs	287	106
Dettes fiscales et sociales	52	0
Dettes sur immobilisations		
Divers	0	1
<b>Total charges à payer</b>	<b>3 323</b>	<b>1 672</b>
Produits constatés d'avance	0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>3 323</b>	<b>1 672</b>
Créances clients	310	1
Autres créances	1 425	718
<b>Total produits à recevoir</b>	<b>1 735</b>	<b>719</b>
Charges constatées d'avance	4	4
Charges à répartir	2 322	618
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>3 581</b>	<b>1 341</b>

#### 4.8 Engagement hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
<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	3 044	3 821
Nantissements de parts sociales	638	879
Plafonds de découverts autorisés	700	700
Droit d'exclusivement ou de préemption consentis sur ventes d'immeubles		
Autre	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>4 832</b>	<b>5 400</b>

#### 5. EXPLICATION DU COMPTE DE RESULTAT

##### 5.1 Produits d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	2019	2018
Honoraires de management	988	966
Commissions de négociation de prêts	151	108
Frais de fonctionnements refacturés	1 010	808
Autres produits		
<b>TOTAL Produits d'exploitation</b>	<b>2 149</b>	<b>1 882</b>

##### 5.2 Charges d'exploitation

Le total des charges d'exploitation s'élève à 4 968 K€ dont charges refacturées aux filiales et transfert de charges de 4 635 K€, soit des charges résiduelles de 333 K€ correspondant :

- Impôts et taxes	26 K€
- Autres charges	117 K€
- Frais fonctionnement à la charge de LFV (1%)	11 K€
- Dotation sur charges à répartir (impact lié à la sortie de 3 743 coupons)	179 K€

Le total des quotes-parts de résultat sur opérations faite en commun d'un montant de 421 K€ correspond à l'affectation décidée par l'assemblée générale des pertes comptables de l'exercice N-1 de nos filiales.

### 5.3 Dotations et reprises aux amortissements, provisions et dépréciations

<i>En milliers d'euros</i>	2019		2018	
	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissement des immobilisations				
Dépréciations des immobilisations corporelles				
Dépréciations des immobilisations financières	33	0	32	2
Dépréciations des créances				
Provisions pour risques et charges				
Amortissement des primes de remboursement obligations			422	
Dotations aux charges à répartir	772			
<b>TOTAL</b>	<b>805</b>	<b>0</b>	<b>454</b>	<b>2</b>
<b>Dont</b>				
- Exploitation	772		422	
- Financier				
- Exceptionnel et impôt	33		32	2

## 5.4 Résultat financier

<i>En milliers d'euros</i>	2019		2018	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts des emprunts obligataires	3 516	0	2 610	0
Prime de rachat de coupons	116	25	144	47
Intérêts autres emprunts				
Intérêts de découverts	94	1 377	88	704
Intérêts des avances groupes				
Pertes sur créances				
Produits nets sur cessions de VMP				
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>5 223</b>	<b>1 402</b>	<b>2 842</b>	<b>751</b>

## 5.5 Résultat exceptionnel

<i>En milliers d'euros</i>	2019	2018
Plus ou moins-values sur cessions de titres		
Impôt société absorbée		
Solde filiales liquidées		
Charges de fusion		
Autres produits et charges exceptionnels	(33)	61
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(33)</b>	<b>61</b>

Le résultat exceptionnel déficitaire de 33 K€ est relatif à la dotation aux provisions réglementées sur frais d'acquisition de titres.

## 5.6 Ventilation de l'impôt

	Avant impôt	Impôt théorique	Crédit d'impôt à imputer	Résultat comptable après impôt
Résultat courant	983	327		656
Résultat exceptionnel	(33)	(10)		(23)
Participation des salariés				
Economie IS intégration fiscale				
Résultat comptable	950	317		633

Les taux d'impôt société en vigueur pratiqués sont :

- 28% sur la base maximale de 500 K€
- 31% sur la base > à 500 K€

Nous n'avons réalisé aucune économie d'impôt liée à l'intégration fiscale sur l'exercice 2019.

## 5.7 Opérations avec des sociétés liées

*En milliers d'euros*

Actif		Passif		Résultat financier	
Immobilisations Financières	33 826	Dettes financières	11 558	Charges financières	174
Créances clients	310	Fournisseurs	0	-	
Autres créances	114 722	Autres dettes	0	Produits financiers	1 377
Cautions données par LFV au bénéfice de sociétés liées			3 044		

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.

## 6. AUTRES INFORMATIONS

### 6.1 Intégration fiscale

Le régime de l'intégration fiscale avec quatre filiales, la SCI Jérôme de TOURS, la SCI Jérôme de CHARTRES, la SCI Jérôme de la Neuve Lyre, la SCI Jérôme de la Galère s'est poursuivi en 2019.

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

Les jetons de présence alloués aux membres du conseil d'Administration de la FONCIERE VERTE au titre de 2019 s'élèvent à 117 000 euros.

## 7- LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Voir tableaux A, B et C en annexe.

Liste des filiales

Désignation : SA LA FONCIERE VERTE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

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	1 767 470	137 616	275 003	1 863 499	1 863 499	0	0	0
S.C.I. JEROMI DE CUSTINES	99.99	424 875	64 839	64 839	99 184	1 543 254	1 543 254	199 705	0	60 955
S.C.I. JEROMI DE LA JUSTICE DE MALESHERBES	99.38	1 600	123 735	123 735	349 531	1 590	1 590	0	739 556	105 724
S.C.I. JEROMI DE TOULOUSE	99.38	1 600	380 024	380 024	829 984	138 442	138 442	0	1 538 970	341 571
S.C.I. JEROMI LES AVIGNON	99.00	15 245	201 447	201 447	394 964	262 270	262 270	0	218 907	195 660
S.C.I. JEROMI DE L'AUTOROUTE	99.90	10 000	50 657	50 657	67 222	379 722	379 722	0	298 814	49 434
S.C.I. JEROMI II COLOMBIER	99.00	15 245	99 277	99 277	520 910	2 268 014	2 268 014	82 000	3 855 390	217 704
S.C.I. JEROMI D'ACQUIGNY	99.38	1 600	296 056	296 056	584 802	1 223 512	1 223 512	245 604	360 553	251 979
S.C.I. JEROMI DE SARCELLES	99.38	1 600	157 814	157 814	402 322	825 644	825 644	0	743 546	150 373
S.C.I. JEROMI DE SEICHES	99.00	15 245	232 386	232 386	404 467	969 917	969 917	439 351	120 543	228 980
S.C.I. JEROMI DE ST MARD	99.38	1 600	38 656	38 656	73 863	471 743	471 743	119 823	0	37 244
S.C.I. JEROMI	99.00	1 524	894 051	870 194	1 893 090	4 834 609	4 834 609	1 100 547	0	929 510
S.C.I. JEROMI DE LA MOTTE AUX BOIS	99.38	1 600	567 746	567 746	1 299 280	849 557	849 557	456 122	2 492 778	495 727
S.C.I. JEROMI DE MAZIERES EN MAUGES	99.38	1 600	39 013	39 013	103 431	186 140	186 140	0	297 090	34 743
S.C.I. JEROMI DE TOURS	99.00	1 524	1 274 340	131 778	205 564	2 362 299	2 362 299	0	0	0

Filiales et participations (plus 50% du capital détenu)	Quote-part du capital détenu en pourcentage	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Résultat	C.A H.T.	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Aval et cautions	Prêts et avances consentis	Dividendes versés
S.C.I. JEROMI DE TREMENTINES	99.38	1 600	115 889	115 889	262 173	523 015	523 015	239 646	0	108 293
S.C.I. JEROMI DE VERDUN	99.38	1 600	93 074	93 074	236 671	2 452 609	2 452 609	0	0	31 567
S.C.I. JEROMI DE VARCES	99.00	1 524	279 049	279 049	476 856	483 109	483 109	0	0	275 714
S.C.I. JEROMI DU BLANC MESNIL	99.00	15 245	1 251 499	1 251 499	3 109 678	5 052 288	5 052 288	161 857	3 244 076	1 165 146
S.C.I. JEROMI DE VILLENEUVE LE ROI	99.38	1 600	143 362	143 362	240 221	711 398	711 398	0	96 348	138 500
S.C.I. JEROMI DE CHARTRES	99.00	1 524	465 270	81 463	220 945	1 297 582	1 297 582	0	807 673	0
S.C.I. JEROMI DE CHASSIEU	99.00	1 524	283 989	283 989	1 258 886	699 113	699 113	0	7 946 466	573 562
S.C.I. JEROMI DES GALERES	99.00	1 524	794 154	165 393	293 574	1 087 713	1 087 713	0	0	0
SCI IMMOBILIERE DE STAINS	99.38	1 600	(822 579)	(822 579)	0	1 590	1 590	0	1 973 428	0
SCI LA COURNEUVE PASCAL	99.38	1600	(97 905)	(96 905)	413 667	1 590	1 590	0	1 362 447	0
SCI ATELIERS DE VILLENEUVE LE ROI	99,38	1 600	182 201	182 201	321 282	1 590	1 590	0	1 707 651	165 567
SAS JEROMI DE TECHNOLAC	60	4 000 000	(931 922)	(81 936)	1 464 374	2 406 830	2 406 830	0	940 264	0
SCI DES MARQUES DE BEZONS	99.38	1 600	754 572	754 572	0	1 590	1 590	0	0	0
SCI IMMOBILIERE DE TEHERAN	99	5 000	(101 237)	(101 237)	105 416	750 720	750 720	0	88 625	0
SCI IMMOBILIERE DE GROMELLE	99	1 600	(47 251)	(47 251)	0	1 584	1 584	0	644 700	0



## XII. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

# Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

## La Foncière Verte

Exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 12 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 2019 pour un montant net de 33 826 milliers d'euros, représentent un des postes les plus importants du bilan (20 % 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.

### **Vérifications 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 arrêté le 12 mars 2020 et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 2019, Grant Thornton était dans la 10<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et JPA dans la 11<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.

A Neuilly-sur-Seine et Paris, le 24 avril 2020

Les commissaires aux comptes

**Grant Thornton**

**JPA**

**Membre français de Grant Thornton International**

Amandine Huot-Chailleux  
Associée

Hervé Puteaux  
Associé

# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

## La Foncière Verte

Exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 12 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 2019, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 87 millions d'euros, soit 42 % du total bilan.

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.

### **Vérifications spécifiques**

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 arrêté le 12 mars 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 2019, Grant Thornton était dans la 10<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et JPA dans la 11<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 24 avril 2020

Les commissaires aux comptes

**Grant Thornton**

**JPA**

**Membre français de Grant Thornton International**

Amandine Huot-Chailleux  
Associée

Hervé Puteaux  
Associé

### XIII. INFORMATIONS PRO FORMA

Néant.

### XIV. RESPONSABLE DU DOCUMENT ET DU CONTRÔLE DES COMPTES

#### A. RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

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

#### B. DÉCLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion contenu dans le présent Document d'enregistrement universel 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

#### C. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

##### 1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

Identité	Date de nomination	Echéance du mandat
JPA M. Hervé Puteaux 7, rue Galilée 75116 PARIS	Assemblée générale mixte du 31 mars 2010, renouvelé lors de l'Assemblée générale mixte du 16 juin 2016	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
GRANT THORNTON Mme Amandine Huot-Chailleux 29, rue du Pont 92200 NEUILLY SUR SEINE	Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2010, renouvelé lors de l'Assemblée générale mixte du 16 juin 2016	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

##### 2. 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

## **XV.HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Voir la note annexe 5.5 des comptes consolidés au 31 décembre 2019 qui se trouvent au Titre 2. X. du présent document.

## **XVI. INFORMATIONS COMPTABLES COMPLÉMENTAIRES**

### **A. Informations incorporées par référence**

Conformément à l'article 19 du Règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

#### **INFORMATIONS RELATIVES A L'EXERCICE 2018**

- Comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE sur 12 mois au 31 décembre 2018, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes correspondant, figurant pages 100 et suivantes du document de référence 2018 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 juillet 2019 sous le numéro D.19-0682.

#### **INFORMATIONS RELATIVES A L'EXERCICE 2017**

- Comptes consolidés de la société LA FONCIERE VERTE sur 12 mois au 31 décembre 2017, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes correspondant, figurant pages 103 et suivantes du document de référence 2017 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 1<sup>er</sup> août 2018 sous le numéro D 18-0723.

## TITRE 3. INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL

### I. Informations à caractère juridique

#### A. Raison sociale et nom commercial de l'émetteur

La dénomination sociale de la Société était « SOCIETE DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS S.A. » jusqu'à l'assemblée générale mixte de la Société du 23 juin 2011 qui a approuvé la modification de sa dénomination sociale qui est devenue « LA FONCIERE VERTE ».

#### B. Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur et identifiant d'entité juridique (LEI)

La Société est une société immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 051 302. Son identifiant d'entité juridique (LEI) est le numéro 9695006Y71G4X3E0LJ22.

#### C. Date de constitution et durée de vie de l'émetteur

La Société a été constituée le 19 février 1931. La durée initiale de la Société ayant été fixée à 99 ans, soit jusqu'au 19 février 2019, l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 6 juin 2019 a décidé de proroger la durée de la Société d'une durée de vingt ans, soit jusqu'au 19 février 2050, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

#### D. Siège social et forme juridique de l'émetteur

Le siège social de la Société est au 7, rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris. Le numéro de téléphone du siège social est le 01 42 99 43 10 et le site internet de la Société est [www.lafonciereverte.com](http://www.lafonciereverte.com).

Il peut être transféré en tout endroit du même département ou dans un département limitrophe, par décision du Conseil d'Administration qui sera soumise à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

Il peut être transféré en tout autre lieu en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

Le Conseil d'Administration peut établir des succursales, bureaux et agences partout où il en reconnaît l'utilité et procéder à leur suppression s'il le juge convenable.

La Société est une Société Anonyme à Conseil d'administration régie par les dispositions du Code de commerce, et les lois et règlements en vigueur, ainsi que par ses statuts.

Toutes les dispositions statutaires plus strictes que la loi sont décrites dans le présent Document d'enregistrement universel.

A la date du présent document, la Société n'a pas opté pour le statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) prévu par l'article 208 C du Code général des impôts, et n'envisage pas d'opter pour ce statut.

#### E. Objet social de l'émetteur

L'article 3 des statuts de la Société prévoit que celle-ci a pour objet tant en France qu'à l'étranger :

*« La propriété et la gestion de titres, droits sociaux et valeurs mobilières de diverses sociétés et Groupements intervenants dans le secteur de l'immobilier ou dans des secteurs complémentaires ou connexes ; et généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières, industrielles, commerciales ou financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou à tous objets similaires ou connexes et susceptibles de faciliter le développement de la Société. »*

## II. Informations sur le capital et l'actionariat

### A. Capital social

Le montant du capital social est de **9.450.811,50 €**. Il est divisé en **484.657** actions de même nominal, toutes entièrement libérées. La valeur nominale par action est de **19,50 €**.

### B. Autorisations des augmentations de capital

Cf. rapport figurant ci-avant au Titre 2.

### C. Extraits des statuts relatifs au capital et à l'actionariat

Article Sept - FORME DES ACTIONS

« Les titres des actions sont nominatifs ou au porteur, au choix de l'actionnaire. »

« Les actions donnent lieu, quelle que soit leur forme, à une inscription en compte par la société ou un intermédiaire, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. »

Article Huit – NÉGOCIATION

« Les actions sont librement négociables sauf dispositions légales ou réglementaires contraires. »

Article Neuf - DROITS ATTRIBUÉS AUX ACTIONS

« Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes. »

« Toutes les actions qui composent ou composeront le capital social seront toujours assimilées en ce qui concerne les charges fiscales. En conséquence, tous impôts et taxes qui, pour quelque cause que ce soit, pourraient à raison du remboursement du capital de ces actions, devenir exigibles pour certaines d'entre elles seulement, soit au cours de l'existence de la société, soit à la liquidation, seront répartis entre toutes les actions composant le capital lors de ce ou de ces remboursements, de façon que toutes les actions actuelles ou futures confèrent à leurs propriétaires, tout en tenant compte, éventuellement, de l'état de libération et du montant nominal et non amorti des actions et des droits des actions de catégories différentes, les mêmes avantages effectifs, et leur donnant droit à recevoir la même somme nette. »

« Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne donnent aucun droit à leurs propriétaires contre la société, les actionnaires ayant à faire, dans ce cas, leur affaire personnelle du Groupement du nombre d'actions nécessaires. »

En outre, conformément aux dispositions du Code de commerce, chaque actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales, soit personnellement, soit en se faisant représenter par un mandataire.

Chaque actionnaire dispose du droit de voter lors des assemblées générales. Certains actionnaires bénéficient de droits de vote double depuis le 3 avril 2016 en raison de l'entrée en vigueur de la loi Florange du 29 mars 2014.

Sous certaines conditions, l'actionnaire peut déposer des projets de résolution.

Chaque actionnaire dispose également du droit de se faire communiquer, à l'occasion de la réunion d'une assemblée ou en dehors de toute réunion, différents documents sur la gestion des affaires sociales et sur la vie sociale en général.

Enfin, chaque actionnaire dispose du droit aux dividendes et du droit d'aliéner ses actions.

Article Dix - LIBÉRATION DES ACTIONS DE NUMÉRAIRE

« Les sommes restant à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par le Conseil d'Administration. Les quotités appelées et la date à laquelle les sommes correspondantes doivent être versées sont portées à la connaissance des actionnaires, soit par une insertion faite quinze jours francs au moins à l'avance dans un journal habilité à recevoir les annonces légales, dans le département du siège social, soit par lettre recommandée adressée à chacun des actionnaires dans le même délai. »

« L'actionnaire qui n'effectue pas, à leur échéance, les versements exigibles sur les actions dont il est titulaire est, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, redevable à la société d'un intérêt de retard calculé jour après

jour, à partir de la date d'exigibilité, au taux légal en matière commerciale majoré de trois points sans préjudice des mesures d'exécution forcée prévues par la loi. »

#### Article Onze - FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

L'article 11 des statuts est actuellement rédigé comme suit :

« Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à franchir à la hausse ou à la baisse les seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30%, 33,33 %, 50 %, 66,66 %, 90 % ou 95 % du capital ou des droits de vote doit informer la société émettrice et l'AMF du nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède. »

« La déclaration doit être faite dans le délai légal à compter du jour du franchissement du seuil de participation. »

« A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les conditions prévues par la loi. »

#### Article Douze – IDENTIFICATION DES DÉTENTEURS DE TITRES

« En vue de l'identification des détenteurs des titres, il est prévu que la société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, s'il s'agit d'une personne physique, le nom, la nationalité, l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, l'année de constitution, et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés et ce conformément aux dispositions de l'article L 228-2 du Code de Commerce. »

« Les renseignements sont recueillis par le dépositaire central susmentionné auprès des établissements teneurs de comptes qui lui sont affiliés, lesquels les lui communiquent dans les dix jours ouvrables qui suivent sa demande. Dans les cinq jours ouvrables qui en suivent la réception, ces renseignements sont portés par le dépositaire central susmentionné à la connaissance de la société. Ils peuvent, à la demande de cette dernière, être limités aux personnes détenant un nombre de titres qu'elle fixe. »

« Lorsque le délai prévu à la première phrase du deuxième alinéa n'est pas respecté, ou lorsque les renseignements fournis par l'établissement teneur de compte sont incomplets ou erronés, le dépositaire central peut demander l'exécution de l'obligation de communication, sous astreinte, au Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés. »

### **D. Principaux actionnaires de la Société**

#### **1. Biographie / présentation des principaux actionnaires de la Société**

##### *Jean-Luc PETITHUGUENIN*

Jean-Luc Petithuguenin, âgé de 62 ans, est diplômé de l'ESSEC. Il est le président des sociétés Paprec Group et Groupe Hélios, et gérant de FONCIERE PH GREEN. De 1979 à 1985, il a exercé les fonctions de contrôleur de gestion puis de directeur financier du Groupe Kiffer et Hamaide (production de peintures). De 1985 à 1990, il a exercé les fonctions de directeur général de la Sar, spécialiste du marquage routier (secteur TP). De 1990 à 1997, il a exercé les fonctions de chargé de mission au sein du Groupe Générale des Eaux puis directeur général de la branche recyclage et de directeur général de la branche nettoyage industriel au sein du Groupe Générale des Eaux. Depuis 1994, il est président directeur général de Paprec. Entre 1996 et 2009, il a été président de Foncière des Jérômias Associés - FJA. Il est aujourd'hui Président du conseil d'administration de la Société issue de la fusion-absorption de FJA avec la Société en 2009.

##### *FONCIERE PH GREEN*

FONCIERE PH GREEN est une société civile au capital de 16.376.700 euros dont le siège social est situé 7, place des Ternes – 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 527 845 192.

FONCIERE PH GREEN est détenue à 100% par Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN et la société PH FINANCE. La société exerce une activité de holding.

## PH FINANCE

PH FINANCE est une société par actions simplifiée au capital de 5 612 112,96 € euros dont le siège social est situé 7, place des Ternes – 75017 Paris, immatriculée sous le numéro 417 660 362 RCS PARIS.

PH FINANCE est détenue à 100 % par Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN et ses enfants.

La société exerce une activité de holding.

### 2. Évolution de la répartition du capital et des droits de vote de la Société depuis le 31 décembre 2017

Actionnariat	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2019	
	Nombre d'actions	% de capital et droits de vote (*double)	Nombre d'actions	% de capital et droits de vote (*double)	Nombre d'actions	% de capital et droits de vote (*double)
PH Finance	0	0	0	0	111.679 *	23,04 % *
Foncière PH Green	328.359	71,02%	328.359	71,02%	372 859	76,93 %
BM Invest	111.679	24,15%	111.679	24,15%	0	0 %
Public	44.619	4,83%	44.619	4,83%	119 *	0,03 % *
	<b>484.657</b>	<b>100</b>	<b>484.657</b>	<b>100</b>	<b>484.657</b>	<b>100</b>

\* Monsieur Jean-François Delcaire a depuis cédé 11 actions de la Société le 10 février 2020 et 32 actions le 20 février 2020 à PH Finance.

#### E. **Droit de vote des actionnaires**

Chaque action donne droit à une voix aux assemblées générales. En outre, conformément à l'article L.225-123 du Code de commerce, un droit de vote double est de droit, depuis le 3 avril 2016, pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis deux ans au moins, au nom du même actionnaire. Par conséquent, la société Foncière PH Green bénéficie de droits de vote double depuis le 3 avril 2016.

#### F. **Titres donnant accès au capital**

Néant.

#### G. **Actions non représentatives du capital**

Néant.

#### H. **Déclarations de franchissements de seuils et d'intention**

Par courrier reçu le 23 juillet 2019, complété notamment par un courrier reçu le 29 juillet 2019, M. Jean-Luc PetitHuguenin a déclaré avoir franchi en hausse, le 26 juillet 2019, indirectement par l'intermédiaire des sociétés Foncière PH Green et PH Finance qu'il contrôle, les seuils de 90% du capital et des droits de vote de la société LA FONCIERE VERTE et détenir indirectement 440 038 actions LA FONCIERE VERTE représentant 768 397 droits de vote, soit 90,79% du capital et 94,51% des droits de vote de cette société ;

Par courriers reçus le 26 juillet 2019, la société par actions simplifiée BM Invest (85 rue d'Ombreval, 95330 Domont) a déclaré avoir franchi en baisse, le 26 juillet 2019, les seuils de 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la société LA FONCIERE VERTE et ne plus détenir aucune action de cette société. Ce franchissement de seuils résulte de la cession de la totalité des actions LA FONCIERE VERTE détenues par le déclarant.

Par courrier reçu le 20 novembre 2019 :

- la société anonyme de droit panaméen Loxley Overseas (East 53rd Street, Marbella, Humboldt Tower, 2nd Floor, Panama) a déclaré avoir franchi en baisse, le 18 novembre 2019, le seuil de 5% du capital de la société LA FONCIERE VERTE et ne plus détenir aucune action de cette société. Ce franchissement de seuil résulte de la cession de 28 860 actions LA FONCIERE VERTE au profit de la société Foncière PH Green ;
- M. Jean-Luc PetitHuguenin a déclaré avoir franchi en hausse, le 18 novembre 2019, indirectement par l'intermédiaire des sociétés Foncière PH Green et PH Finance qu'il contrôle, les seuils de 95% du capital et des droits de vote de la société LA FONCIERE VERTE et détenir indirectement 468 898 actions LA FONCIERE VERTE représentant 797 257 droits de vote, soit 96,75% du capital et 98,06% des droits de vote de cette société ;

#### **I. Nantissement**

Depuis le 7 janvier 2011, le compte de titres financiers ouvert dans les livres de la société Caceis Corporate Trust, sur lequel est inscrit 108.321 actions LA FONCIERE VERTE appartenant à la société Foncière PH Green, fait l'objet d'un nantissement au bénéfice de la BNP PARIBAS en garantie du paiement des sommes dues par la société Foncière PH Green au titre d'un contrat de prêt.

#### **J. Opération portant sur le capital**

Néant.

#### **K. Information spécifique au contrôle de la Société**

Depuis le 7 janvier 2011, date de l'acquisition par la société Foncière PH Green de 108.321 actions de la Société auprès de la société BM Invest, la société Foncière PH Green est considérée comme contrôlant la Société, au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce, dès lors qu'elle détient une fraction du capital lui conférant la majorité des droits de vote dans les assemblées générales de la Société.

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

- la présence de deux administrateurs indépendants, Messieurs Gilles GRAMAT et Baudouin de RAISMES, au sein du Conseil d'administration de la Société,
- la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

#### **L. Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle**

Il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle de la Société.

## **M. Pactes d'actionnaires**

A la connaissance de la Société aucun pacte d'actionnaires portant sur les actions composant le capital de la Société n'est actuellement en vigueur.

## **N. Informations sur les éléments susceptibles d'avoir un impact en cas d'offre au public**

Cf. informations figurant ci-avant au Titre 2. VIII D.

### **III. Informations sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne**

#### **A. Organes de gestion et de direction**

##### **1. Direction générale**

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

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

Monsieur Jean-Christophe ELIE est âgé de 55 ans. Il est diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce ESLSCA. Après une expérience en qualité d'auditeur interne chez COFRETH (Groupe SUEZ-LYONNAISE DES EAUX) de 1988 à 1991 et une expérience de contrôleur de gestion au sein du pôle recyclage chez SOULIER (Groupe CGEA – GENERALE DES EAUX) de 1991 à 1996, il intègre le Groupe PAPREC en 1997 en tant que contrôleur de gestion. Il en devient directeur de 2003 à 2008. À cette date, il est promu directeur délégué et membre du Comex. En 2010, il est nommé administrateur de PAPREC GROUP.

Les stipulations des statuts relatives à la direction générale de la Société sont présentées ci-après :

##### **1 - Modalités d'exercice**

La direction générale est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale. Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le Conseil d'Administration précise dans sa délibération la durée pour laquelle cette modalité d'exercice de la direction générale est prise.

##### **2 - Direction générale**

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les administrateurs ou non.

La durée des fonctions du Directeur Général est déterminée par le Conseil au moment de la nomination. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de quatre-vingt-dix-neuf ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire et il est procédé à la désignation d'un nouveau Directeur Général.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

### 3 - Directeurs Généraux délégués

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'Administration ou par une autre personne, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques, choisies ou non parmi les administrateurs, chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général délégué.

Le Conseil d'Administration peut choisir les directeurs généraux délégués parmi les administrateurs ou non et ne peut pas en nommer plus de 5.

La limite d'âge est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général Délégué est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire et il est procédé à la désignation d'un nouveau Directeur Général Délégué.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des

pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

## 2. Conseil d'administration

La Société est administrée par un conseil d'administration.

### 2.1. *Composition du conseil d'administration*

A la date d'établissement du présent Document d'enregistrement universel, le Conseil d'Administration de la Société était composé des membres suivants :

Identité	Date de première nomination	Échéance du mandat
M. Jean-Luc PETITHUGUENIN	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
M. Baudouin de RAISMES	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
M. Gilles GRAMAT	Assemblée générale mixte du 30 décembre 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
PH FINANCE, représenté par M.Mathieu PETITHUGUENIN	Assemblée générale mixte du 31 mars 2010	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
M. Jean-Christophe ELIE	Assemblée générale mixte du 13 juin 2013	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
Mme Sylvie SCHIRMER	Assemblée générale mixte du 16 juin 2016	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
Mme Claire BOURSINHAC	Assemblée générale mixte du 27 juin 2017	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022
Mme Hélène PETITHUGUENIN	Nomination par le Conseil d'administration du 12 mars 2020 et Ratification par l'Assemblée générale mixte du 9 juin 2020	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Identité	Date de première nomination	Échéance du mandat
Mme Émilie PETITHUGUENIN	Nomination par le Conseil d'administration du 12 mars 2020 et Ratification par l'Assemblée générale mixte du 9 juin 2020	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Le Conseil d'administration de la Société, qui s'est réuni le 16 juin 2016, a renouvelé Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN dans ses fonctions de Président du Conseil d'administration pour la durée de son mandat d'administrateur.

Conformément aux nouvelles dispositions prévues par la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration, la Société a veillé à se conformer aux échéances prévues la loi du 27 janvier 2011, qui préconisent d'atteindre une proportion de femmes au sein du Conseil d'administration au moins égale à 40% à l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1<sup>er</sup> janvier 2017. A la date d'établissement du présent Document d'enregistrement universel, la parité femmes-hommes au sein du Conseil d'administration est de 44,44 %.

Le Conseil d'administration comprend deux administrateurs indépendants, Messieurs Gilles GRAMAT et Baudouin de RAISMES, qui répondent aux critères d'indépendance définis par le Code MiddleNext auquel la Société a décidé de se conformer lors de sa séance du Conseil d'administration du 2 décembre 2010.

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

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son Groupe et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années ;
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son Groupe ou pour lequel la société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq dernières années.

Le taux de présence des membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019 a été de 88 %.

Le tableau ci-dessous présente les sociétés dans lesquelles les administrateurs actuels de la Société ont exercé ou exercent des fonctions de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou ont été ou sont associés commandités au cours des cinq dernières années :

Noms	Mandats – Fonctions
M. Jean-Luc PETITHUGUENIN	Président du conseil d'administration de la Société Président Directeur Général de la SA PAPREC HOLDING Directeur Général de la SAS FRANCE PLASTIQUES RECYCLAGE Président et membre du Conseil de Surveillance de la SAS PAPREC GROUP Président de la SAS JLPP INVEST Président de la SAS JLPP ENTREPRENEURS Président de la SAS PH FINANCE Président de la SAS TERRA 95 Gérant de la SARL MSH Gérant de la SC MALOUEN'S BROTHERS & FATHERS Gérant de la SCI JEROMI DES TERNES Gérant de la SCI DES AMIS d'AMELIE Gérant de la SCI DES PETITS LOUPS Gérant de la SCI DES CIMES DE MALOU Gérant de la SCI DU DOMAINE DE KERJAFFRE ET DU GOLFE Gérant de la SCI RASPAIL Gérant de la SCI DE LA TOUR Gérant de la SCI IMMOBILIERE PAPREC Gérant de la société civile FONCIERE PH GREEN Gérant de la SARL Coved Management Gérant de la SARL Recyclage de Wizernes Administrateur de la SAS ISE
M. Baudouin de RAISMES	Administrateur de la Société
M. Gilles GRAMAT	Administrateur de la Société Membre du Conseil de Surveillance de Groupe Retif Développement Membre du Conseil d'Administration de Jaccar Holdings SA Membre du Conseil d'Administration de Loubet SAS Administrateur de MAC et ICE Membre du Conseil d'Administration de Sophia Communication Membre du Conseil d'Administration de Edicamp Membre du Conseil d'Administration de Regicamp Président de Gama Conseil et Investissements
La société PH FINANCE, représentée par Monsieur Mathieu PETITHUGUENIN	<u>Mandats de PH Finance :</u> Administrateur de la Société Président de la Société 2H INVEST Président de la Société PAPREC FRANCE Président de la SAS FONCIERE DE PARTICIPATION Président de la SAS GROUPE HELIOS Président de la SAS PH & ASSOCIES Président de la SAS SIVERTIS Gérant de la SCI DES ETOILES
M. Jean-Christophe ELIE	Directeur Général Administrateur de la Société

Noms	Mandats – Fonctions
	Administrateur de la SAS Paprec Group Administrateur de la SA Paprec Holding Gérant de la SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi Gérant de la SARL Greenland France Gérant de la SARL Recyclage de Bordeaux
Madame Sylvie SCHIRMER	Administrateur de la Société
Madame Claire BOURSINHAC	Administrateur de la Société
Madame Hélène PETITHUGUENIN	Administrateur de la Société
Madame Emilie PETITHUGUENIN	Administrateur de la Société Gérante de la SARL CUISINE MONCEAU

## **2.2. *Biographie / présentation des administrateurs de la Société***

### *Jean-Luc PETITHUGUENIN*

Une biographie simplifiée de Jean-Luc PETITHUGUENIN est exposée au Titre 3. II.D du présent Document d'enregistrement universel.

Adresse professionnelle : 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

### *Baudouin de RAISMES*

Monsieur Baudouin de RAISMES, âgé de 74 ans, est diplômé de l'EDC (Section Gestion Financière). De 1971 à 1978, il a exercé les fonctions de Directeur Financier Adjoint de la filiale française de la société American Can Company. De 1978 à 1995, il a été Secrétaire Général du Groupe OHF, holding cotée à l'époque sur le Second Marché et a participé à son introduction en bourse en octobre 1983. De 1991 à 1993, il a été en outre Président-Directeur-Général des Parfums Gres. De 1996 à 1997, il a été Directeur Administratif et Financier de Eurosit-Techsit, filiale du groupe Louvre. De 1998 à 2000, il a exercé des fonctions de consultant DAF, notamment pour Vergnet SA, Dred SA et Fanton. De 2000 à 2006, il a occupé les fonctions de Directeur Administratif et Financier de Groupe Helios et a notamment organisé sa structure administrative, comptable et financière pour faire face à la croissance de la société. De janvier 2006 à février 2014, il a été directeur salarié de PH Finance, puis de PH & Associés. Parallèlement, il a été membre du Conseil de Surveillance de la société Paprec Group du 17 juillet 2007 au 20 novembre 2008.

Adresse professionnelle : 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

### *Gilles GRAMAT*

Gilles Gramat est âgé de 69 ans. Diplômé de l'Ecole Nationale de Télécommunications, Gilles Gramat a commencé sa carrière aux Avions Marcel Dassault, avant d'intégrer le Crédit National, puis la société de capital-investissement Sofinnova, dont il est devenu Directeur Général Adjoint. En 1987, il fonde Unidev, absorbée par UI en 1993. Directeur Général d'UI de 1993 à 2001, puis Président Directeur Général d'UI, il devient Directeur Central des Investissements et des Participations Internationales de Crédit Agricole SA.

Il est associé fondateur et Président du Conseil de Surveillance de Pragma Capital.

Adresse professionnelle : 6, avenue Marceau – 75008 PARIS

### *PH FINANCE*

PH FINANCE est une société par actions simplifiée au capital de 4.851.000 euros dont le siège social est situé 7, place des Ternes – 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 417 660 362.

PH FINANCE est détenue à 100% par Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN et ses enfants, Messieurs Thibault, Sébastien et Mathieu PETITHUGUENIN.

La société exerce une activité de holding.

Elle est administrateur de la Société avec pour représentant permanent Mathieu PETITHUGUENIN.

### *Mathieu PETITHUGUENIN*

Mathieu PETITHUGUENIN est âgé de 35 ans. Il est diplômé du programme MBA de l'European Business School. Après cinq années passées chez Burrda Sport Sportswear (filiale de Qatar Sport Investment) comme manager commercial, il rejoint le Groupe Paprec en 2014 en tant que Directeur Commercial Adjoint. Il a en charge le développement des Grands Comptes du Groupe ainsi que le département Achats. Il en devient Directeur Général Adjoint en 2018.

Adresse professionnelle : 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

### *Jean-Christophe ELIE*

Une biographie simplifiée de Jean-Christophe ELIE est exposée au Titre 3. III. A du présent Document d'enregistrement universel.

Adresse professionnelle : 7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS.

### *Sylvie SCHIRMER*

Sylvie SCHIRMER est âgée de 62 ans. Elle est diplômée de l'ESSEC (1979) dont elle était major puis de l'ENSPTT-ENA (1982) promotion « Droits de l'Homme ».

Elle fait toute sa carrière chez France Telecom (achats, politique industrielle). Elle est détachée à l'Assemblée Nationale pour préparer la loi de privatisation des PTT (1992). Elle retourne ensuite chez France Telecom puis Orange où elle occupe différents postes dont ceux de Directrice Financière de France Telecom Terminaux, de Directrice Opérationnelle de la supply chain Orange et de Directrice des Ressources Humaines de filiales.

### *Claire BOURSINHAC*

Claire Boursinhac est âgée de 37 ans. Elle est diplômée d'un Master professionnel en Droit de l'Environnement et d'un Diplôme Universitaire Pollutions et Nuisances (2006).

Elle fait toute sa carrière chez Paprec. De 2006 à 2014 elle a été déléguée puis responsable environnement au sein du service QSE. En 2014 elle est devenue Directrice Juridique et Assurances du Groupe. Depuis début 2019, elle est Directrice Juridique, Assurance, Qualité, Sécurité, Environnement du groupe Paprec.

### *Hélène PETITHUGUENIN*

Hélène (Gauthier) Petithuguenin est âgée de 39 ans. Elle est diplômée de la faculté de médecine de Rouen comme médecin spécialiste en oncologie.

Elle exerce au sein de l'hôpital Saint-Louis (APHP). Ses missions l'amènent à participer à différents comités d'experts en oncologie et à réaliser des déplacements à l'étranger dans le cadre d'échanges au sein de la communauté médicale.

*Emilie PETITHUGUENIN*

Emilie Petithuguenin est âgée de 37 ans. Elle est diplômée d'un brevet professionnel en Pharmacie et a exercé pendant 15 ans dans ce métier.

En 2018, elle constitue une société de restauration pour entreprise et en est la gérante.

### **2.3. Fonctionnement du Conseil d'administration**

- Présentation des dispositions des statuts relatives au fonctionnement du Conseil d'administration

Certaines dispositions statutaires présentées ci-après ont été complétées par les dispositions du droit commun applicables dans le silence des statuts.

#### 1 - Conseil d'administration - Composition (article 13)

1° - La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de douze membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion, nommés au cours de la vie sociale par l'Assemblée Générale Ordinaire.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

Toutefois, le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de quatre-vingt-dix-neuf ans ne pourra être supérieur au tiers des administrateurs en fonction.

2° - Une personne morale peut être nommée administrateur. Lors de sa nomination ou de sa cooptation, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités, civile et pénale, que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Le mandat du représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale administrateur et doit être confirmé à chaque renouvellement.

En cas de révocation par la personne morale de son représentant permanent, de décès ou de démission, elle est tenue de notifier cet événement sans délai à la Société ainsi que l'identité du nouveau représentant permanent.

3° - Les administrateurs personnes physiques ne peuvent appartenir au total à plus de cinq Conseils d'Administration ou Conseils de Surveillance de Sociétés Anonymes ayant leur siège en France métropolitaine, sauf les exceptions prévues par la loi.

Un salarié de la Société peut être nommé administrateur si son contrat de travail est antérieur de deux années au moins à sa nomination et correspond à un emploi effectif. Toutefois, le nombre des administrateurs liés à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

#### 2 - Bureau du Conseil (article 14)

Le Conseil nomme parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique. Il fixe la durée de ses fonctions qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est toujours rééligible.

Le Conseil détermine sa rémunération et peut le révoquer à tout moment.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de quatre-vingt-dix-neuf ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil désigne en outre un Secrétaire qui peut être choisi en dehors des administrateurs et des actionnaires.

Il est remplacé par simple décision du Conseil.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil peut déléguer un administrateur dans les fonctions de Président.

En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

### 3- Délibération du Conseil (article 15)

1° Le Conseil, sur convocation de son Président ou de l'administrateur délégué dans les fonctions de Président, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Des administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Le Directeur Général, lorsqu'il n'exerce pas la présidence du Conseil d'Administration, peut demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. La convocation peut être verbale et sans délai si tous les administrateurs y consentent.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations. Les réunions sont présidées par le Président ou l'Administrateur délégué dans les fonctions de Président et à défaut, par un administrateur choisi par le Conseil au début de la séance.

Un administrateur peut être représenté par un autre administrateur à une séance du Conseil, mais chaque administrateur ne peut représenter qu'un seul de ses collègues.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés ; chaque administrateur disposant d'une voix par lui-même et de la voix de son mandant. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les administrateurs, ainsi que toute personne appelée à assister à une séance du Conseil, sont tenus à discrétion à l'égard des informations confidentielles et données comme telles par le Président.

Il est possible de prévoir, dans le règlement intérieur du Conseil d'Administration, que les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du Groupe.

2° - Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur. Ces procès-verbaux sont signés par le Président de séance et par un administrateur. En cas d'empêchement du Président de séance, ils sont signés par deux administrateurs au moins. Ils font état de la présence ou de l'absence des personnes convoquées à la réunion en vertu d'une disposition légale et de la présence des personnes ayant assisté à la réunion.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le président du Conseil d'Administration ou le Directeur Général.

Il est suffisamment justifié du nombre des administrateurs en exercice et de leur présence ou de leur représentation, par la production d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal.

### 4 - Actions d'Administrateurs

L'assemblée générale mixte de la Société du 30 décembre 2009 a approuvé la modification de l'article 13 des statuts afin de supprimer l'obligation des administrateurs d'être propriétaire de 4 actions au moins pendant la durée de leur mandat.

### 5 - Durée des fonctions d'Administrateurs (article 13)

La durée des fonctions des administrateurs nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire est de 6 ans ; elle expire à l'issue de l'Assemblée qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Tout administrateur sortant est rééligible.

L'Assemblée Générale peut en toute circonstance révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement, même si cette révocation ne figurait pas à l'ordre du jour de l'Assemblée.

## 6 - Vacances - Cooptations - Ratifications

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil peut entre deux Assemblées Générales procéder à des nominations à titre provisoire en vue de compléter son effectif, dans le délai de trois mois du jour où se produit la vacance. Ces nominations sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée Générale Ordinaire.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre administrateur ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Toutefois, si le nombre des administrateurs descend au-dessous du minimum légal, le Conseil devra immédiatement réunir l'Assemblée pour compléter son effectif.

Lorsque le Conseil néglige de procéder aux nominations requises ou de convoquer l'Assemblée, tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Commerce statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale, à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier les nominations prévues ci-dessus.

## 7 - Pouvoirs du Conseil (article 16)

Le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et prendre toutes les décisions relatives à tous actes d'administration et de disposition. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux attribués par la loi aux Assemblées d'actionnaires.

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer auprès de la Direction Générale tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil peut conférer à tous mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Il peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis à leur examen.

Enfin, le Conseil peut désigner un ou plusieurs censeurs qui doivent être convoqués à toutes les réunions du Conseil d'Administration dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que les membres du Conseil et avoir accès aux mêmes informations que les membres du conseil d'administration. Les censeurs assistent à toutes les réunions du Conseil sans voix délibérative. Leurs fonctions ne sont pas rémunérées.

## 8 - Rémunération des membres du Conseil

1 - L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation et reste maintenu jusqu'à décision contraire. Sa répartition entre les administrateurs est déterminée par le Conseil d'Administration.

2 - Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles.

3 - Le Conseil d'Administration peut également allouer pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs des rémunérations exceptionnelles qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les administrateurs ne peuvent recevoir de la Société aucune rémunération, permanente ou non, autre que celles prévues dans les paragraphes précédents, sauf s'ils sont liés à la Société par un contrat de travail dans les conditions autorisées par la loi.

- Contrats de services liant les membres du conseil d'administration, à l'émetteur

Voir les contrats de prestation de services avec PH FINANCE dont les principales caractéristiques sont présentées ci-après sous le Titre 3.III. F.

- Informations sur les comités d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur

Un Comité d'audit a été créé par décision du Conseil d'administration du 26 juin 2014.

Les membres actuels sont les administrateurs suivants :

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

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

Les attributions du Comité d'audit sont décrites dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

### 3. Censeurs

Monsieur Karim SOLARZ, initialement renouvelé dans ses fonctions de censeur pour une durée de 3 ans par décision du conseil d'administration de la Société en date du 12 septembre 2017, a démissionné de ses fonctions le 22 juillet 2019.

- Extraits des statuts relatifs aux censeurs

L'article 16.4 des statuts de la Société est rédigé comme suit :

« Le Conseil d'Administration peut désigner un ou plusieurs censeurs, leur nombre ne pouvant être supérieur à celui des membres du Conseil d'Administration ».

« Le ou les censeurs sont nommés pour une durée qui ne peut excéder trois années, leur mandat prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mission de censeur. Tout censeur sortant sera rééligible ».

« Ils sont convoqués à toutes les réunions du Conseil d'Administration dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que les membres du Conseil et auront accès aux mêmes informations que les membres du conseil d'administration. Au même titre que les membres du Conseil d'Administration, les censeurs sont tenus de conserver un caractère confidentiel à toute information dont ils auront eu connaissance dans le cadre de leurs fonctions ».

« Ils assistent à toutes les réunions du Conseil sans voix délibérative. En cas d'absence ou d'empêchement, les censeurs pourront se faire représenter par toute personne de leur choix, mandataire, dûment habilitée aux termes d'un pouvoir délivré par ledit censeur. La rémunération des censeurs est déterminée par le Conseil d'Administration ».

## **B. *Déclaration concernant les organes d'administration, de direction et de surveillance et la direction générale***

À la date d'enregistrement du présent Document d'enregistrement universel, il n'existe aucun lien familial entre les mandataires sociaux et les dirigeants de la Société.

À la connaissance de la Société, au cours des cinq dernières années :

- aucun mandataire social de la Société n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- aucun mandataire social de la Société n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- aucun mandataire social de la Société n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires, (y compris des organismes professionnels désignés) ; et
- aucun mandataire social de la Société n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

### **C. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale**

Il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun élément susceptible de générer des conflits d'intérêts entre les devoirs à l'égard de la Société des membres du conseil d'administration et des dirigeants et leurs intérêts privés et d'autres devoirs, à l'exception des contrats suivants :

- contrat de prestation de services conclu avec PH Finance ;
- contrat de prêt conclu avec BM Invest, puis cédé à PH Finance ;
- contrat de prestation de services conclu avec BM Invest ;
- convention de trésorerie conclue avec PH Finance et Foncière PH Green.

Les principales caractéristiques de ces contrats sont présentées ci-après sous le Titre 3. III. F.

La Société considère qu'il n'existe aucun risque lié à ces contrats dans la mesure où :

- le contrat de prestations de services conclu avec PH Finance a été autorisé préalablement à sa conclusion par le conseil d'administration de la Société du 16 février 2010 à l'unanimité, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi ;
- le contrat de prêt conclu initialement entre BM Invest et la société FJA avait été autorisé par l'assemblée générale de la société FJA lors de sa conclusion, conformément à la procédure d'autorisation des conventions réglementées applicable aux sociétés par actions simplifiées, étant précisé que ce contrat a été renégocié et qu'un nouveau contrat a été signé entre BM Invest et la Société après avoir été autorisé par le conseil d'administration de la Société du 17 juin 2010. Le Conseil d'administration du 7 janvier 2011 a autorisé une nouvelle modification du prêt pour prévoir un remboursement du prêt in fine à l'expiration d'une durée de 10 ans au lieu d'un remboursement linéarisé du prêt en 5 échéances annuelles tel que prévu par le contrat du 17 juin 2010. Le 30 mars 2011, la société BM Invest a cédé à la société PH Finance ses droits et obligations au titre du contrat de prêt. Le 31 décembre 2015, un avenant au contrat de prêt a été conclu afin de ramener le taux d'intérêt du prêt de 5% l'an à un taux de 2% l'an pour tenir compte de la baisse des taux de marchés. Cet avenant au contrat de prêt a fait l'objet d'une autorisation par le conseil d'administration de la Société du 3 décembre 2015 au titre de la procédure des conventions réglementées ;
- une première convention de trésorerie conclue entre les sociétés appartenant au groupe PH Finance le 1<sup>er</sup> décembre 2010 avait été autorisée préalablement à sa conclusion par le conseil d'administration de la Société du 17 juin 2010 à l'unanimité, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi. Cette convention de trésorerie a été résiliée pour la Société par un avenant en date du 28 mars 2012. Une nouvelle convention de trésorerie a été conclue à l'issue de la signature de cet avenant entre les sociétés PH Finance, Foncière PH Green et la Société le 28 mars 2012. L'avenant à la première convention de trésorerie et la nouvelle convention de trésorerie ont été autorisés préalablement à signature par le conseil d'administration de la Société réuni le même jour, Monsieur Jean-Luc Petithuguenin n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi. Il a été conclu un avenant le 9 décembre 2019 n° 2 visant à ajuster le taux d'intérêt prévu contractuellement. Cet avenant a été approuvé par le Conseil d'administration le 9 décembre 2019.
- le contrat de prestations de services conclu avec BM Invest a été autorisé préalablement à sa conclusion par le conseil d'administration de la Société du 28 mars 2012 à l'unanimité, Monsieur Claude Solarz n'ayant pas pris part au vote, conformément à la loi. Ce contrat a pris fin lors de la cession des actions détenues par BM Invest au capital de la Société, fin juillet 2019.

En outre, bien que Monsieur Jean-Christophe Elie, directeur général et administrateur de la Société, soit également salarié à hauteur de 20% de la société Paprec Group et administrateur de cette société, et que Monsieur Jean-Luc Petithuguenin, Président du conseil d'administration et associé détenant le contrôle de la société Foncière PH

Green qui est elle-même actionnaire de la Société, soit Président de la société Paprec Group et Président Directeur Général de Paprec Holding, il est précisé qu'il n'existe pas de conflits d'intérêts entre la Société et les dirigeants et administrateurs du groupe PAPREC dans la mesure où les sociétés concernées (la Société, Paprec Holding et Paprec Group) sont dirigées par un conseil d'administration, en ce qui concerne la Société et la société Paprec Holding, ou un conseil de surveillance, en ce qui concerne la société Paprec Group, qui comprennent chacun un ou plusieurs administrateurs indépendants, et que dans ces sociétés, les conventions réglementées doivent faire l'objet d'une autorisation préalable votée par ses organes de direction, à laquelle Messieurs Jean-Luc Petithuguenin et Jean-Christophe Elie ne peuvent prendre part.

#### **D. Déclaration de conformité de l'émetteur**

La Société déclare que le fonctionnement de son Conseil d'administration est conforme à la législation et à la réglementation en vigueur et renvoie aux dispositions du Titre 2 VIII. du Document d'enregistrement universel, relatif au Gouvernement d'Entreprise.

##### **1. Autres informations**

La Société a créé un Comité d'audit conformément à ce qui est indiqué ci-avant.

#### **E. Rémunération et avantages des mandataires sociaux**

##### **1. Politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2020**

Conformément aux dispositions de l'article L225-37-2 I du Code de commerce, le Conseil d'administration, réuni le 12 mars 2020, a établi la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société.

##### **1.1. Composante et détermination de la rémunération des membres du Conseil d'administration**

Les administrateurs perçoivent, en application de l'article 8 du règlement intérieur du Conseil d'administration, une somme fixe annuelle dont le montant global est voté par l'assemblée générale ordinaire, et dont la répartition est décidée par le Conseil d'administration.

Cette répartition tient compte de l'assiduité et du temps consacré à sa fonction par chaque administrateur.

Les administrateurs ne perçoivent aucune autre rémunération, ni avantages de quelque nature que ce soit. Ils ne bénéficient d'aucun contrat de travail au sein de la Société.

Cette politique de rémunération respecte l'intérêt social, puisqu'elle est conforme aux pratiques habituelles dans des sociétés de capitalisation boursière équivalente, reste mesurée et est répartie conformément à des critères fixés par le Conseil d'administration. Elle contribue à la stratégie commerciale et à la pérennité de la Société, en valorisant l'implication des administrateurs (rémunération liée à l'assiduité et au temps consacré).

##### **1.2. Enveloppe globale de la rémunération des membres du Conseil d'administration proposée pour l'exercice 2020**

Le Conseil a décidé de proposer à l'Assemblée Générale de fixer la rémunération des administrateurs à la somme globale de 117 000 euros pour l'exercice en cours, l'assemblée générale ayant décidé de fixer ce montant à 99 000 euros.

##### **2. Rémunération du Président du conseil d'administration versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019**

Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN a perçu 9 000 euros de rémunération au cours de l'exercice 2019, à titre de jetons de présence.

Il est rappelé qu'il ne perçoit aucune autre rémunération ni aucun autre avantage au sein de la Société.

### **3. Rémunération du Directeur Général versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019**

Monsieur Jean-Christophe ELIE ne perçoit aucune rémunération au titre de ses fonctions de Directeur Général de la Société. En revanche, il a perçu 9 000 euros de rémunération en tant que membre du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2019, à titre de jetons de présence.

Il est rappelé qu'il ne perçoit aucune autre rémunération ni aucun autre avantage au sein de la Société.

### **4. Rémunération des membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019**

L'Assemblée Générale Mixte de la Société du 6 juin 2019 a fixé à 117.000 euros le montant global de la rémunération allouée au Conseil d'administration.

Cette rémunération a été répartie entre les administrateurs ainsi qu'il suit :

- 18.000 euros pour Monsieur Gilles GRAMAT,
- 18 000 euros pour Monsieur Baudouin de RAISMES,
- 9 000 euros pour Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN (Président du Conseil d'administration),
- 9 000 euros pour Monsieur Jean-Christophe ELIE,
- 9 000 euros pour Monsieur Claude SOLARZ,
- 9 000 euros pour la société PH FINANCE,
- 9 000 euros pour Madame Judith PACCAUD-SOLARZ,
- 9 000 euros pour Madame Sylvie SCHIRMER,
- 9 000 euros pour Madame Mireille SOLARZ,
- 9 000 euros pour Madame Claire BOURSINHAC,
- 9 000 euros pour Monsieur Karim SOLARZ, censeur.

Il est rappelé que les administrateurs (y compris le Président du Conseil d'administration) ne perçoivent aucune autre rémunération ni aucun autre avantage au sein de la Société.

### **5. Sommes provisionnées par la Société aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages au profit des mandataires sociaux**

Les mandataires sociaux de la Société ne bénéficient d'aucun régime de retraite complémentaire, ni d'aucun autre avantage à quelque titre que ce soit.

## 6. Autres informations

### 6.1. *Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (Tableau n°1, Position-recommandation n°2009-16 de l'AMF)*

	Exercice clos au 31 décembre 2019	Exercice clos au 31 décembre 2018
<b>Jean-Luc Petithuguenin, Président du Conseil d'administration</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	9.000 euros	9.000 euros
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
<b>Jean-Christophe Elie, Directeur Général (à compter du 28 novembre 2013)</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	9.000 euros	9.000 euros
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant

La société PH Finance, qui est détenue directement et indirectement à 100% par Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN et ses enfants, a perçu 1 073 667,48 euros au titre de l'exercice 2018 et 983 572,18 euros au titre de l'exercice 2019 au titre de la convention de prestations de services et d'assistance à la direction générale conclue avec la Société.

### 6.2. *Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social (Tableau n°2, Position-recommandation n°2009-16 de l'AMF)*

	Au titre de l'exercice 2018		Au titre de l'exercice 2019	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
<b>Jean-Luc Petithuguenin</b>				
Rémunération fixe	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération variable annuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Jetons de présence	9.000	9.000	9.000	9.000
Avantages en nature (voiture)	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>9.000 €</b>	<b>9.000 €</b>	<b>9.000 €</b>	<b>9.000 €</b>

	Au titre de l'exercice 2018		Au titre de l'exercice 2019	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
<b>Jean-Christophe Elie</b>				
Rémunération fixe	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération variable annuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Jetons de présence	9.000	9.000	9.000	9.000
Avantages en nature (voiture)	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>9.000 €</b>	<b>9.000 €</b>	<b>9.000 €</b>	<b>9.000 €</b>

**6.3. Tableau sur les rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants (Tableau n°3, Position-recommandation n°2009-16 de l'AMF)**

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018	Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019
<b>Claude Solarz</b>		
Jetons de présence	Néant	9.000 €
Autres rémunérations	Néant	Néant
<b>Gilles Gramat</b>		
Jetons de présence	18.000 €	18.000 €
Autres rémunérations	Néant	Néant
<b>PH Finance, représentée par Monsieur Mathieu PETITHUGUENIN en 2018</b>		
Jetons de présence	Néant	9.000 €
Autres rémunérations	Néant	Néant
<b>Baudouin de RAISMES</b>		
Jetons de présence	18.000 €	18.000 €
Autres rémunérations	Néant	Néant
<b>Judith PACCAUD-SOLARZ</b>		

<b>Mandataires sociaux non dirigeants</b>	Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018	Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019
Jetons de présence	Néant	9.000 €
Autres rémunérations	Néant	Néant
<b>Sylvie SCHIRMER</b>		
Jetons de présence	Néant	9.000 €
Autres rémunérations	Néant	Néant
<b>Mireille SOLARZ</b>		
Jetons de présence	Néant	9.000 €
Autres rémunérations	Néant	Néant
<b>Claire BOURSINHAC</b>		
Jetons de présence	Néant	9.000 €
Autres rémunérations	Néant	Néant
<b>Karim SOLARZ</b>		
Jetons de présence	Néant	9.000 €
Autres rémunérations	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>36.000 €</b>	<b>117.000 €</b>

**6.4. Situation des dirigeants mandataires sociaux de la Société (Tableau n°11, Position-recommandation n°2009-16 de l'AMF)**

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime supplémentaire de retraite		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
<p><b>Jean-Luc Petithuguenin</b>  <b>Président du Conseil d'Administration et Administrateur</b>            Date de début de mandat : 31 décembre 2009            Date de fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021</p>		x		x		x		x
<p><b>Jean-Christophe Elie,</b>  <b>Directeur Général</b>            Date de début de mandat : 28 novembre 2013            Date de fin de mandat : durée indéterminée  <b>Administrateur</b>            Date de début de mandat : 13 juin 2013            Date de fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025</p>		x		x		x		x

## F. Opérations avec des apparentées

### 1. Description des opérations

À la date d'enregistrement du présent document, les opérations avec les apparentées sont les suivantes :

- Convention de prestations de services avec la société PH Finance.

Une convention de prestations de services avait été conclue avec la société Foncière des Jéromis Associés le 25 mai 2007.

Suite à la fusion-absorption de la société Foncière des Jéromis Associés, le conseil d'administration de la Société du 16 février 2010 a autorisé un projet de convention de prestations de services à intervenir entre la Société et la société PH Finance.

Un avenant à la convention de prestations de services du 25 mai 2007 a été signé le 16 février 2010 après avoir été autorisé par le Conseil d'administration du 16 février 2010.

Il a pour objet :

- des prestations de gestion par la société PH Finance des locations immobilières de la Société qui seraient rémunérées par une commission égale à 7,5% du montant des loyers facturés par la Société et ses filiales ;
- des prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention des financements relatifs à l'acquisition de biens immobiliers par la Société et ses filiales qui seraient rémunérées par une commission égale à 2,5% du montant des financements obtenus pas la Société et ses filiales.
- Contrat de prêt conclu entre la société BM Invest et la société Foncière des Jéromis Associés en date du 1<sup>er</sup> janvier 2008 et cédé à la société PH Finance le 30 mars 2011

La société BM Invest a prêté à la société Foncière des Jéromis Associés une somme de 4 024 567,28 euros portant intérêt au taux de 5% l'an sur une base de 365 jours par an. Les intérêts sont payables au 31 décembre de chaque année et à défaut capitalisables.

Le contrat du 1er janvier 2008 prévoyait que le remboursement de ce prêt devait s'effectuer comme suit : une somme équivalente à 50% du bénéfice annuel de l'exercice antérieur de la société Foncière des Jéromis Associés est affectée à la date d'approbation de ses comptes annuels au remboursement prioritaire du prêt jusqu'à apurement de l'intégralité de la dette en principal et intérêts.

L'échéancier de la dette contractée par la Société auprès de la société BM Invest a été renégocié et a fait l'objet d'un nouveau contrat signé le 17 juin 2010 prévoyant un remboursement du principal et des intérêts au 1er janvier 2010 en 5 échéances annuelles de 929.573,62 euros payables tous les ans, le 5 janvier de chaque année au plus tard. La signature de ce contrat a fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration du 17 juin 2010.

Le Conseil d'administration du 7 janvier 2011 a autorisé une nouvelle modification du prêt pour prévoir un remboursement du prêt in fine à l'expiration d'une durée de 10 ans au lieu d'un remboursement linéarisé du prêt en 5 échéances annuelles tel que prévu par le contrat du 17 juin 2010.

Le 30 mars 2011, la société BM Invest a cédé à la société PH Finance ses droits et obligations au titre du contrat de prêt.

Le 31 décembre 2015, un avenant au contrat de prêt a été conclu afin de ramener le taux d'intérêt du prêt de 5% l'an à un taux de 2% l'an pour tenir compte de la baisse des taux de marchés. Cet avenant au contrat de prêt a fait l'objet d'une autorisation par le conseil d'administration de la Société du 3 décembre 2015 au titre de la procédure des conventions réglementées.

- Convention d'assistance à la direction générale conclue le 18 juin 2010 entre la Société et ses Filiales, modifiée par un avenant en date du 28 mars 2012.

Au titre de cette convention, la Société assure au profit de ses Filiales une mission générale d'assistance à la direction générale dans les domaines suivants :

- définition de la stratégie de gestion ;
- assistance à la direction opérationnelle ;
- gestion des locations des biens immobiliers détenus par les Filiales ;

- information concernant la concurrence et les marchés ;
- aide à la négociation ;
- conseil en rationalisation et en organisation.

La Société apporte également au profit de ses Filiales au titre de cette convention une assistance dans les domaines administratif, juridique, financier et comptable en assurant les prestations suivantes :

- assistance en matière de gestion financière relative à l'amélioration des supports administratifs de base et au perfectionnement des procédures comptables ;
- conseils relatifs à l'établissement des tableaux de bord financiers, conseils relatifs à la bonne interprétation des comptes sociaux ;
- recommandations quant aux programmes d'investissement à court, moyen et long terme ;
- assistance en matière de contrôle de gestion ;
- assistance dans la préparation des budgets annuels et programmes financiers ;
- recommandations et conseils se rapportant aux plans prévisionnels de développement ;
- assistance dans le domaine des ressources humaines ;
- assistance juridique et fiscale.

Enfin, la Société assure au profit de ses Filiales une mission générale de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention des financements relatifs à l'acquisition de biens immobiliers par ses Filiales et à la réalisation de travaux sur ces biens.

En contrepartie de l'ensemble des prestations d'assistance à la direction générale et d'assistance dans les domaines administratif, juridique, financier et comptable fournies par la Société, les Filiales versent à la Société une redevance annuelle égale au montant des coûts, frais et charges (rémunérations, charges sociales, prestations sous-traitées, coûts et charges d'embauche et de rupture de contrat de travail...) supportés par la Société au titre de ses prestations majorée de 10 %.

Chacune des Filiales verse à la Société cette redevance au prorata des loyers et des charges H.T. facturés ou à facturer par chacune d'entre elles par rapport au total des loyers et charges H.T. facturés ou à facturer par l'ensemble des Filiales au titre de chaque exercice social.

Cette redevance est déterminée au mois de janvier de chaque année pour l'année en cours sur la base d'un budget arrêté par les parties pour l'année en cours. Elle est payable trimestriellement par virement bancaire les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année, ou si l'un de ces jours n'est pas un jour ouvré, le 1er jour ouvré suivant, à raison d'un quart de son montant.

Au mois de janvier de l'année suivante, le montant exact des dépenses supportées par la Société est communiqué aux Filiales et le montant de la redevance est, le cas échéant, ajusté en conséquence pour l'année précédente en plus ou en moins, ladite différence faisant l'objet d'un règlement sous huit jours.

**Les prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention de financements fournies par les Filiales en vue de l'acquisition de biens immobiliers.**

La redevance due au titre des prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention de financements en vue de l'acquisition de biens immobiliers par une Filiale et de la réalisation de travaux sur ces biens est égale à 2,5% du montant des financements obtenus par la Société au nom et pour le compte de la Filiale concernée.

Cette redevance est payable à la Société dans un délai de 30 jours à compter de la mise à disposition des fonds. Cette convention a pris effet au 1er janvier 2010 pour une durée indéterminée, chacune des parties pouvant résilier la convention par lettre recommandée avec accusé de réception adressée aux autres parties et sous réserve d'un préavis de trois mois.

L'avenant du 28 mars 2012 a eu pour objet de supprimer les dispositions de cette convention relatives à la mise à disposition de trésorerie entre la Société et ses Filiales dans la mesure où la Société et ses Filiales ont souhaité conclure une convention spécifique relative à la gestion de la trésorerie (cf. convention de trésorerie visé ci-après).

La signature de cette convention et de son avenant par la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 17 juin 2010 et par le conseil d'administration du 28 mars 2012.

- Convention de trésorerie conclue entre la Société et ses filiales le 28 mars 2012

La Société a conclu une convention avec ses filiales, conformément aux dispositions de l'article L. 511-7, 3° du Code monétaire et financier, afin de mettre en place une gestion commune de leur trésorerie permettant aux sociétés du groupe LA FONCIERE VERTE qui ont des besoins de financement à court terme, de bénéficier des excédents de trésorerie de la Société et de ses filiales.

Toute avance consentie par la Société à ses filiales dans le cadre de cette convention est productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles.

Toute avance consentie par les filiales à la Société dans le cadre de cette convention est productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles – 0,5 point.

Par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus et dans le cas où la Société viendrait à emprunter pour le compte de ses filiales, l'avance qui sera ainsi consentie aux filiales sera productive d'un intérêt égal au taux bancaire pratiqué sur l'emprunt, même s'il excède le taux d'intérêt fiscalement déductible.

Cette convention prévoit que les intérêts sont facturés à l'échéance de chaque trimestre civil.

La signature de cette convention pour la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 28 mars 2012. Cette convention ayant été conclue pour une durée d'un an, du 1er janvier au 31 décembre, avec renouvellement par tacite reconduction, son renouvellement fait l'objet d'une autorisation préalable chaque année par le Conseil d'administration.

- **Convention de trésorerie conclue avec les sociétés PH Finance et Foncière PH Green**

La Société a conclu une convention avec la société PH Finance et les autres filiales de cette société, conformément aux dispositions de l'article L.511-7, 3° du Code monétaire et financier, afin de mettre en place une gestion commune de leur trésorerie permettant aux sociétés du groupe PH FINANCE qui ont des besoins de financement à court terme, de bénéficier des excédents de trésorerie de la société PH FINANCE et de ses filiales.

La signature de cette convention pour la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 17 juin 2010.

Cette convention de trésorerie a été résiliée à l'égard de la Société par un avenant en date du 28 mars 2012 dont la signature a été autorisée préalablement par le conseil d'administration de la Société du 28 mars 2012.

La signature de cet avenant a été suivie par la signature le 28 mars 2012 d'une nouvelle convention de trésorerie conclue entre la société PH FINANCE, la société FONCIERE PH GREEN et la Société, conformément aux dispositions de l'article L.511-7, 3° du Code monétaire et financier, afin de mettre en place une gestion commune de leur trésorerie permettant à ces sociétés qui ont des besoins de financement à court terme, de bénéficier des excédents de trésorerie de la société PH FINANCE et de ses deux filiales.

Toute avance consentie par la société PH FINANCE à la Société dans le cadre de cette convention est productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles.

Toute avance consentie par la Société à la société PH FINANCE dans le cadre de cette convention est productive d'un intérêt égal au taux maximum des intérêts fiscalement déductibles – 0,5 point.

Par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus et dans le cas où la société PH FINANCE viendrait à emprunter pour le compte de la Société, l'avance qui sera ainsi consentie à la Société sera productive d'un intérêt égal au taux bancaire pratiqué sur l'emprunt, même s'il excède le taux d'intérêt fiscalement déductible.

Cette convention prévoit que les intérêts sont facturés à l'échéance de chaque trimestre civil.

La signature de cette convention pour la Société a été autorisée par le conseil d'administration du 28 mars 2012.

Cette convention ayant été conclue pour une durée d'un an, du 1er janvier au 31 décembre, avec renouvellement par tacite reconduction, son renouvellement fait l'objet d'une autorisation préalable chaque année par le Conseil d'administration.

Cette convention a été renouvelée par tacite reconduction pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2020 (suite à un avenant en date du 5 janvier 2018 autorisé par le Conseil d'administration du 14 novembre 2017).

De plus, par avenant n° 2 en date du 9 décembre 2019 autorisé par le Conseil d'administration le même jour, il a été décidé que la convention serait dorénavant productive d'un intérêt égal à 3% l'an, et ce à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019.

- Convention d'assistance à la direction générale conclue le 28 mars 2012 entre la société BM INVEST et la Société

Au titre de cette convention, la société BM INVEST assurait au profit de la Société une mission générale d'assistance à la direction générale dans les domaines suivants :

- participation à la définition de la stratégie industrielle et commerciale ;
- participation à la définition de la politique générale ;
- aide à la négociation ;
- information concernant la concurrence et les marchés ;
- conseil en rationalisation et en organisation.

En contrepartie des prestations fournies par la société BM INVEST, la Société versait une redevance mensuelle de 1.500 euros HT.

La signature de cette convention pour la Société avait été autorisée par le conseil d'administration du 28 mars 2012. Cette convention a pris fin lors de la cession des actions détenues par BM Invest au capital de la Société, fin juillet 2019.

- Bail commercial conclu entre la SCI Partenaires de la Rue Lancereaux et la Société

Un bail commercial a été conclu le 5 janvier 2011 entre La Foncière Verte et la SCI Partenaires de la Rue Lancereaux qui donne bail à La Foncière Verte les locaux situés 7 rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris. Ce bail a été modifié par un avenant le 1er septembre 2011.

L'échéance de ce bail ayant pour date le 31 décembre 2019, un nouveau bail a été signé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, aux conditions identiques au bail précédent.

Ce bail a donné lieu à des charges de 118 207,65 € HT sur l'exercice 2019

Ce bail et son avenant ont été ratifiés et autorisés par l'assemblée générale du 26 juin 2014.

- Cautions et engagements de la Société dans le cadre des emprunts bancaires souscrits par ses filiales

- **Cautions solidaires d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE SARCELLES**

Le conseil d'administration du 17 juin 2010 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE SARCELLES a souscrit auprès de l'établissement OSEO à l'effet de financer des travaux d'aménagement d'un ensemble immobilier à SARCELLES.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE SARCELLES aux conditions suivantes :

- montant : 275.000 €,
- durée : 12 ans,
- taux : fixe de 4,10 % l'an
- garanties : une hypothèque complémentaire en 2<sup>nd</sup> rang, la cession Dailly de loyers à provenir de la SAS PAPREC TECHNIQUES et la SAS PAPREC D3E (anciennement VALDELEC), ainsi que la caution solidaire de la Société.

- **Engagement de la Société dans le cadre d'un prêt souscrit par la SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE**

Le conseil d'administration du 17 juin 2010 a autorisé la Société à ne pas modifier la répartition du capital social de la SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE et à parfaire la trésorerie de la SCI en cas de défaut de celle-ci dans le cadre d'un prêt souscrit par la SCI au profit de la Société Générale.

- **Cautions solidaires d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DU BLANC MESNIL (ex Jeromi de la Victoire)**

Le conseil d'administration du 2 septembre 2010 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE LA VICTOIRE a souscrit auprès de l'établissement BECM à l'effet de financer des travaux d'aménagement d'un ensemble immobilier à LE BLANC MESNIL.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE LA VICTOIRE aux conditions suivantes :

- montant : 1.300.000 €,
- durée : 12 ans,
- taux : fixe de 4,36 % l'an
- garanties : une hypothèque complémentaire en 3<sup>ème</sup> rang, ainsi que la caution solidaire de la Société.

- **Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI**

Le conseil d'administration du 9 février 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI doit souscrire auprès de la Banque de l'Economie du Commerce et de la Monétique à l'effet de financer des travaux d'aménagement d'un ensemble immobilier à LA COURNEUVE.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI aux conditions suivantes :

- o montant : 1.000.000 €,
- o durée : 12 ans,
- o taux : fixe de 4,05 % l'an,
- o garanties : la caution solidaire à hauteur de 1.000.000 € en principal de la société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS et le nantissement des loyers.

- **Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS**

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS a souscrit auprès de l'établissement le Crédit Industriel et Commercial à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE LA MOTTE AU BOIS aux conditions suivantes :

- o montant : 1.300.000 euros,
- o durée : 12 ans - Amortissements trimestriels,
- o taux fixe : 4,65 %,
- o frais de dossier : 2.000 euros H.T. hors frais de prise de garantie,
- o garanties : - hypothèque conventionnelle à hauteur de 1,3 M€,
- o caution solidaire de la Société,
- o délégation de loyers.

- **Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI D'ACQUIGNY**

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI D'ACQUIGNY a souscrit auprès de l'établissement le Crédit Industriel et Commercial à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI D'ACQUIGNY, aux conditions suivantes :

- o montant : 700.000 euros,
- o durée : 12 ans - Amortissements trimestriels,
- o taux fixe : 4,65 %,
- o frais de dossier : 2.000 euros H.T. hors frais de prise de garantie,
- o garanties : - hypothèque conventionnelle à hauteur de 1,3 M€,
- o caution solidaire de la Société,
- o délégation de loyers.

- **Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE SEICHES**

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE SEICHES a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE SEICHES aux conditions suivantes :

- o montant : 1.100.000 euros,
- o échéance : 30/04/2023,
- o amortissement : annuel constant capital et intérêts,
- o taux fixe : 4,95 %,
- o commission de montage : 0,40 %,
- o garanties : - caution solidaire de la Société,
- o délégation de loyers.
- o clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0.

- **Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINE**

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINE a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DES PAPIERS DE CUSTINE aux conditions suivantes :

- o montant : 500.000 euros,
- o échéance : 30/04/2023,
- o amortissement : annuel constant capital et intérêts,

- taux fixe : 4,95 %
- commission de montage : 0,40 %
- garanties : - caution solidaire de la Société,
- délégation de loyers,
- clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0.

- **Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE TREMENTINES**

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE TREMENTINES a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE TREMENTINES, aux conditions suivantes :

- montant : 600.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts
- taux fixe : 4,95 %,
- commission de montage : 0,40 %,
- garanties : caution solidaire de la Société,
- délégation de loyers,
- Clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0.

- **Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI DE SAINT MARD**

Le conseil d'administration du 20 mai 2011 a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI DE SAINT MARD a souscrit auprès de l'établissement ABN AMRO à l'effet de financer des travaux.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI DE SAINT MARD, aux conditions suivantes :

- montant : 300.000 euros,
- échéance : 30/04/2023,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts,
- taux fixe : 4,95 %,
- commission de montage : 0,40 %,
- garanties : - caution solidaire de la Société,
- délégation de loyers,
- clauses : exigibilité anticipée en cas de perte du locataire / fonds propres de l'emprunteur supérieur à 0.

- **Caution solidaire d'un emprunt bancaire de la SCI JEROMI**

Le Président a autorisé la Société à se porter caution solidaire d'un emprunt bancaire que la SCI JEROMI a souscrit auprès de la Banque de l'Economie du Commerce et de la Monétique à l'effet de financer l'acquisition d'un bâtiment complémentaire à LA COURNEUVE.

Cet emprunt bancaire a été souscrit par la SCI JEROMI aux conditions suivantes :

- montant : 880.000 €,
- échéance : 25/02/2031,
- amortissement : annuel constant capital et intérêts
- durée : 12 ans,
- taux : fixe de 1,57 % l'an,
- garanties : la caution solidaire à hauteur de 880.000 € en principal de la société LA FONCIERE VERTE ;

-

- **Autorisation générale de cautions, avals et garanties**

Dans un souci de simplification et de rapidité d'exécution, le conseil d'administration du 12 juin 2017 a, en application des dispositions de l'article R. 225-28 du Code de commerce, autorisé le Directeur Général à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société sans que cela ne fasse l'objet d'une autorisation spéciale du Conseil dans la mesure où les dispositions suivantes seront respectées.

Ces cautions, avals ou garanties pourront être données en faveur :

- d'établissements bancaires et financiers afin de garantir les engagements des filiales de la Société ;
- dans la mesure où le montant cumulé de ces cautions, avals ou garanties est inférieur, pour la durée de la présente autorisation, à 10.000.000 euros.

Cette autorisation a été donnée pour une durée d'un an quelle que soit la durée des engagements cautionnés, avalisés ou garantis.

N'entreront pas dans le calcul de cet encours cumulé les cautions, avals ou garanties qui ont fait l'objet d'autorisations spéciales en Conseil d'Administration.

- **Nantissement des parts sociales de la SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE**

Le conseil d'administration du 23 juin 2011 a autorisé la Société à nantir au profit de la SOCIETE GENERALE les parts sociales des SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE dont elle détient la propriété en garantie d'un emprunt à souscrire aux conditions suivantes :

- montant : 2.200.000 euros,
- durée : 120 mois,
- taux fixe : 4,80 %,
- garanties : nantissement des parts sociales des SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE
- clause de non aliénation des actifs de ces SCI,
- clause de remboursement anticipé en cas de cession des parts de l'une ou l'autre de ces SCI.

Les conventions réglementées visées par les articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce sont relatées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes.

2. **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

**2.1. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2019**

JPA  
7 rue Galilée  
75116 PARIS

GRANT THORNTON  
29, rue du Pont  
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES  
CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Exercice clos le 31 Décembre 2019

**LA FONCIERE VERTE**

Société Anonyme au capital de 9 450 811,50 Euros  
Siège social : 7, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

**Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

**Exercice clos le 31 Décembre 2019**

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

**I - CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE****Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

**Convention de trésorerie entre PH Finance, Foncière PH Green et La Foncière Verte**

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.

**Votre Conseil d'administration du 28 mars 2012** a autorisé une convention de trésorerie à conclure entre les sociétés PH Finance, Foncière PH Green et La Foncière Verte. Cette convention a été conclue pour une durée déterminée jusqu'au 31 décembre 2012 et a fait l'objet d'un renouvellement tacite à compter du 1er janvier 2013 pour une durée d'un an. Le renouvellement tacite a été autorisé par le Conseil d'administration du 22 novembre 2012, du 28 novembre 2013, du 27 novembre 2014, du 3 décembre 2015, du 17 Novembre 2016 et du 14 novembre 2017, du 5 janvier 2018. Par ailleurs, le Conseil d'administration du 14 novembre 2017 a autorisé la modification de cette convention par avenant afin de porter sa durée et les durées de ses éventuels renouvellements à une durée de trois ans.

**Votre Conseil d'administration du 9 décembre 2019** a autorisé la modification du taux de rémunération à 3%.

Les produits d'intérêts comptabilisés pour l'exercice 2019 s'élèvent à 1 014 761 euros envers la société Foncière PH Green et 50 364 euros envers la société PH Finance.

Au 31/12/2019, le compte courant envers la société Foncière PH Green est débiteur de 62 613 575 euros et le compte courant envers la société PH Finance est débiteur de 21 021 000 euros.

## **II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **1 - Convention d'assistance à la direction générale entre La Foncière Verte et BM Invest.**

Administrateur concerné : Monsieur Claude SOLARZ, administrateur de La Foncière Verte.

Votre conseil d'administration du 28 Mars 2012 a autorisé une convention entre BM Invest et La Foncière Verte.

BM Invest s'engage à fournir assistance et conseil en matière notamment de stratégie industrielle et commerciale, de politique générale, de rationalisation et organisation en échange du paiement par La Foncière Verte d'une redevance mensuelle de 1 500 euros.

La facturation annuelle de BM Invest s'est élevée à 9 000 € HT à l'égard de La Foncière Verte. La convention a pris fin le 22 juillet 2019.

#### **2 - Convention de direction générale et d'assistance administrative, comptable et juridique entre La Foncière Verte et PH Finance**

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.

Votre Conseil d'administration du 16 février 2010 a autorisé une convention entre les Sociétés PH FINANCE et La Foncière Verte ayant pour objet :

- des prestations de gestion par la Société PH FINANCE des locations immobilières de la société rémunérées par une commission égale à 7,5 % du montant des loyers facturés par la société et ses filiales ;
- des prestations de conseil et d'assistance dans la négociation et l'obtention des financements relatifs à l'acquisition de biens immobiliers par la société et ses filiales rémunérées par une commission égale à 2,5 % du montant des financements obtenus par la société et ses filiales.

Ces prestations ont donné lieu au cours de l'exercice 2019 à une facturation de la part de la Société PH FINANCE de :

- prestations de gestion des locations immobilières..... 987 682,42 € HT
- prestations de conseil et d'assistance de montages financiers..... 150 625,00 € HT

### **3 - Bail commercial entre La Foncière Verte et la SCI Partenaires de la Rue Lancereaux**

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.

Une convention a été conclue le 5 janvier 2011 entre La Foncière Verte et la SCI Partenaires de la Rue Lancereaux qui donne bail à La Foncière Verte les locaux situés 7 rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris. Cette convention a été modifiée le 1er septembre 2011.

Cette convention a donné lieu à des charges de 111 997,36 € HT sur l'exercice 2019.

### **4 - Contrat de prêt conclu entre PH Finance et La Foncière Verte**

Administrateur concerné : Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN, Président du Conseil d'administration de La Foncière Verte.

Un contrat de prêt avait été conclu entre La Foncière Verte et la Société BM INVEST pour un montant de 4 024 567,28 euros. Ce prêt portait intérêts au taux de 5 % l'an.

Votre Conseil d'administration du 17 juin 2010 avait autorisé la renégociation de l'échéancier de ce prêt, soit un remboursement linéaire sur cinq ans.

Ce contrat a fait l'objet d'un transfert de la société BM INVEST à la société PH FINANCE par un acte de cession de prêt le 30 mars 2011.

Votre Conseil d'administration du 17 juin 2011 avait ensuite autorisé une nouvelle modification de ce prêt pour prévoir un remboursement in fine à l'expiration d'une durée de 10 ans.

Votre Conseil d'administration du 3 décembre 2015 a autorisé la conclusion d'un avenant au contrat de prêt du 17 juin 2010 afin de ramener le taux de rémunération de 5% l'an à un taux de 2% l'an pour tenir compte de la baisse des taux de marchés. Cet avenant a été conclu le 31 décembre 2015.

Les charges d'intérêts comptabilisées pour l'exercice 2019 s'élèvent à 80 491 euros.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 12 mai 2020  
Les Commissaires aux comptes

**GRANT THORNTON**  
Membre français de  
Grant Thornton International



Amandine HUOT-CHAILLEUX

**JPA**



Hervé PUTEAUX

## **2.2. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2018**

Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2018 figurant au paragraphe 4.3.6.2.1, pages 217 et suivantes, du document de référence relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2018 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 12 juillet 2019 est inclus par référence dans le présent Document d'enregistrement universel.

## **2.3. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2017**

Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 figurant au paragraphe 4.3.6.2.1, pages 207 et suivantes, du document de référence relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2017 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 1<sup>er</sup> août 2018 est inclus par référence dans le présent Document d'enregistrement universel.

### **G. Assemblée générale**

Les dispositions statutaires relatives aux assemblées générales de la Société sont reproduites ci-après.

#### Article Vingt – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES : CONVOCATIONS – BUREAU – PROCÈS-VERBAUX

« 1 - Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration ou à défaut, par le Commissaire aux Comptes ou par toute personne habilitée à cet effet. »

« Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. »

« Un ou plusieurs actionnaires représentant la quote-part du capital prévue par la loi, peuvent, dans les conditions et délais légaux, requérir l'inscription à l'ordre du jour de points ou projets de résolutions. Ces points ou projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée dans les conditions prévues par la législation applicable. »

« La convocation est effectuée dans les délais légaux et conformément à la législation applicable. »

« Lorsque l'Assemblée n'a pu valablement délibérer à défaut de réunir le quorum requis la deuxième Assemblée et, le cas échéant, la deuxième Assemblée prorogée sont convoquées six jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première Assemblée. »

« 2 - Les avis et/ou lettres de convocation doivent mentionner l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. »

« L'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour. Elle peut, toutefois, en toute circonstance révoquer un ou plusieurs Administrateurs. »

« Un ou plusieurs actionnaires représentant la quote-part du capital prévue par la loi, peuvent, dans les conditions et délais légaux, requérir l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions. »

« 3 - Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire ou en votant par correspondance sur justification de l'inscription de ses actions à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte conformément à la législation applicable, au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-13 du Code monétaire et financier. »

« 4 - En cas de vote par correspondance, seuls les formulaires de vote reçus par la société trois jours avant la date de l'Assemblée seront pris en compte. »

« 5 - Tout actionnaire peut également participer aux Assemblées Générales par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication dans les conditions fixées par les lois et règlements et qui seront mentionnés dans l'avis de convocation de l'Assemblée. »

« 6 - Une feuille de présence contenant les indications prévues par la loi est établie lors de chaque Assemblée. »

« 7 - Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou par l'Administrateur le plus ancien présent à l'Assemblée. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. »

« Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux actionnaires présents et acceptants qui disposent par eux-mêmes ou comme mandataires du plus grand nombre de voix. »

« Le bureau ainsi constitué désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires. »

« Les procès-verbaux de délibérations sont dressés et leurs copies ou extraits sont délivrés et certifiés conformément à la loi. »

#### Article Vingt et Un – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES : QUORUM – VOTE

« Dans les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social et dans les Assemblées spéciales sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, le tout après déduction des actions privées du droit de vote en application des dispositions légales. »

« En cas de vote par correspondance, seuls sont pris en compte pour le calcul du quorum les formulaires reçus par la société dans le délai prévu au paragraphe 4 de l'article précédent. »

#### Article Vingt-Deux – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

« L'Assemblée Générale Ordinaire est appelée à prendre toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts. Elle doit être réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de chaque exercice, pour statuer sur les comptes de cet exercice. »

« L'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. »

« L'Assemblée Générale Ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance. »

#### Article Vingt-trois – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

« 1 - L'Assemblée Générale Extraordinaire peut seule modifier les statuts. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sauf dans le cas des opérations résultant des regroupements d'actions régulièrement effectuées. »

« 2 - L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation le quart des actions ayant droit de vote, et, sur deuxième convocation, le cinquième desdites actions. Si ce dernier quorum n'est pas atteint, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. »

« 3 - L'Assemblée Générale Extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix des actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance. »

« Toutefois :

- les augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices et primes d'émission sont décidées aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires ; »

« la transformation de la société en société en nom collectif et en société par actions simplifiée ainsi que le changement de nationalité de la société sont décidés à l'unanimité des actionnaires. »

#### Article Vingt-quatre – ASSEMBLÉES SPÉCIALES

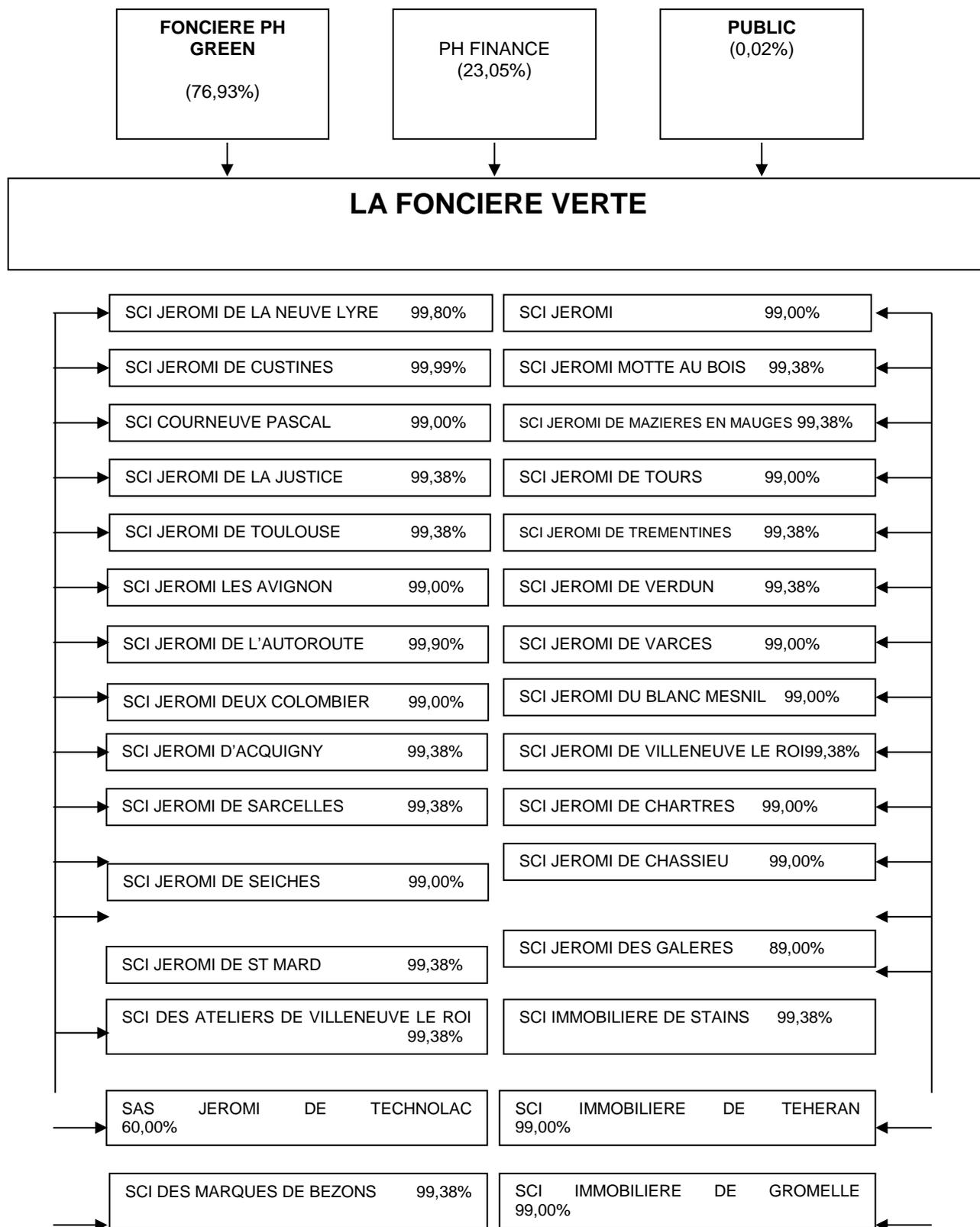
« Les Assemblées Spéciales réunissent les titulaires d'une catégorie d'actions déterminée. La décision d'une Assemblée Générale Extraordinaire de modifier les droits relatifs à une catégorie d'actions, n'est définitive qu'après approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de cette catégorie. »

« Elles ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins sur première convocation le tiers et sur deuxième convocation le cinquième des actions ayant droit de vote et dont il est envisagé de modifier les droits. »

« Elles statuent à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance. »

#### IV. Autres informations sur l'activité et l'organisation du groupe

##### A. Organigramme



Les parts sociales des filiales non détenues par la Société sont détenues par la SCI JEROMI, à l'exception de 10% du capital de la SCI JEROMI DES GALERES détenu par le locataire des biens immobiliers dont cette filiale détient

la propriété, à savoir la société PAPREC GRAND EST et d'une part sociale de la SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi détenue par Monsieur Jean-Christophe ELIE.

En outre, la société FONCIERE PH GREEN détient une part sociale de la SCI JEROMI. Par ailleurs, il n'existe aucun pacte d'associés ou accord équivalent pouvant conférer à ces associés minoritaires des droits spécifiques sur les titres dont ils sont propriétaires ou sur la gestion des filiales dont ils sont associés.

## B. Informations sur les filiales

Filiales	Siren	Forme	Président (SAS) ou gérant (SCI)	Capitaux propres hors capital social	Résultat du dernier exercice clos	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice clos	Quote part du capital détenu par la Société (*)
JEROMI DE LA NEUVE-LYRE	403053184	SCI	La Foncière Verte	1 767 470	137 616	275 003	99,80%
JEROMI DE CUSTINES	414359315	SCI	La Foncière Verte	64 839	64 839	99 184	99,99%
JEROMI DE LA JUSTICE DE MALHERBES	478851215	SCI	La Foncière Verte	123 735	123 735	349 531	99,38%
JEROMI DE TOULOUSE	440739852	SCI	La Foncière Verte	380 024	380 024	829 984	99,38%
JEROMI LES AVIGNON	401016803	SCI	La Foncière Verte	201 447	201 447	394 964	99,00%
JEROMI DE L'AUTOROUTE	439253477	SCI	La Foncière Verte	50 657	50 657	67 222	99,90%
JEROMI DEUX COLOMBIER	418706206	SCI	La Foncière Verte	99 277	99 277	520 910	99,00%
JEROMI D'ACQUIGNY	438097339	SCI	La Foncière Verte	296 056	296 056	584 802	99,38%
JEROMI DE SARCELLES	491289500	SCI	La Foncière Verte	157 814	157 814	402 322	99,38%
JEROMI DE SEICHES	428889679	SCI	La Foncière Verte	232 386	232 386	404 467	99,00%
JEROMI DE SAINT MARD	484484357	SCI	La Foncière Verte	38 656	38 656	73 863	99,38%
JEROMI	345037741	SCI	La Foncière Verte	894 050	870 194	1 893 090	99,00%
JEROMI DE LA MOTTE AUX BOIS	440739696	SCI	La Foncière Verte	567 746	567 746	1 299 280	99,38%
JEROMI DE MAZIERES EN MAUGES	499227866	SCI	La Foncière Verte	39 013	39 013	103 431	99,38%
JEROMI DE TOURS	397622986	SCI	La Foncière Verte	1 274 339	131 778	205 564	99,00%
JEROMI DE TREMENTINES	438813016	SCI	La Foncière Verte	115 889	115 889	262 173	99,38%
JEROMI DE VERDUN	439046418	SCI	La Foncière Verte	93 074	93 074	236 671	99,38%
JEROMI DE VARCES	434578894	SCI	La Foncière Verte	279 049	279 049	476 856	99,00%

Filiales	Siren	Forme	Président (SAS) ou gérant (SCI)	Capitaux propres hors capital social	Résultat du dernier exercice clos	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice clos	Quote part du capital détenu par la Société (*)
JEROMI DU BLANC-MESNIL	422888297	SCI	La Foncière Verte	1 251 499	1 251 499	3 109 678	99,00%
JEROMI DE VILLENEUVE LE ROI	447 684 317	SCI	La Foncière Verte	143 362	143 362	240 221	99,38%
JEROMI DE CHARTRES	379 690 787	SCI	La Foncière Verte	465 270	81 463	220 945	99,00%
JEROMI DE CHASSIEU	433 728 243	SCI	La Foncière Verte	283 989	283 989	1 258 886	99,00%
JEROMI DES GALERES	401 404 223	SCI	La Foncière Verte	794 153	165 393	293 574	89,00%
IMMOBILIERE DE STAINS	504 728 320	SCI	La Foncière Verte	(820 979)	(820 979)	1	99,38%
COURNEUVE PASCAL	537 769 739	SCI	La Foncière Verte	(97 905)	(97 905)	413 667	99,38%
ATELIERS DE VILLENEUVE LE ROI	753 413 251	SCI	La Foncière Verte	182 201	182 201	321 282	99,38%
SCI DES MARQUES DE BEZONS	822 180 469	SCI	La Foncière Verte	754 572	754 572	0	99,38%
SCI IMMOBILIERE DE TEHERAN	524 544 343	SCI	La Foncière Verte	(101 237)	(101 237)	105 416	99%
SAS JEROMI DE TECHNOLAC	821 428 448	SAS	La Foncière Verte	(931 922)	(81 936)	1 464 374	60%
SCI IMMOBILIERE DE GROMELLE	879 088 110	SCI	La Foncière Verte	(47 251)	(47 251)	0	99,38%

(\*) Les parts sociales des filiales non détenues par la Société sont détenues par la SCI JEROMI, à l'exception de 10% du capital de la SCI JEROMI DES GALERES détenu par le locataire des biens immobiliers dont cette filiale détient la propriété, à savoir la société PAPREC GRAND EST et d'une part sociale de la SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi détenue par Monsieur Jean-Christophe ELIE

Les filiales ont pour activité la détention d'actifs immobiliers dont la description détaillée figure au TITRE 1. II.A.1 du présent Document d'enregistrement universel.

## C. Contrats importants

### 1. Contrat de prestations de services PH FINANCE

Voir le TITRE 3. III.F du présent Document d'enregistrement universel.

### 2. Contrat de prêt BM INVEST / PH FINANCE

Voir le TITRE 3. III.F du présent Document d'enregistrement universel.

### 3. Contrat d'assistance à la direction générale entre la Société et ses filiales

Voir le TITRE 3. III.F du présent Document d'enregistrement universel.

### 4. Convention de trésorerie

Voir le TITRE 3. III.F du présent Document d'enregistrement universel.

## **D. Dépendance à l'égard de brevets ou licence, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication**

La Société ne possède aucun brevet et considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

Il existe une dépendance de la Société à l'égard des sociétés du Groupe PAPREC qui sont les principaux locataires des actifs immobiliers détenus par la Société et ses filiales. Les risques afférents à cette dépendance sont précisés ci-avant au TITRE 2. II.C.

## **E. Salariés**

La Société n'emploie aucun salarié.

## **F. Informations provenant des tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts**

Le portefeuille d'actifs de la Société est évalué chaque année par un expert indépendant.

L'évaluation du portefeuille d'actifs de la Société a été actualisée au 31 décembre 2018 par un expert indépendant, la société BNP Paribas Real Estate.

Le rapport d'expertise condensé qui a été émis par la société BNP Paribas Real Estate figure en Annexe 1 du présent Document d'enregistrement universel.

Les expertises effectuées par la société BNP Paribas Real Estate répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI, à la recommandation AMF publiée le 8 février 2010 sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, aux normes professionnelles européennes d'expertise Immobilière « The European Group of Valuers Association » (TEGoVA) et aux règles provenant du « Appraisal and Valuation Manual » réalisé par « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

La société BNP Paribas Real Estate a déterminé les valeurs locatives et les valeurs vénales des biens immobiliers, dans le cadre d'une poursuite de l'activité actuelle en vertu de baux commerciaux existants.

Les méthodes retenues par la société BNP Paribas Real Estate pour l'estimation des immeubles sont les suivantes :

- **méthode par capitalisation de revenus** en tenant compte du revenu brut annuel et de la valeur locative de marché nette : elle permet d'obtenir une valeur vénale « droits compris » et à déduire les droits d'enregistrement afin d'obtenir une valeur vénale « hors droits »,
- **méthode par comparaison** qui permet d'estimer la valeur de l'actif à partir des prix au m<sup>2</sup> constatés sur le marché lors de cessions de biens similaires.

Conformément à la recommandation AMF du 8 février 2010, il est précisé les définitions suivantes :

- Valeur vénale acte en mains (ou droits compris) ou valeur vénale brute :

Somme totale que doit déboursier l'acquéreur pour l'achat du bien immobilier (à l'exception des frais de commercialisation, le cas échéant). C'est donc la valeur vénale qui comprend les droits de mutation ainsi que les frais et honoraires du notaire.

- Valeur locative :

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens donnés et dans une région donnée.

- Taux de rendement effectif net :

C'est le rapport entre les revenus nets et la valeur vénale acte en mains après déduction des coûts non récurrents (travaux, commercialisation de locaux vides, etc.), le taux de rendement brut étant le rapport entre les revenus bruts et la valeur vénale actes en mains, après déduction des coûts non récurrents.

Le patrimoine de la Foncière Verte est constitué en grande partie de locaux d'activité et industriels. Pour cette classe d'actifs, les taux de rendements retenus s'échelonnent entre 7 % et 9,40% en Ile de France et entre 8 % et 10,75% en Province suivant les actifs.

Pour ses travaux d'expertise, la société BNP Paribas Real Estate a facturé 29 K€ pour les travaux effectués en 2018.

## **V. Documents accessibles au public**

La Société déclare que, pendant toute la durée de validité du présent document, les documents suivants peuvent être librement consultés par le public :

- les statuts de la Société,
- les documents sociaux devant être mis à la disposition des actionnaires,
- les informations financières historiques de la Société pour les trois exercices précédents, à savoir pour les exercices clos le 31 décembre 2018, le 31 décembre 2017, et le 31 décembre 2016.
- l'information réglementée au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Ces documents pourront être consultés au siège de la Société et sur le site Internet de la Société ([www.lafonciereverte.com](http://www.lafonciereverte.com)).

Des exemplaires du présent document sont disponibles sans frais au siège social de la Société (7, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris), ainsi que sur le site Internet de la Société ([www.lafonciereverte.com](http://www.lafonciereverte.com)) et sur celui de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## TITRE 4. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Afin de faciliter la lecture du Document d'Enregistrement Universel, la table thématique suivante permet d'identifier les principales informations prévues par l'annexe 1 du règlement européen délégué n° 2019/980 complétant le règlement européen n°2017/1129.

Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen délégué n°2019/980	Sections du Document d'enregistrement universel	Pages du Document d'enregistrement universel
<b>1. PERSONNES RESPONSABLES</b>		
1.1. Noms et fonctions des personnes responsables	Titre 2. XIV. A	147
1.2. Attestation des personnes responsables	Titre 2. XIV. B	147
1.3. Déclaration du rapport d'expert	Titre 3. IV. F	193
1.4. Informations provenant de tiers	N/A	N/A
1.5. Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente		1
<b>2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>		
2.1. Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes	Titre 2. XIV. C	147
2.2. Changement de contrôleurs légaux	N/A	N/A
<b>3. FACTEURS DE RISQUE</b>	Titre 2. II. C	33
<b>4. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>		
4.1. Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	Titre 3. I. A	150
4.2. Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur et identifiant d'entité juridique (LEI)	Titre 3. I. B	150
4.3. Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	Titre 3. I. C	150
4.4. Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone de son siège statutaire, et site web	Titre 3. I. D	150
<b>5. APERÇU DES ACTIVITÉS</b>		
5.1. Principales activités	Titre 1. II. A	11
5.2. Principaux marchés	Titre 1. II. A	11
5.3. Evènements importants	Titre 1. II. E	20
5.4. Stratégie et objectifs	Titre 1. III.	20

<b>Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen délégué n°2019/980</b>	<b>Sections du Document d'enregistrement universel</b>	<b>Pages du Document d'enregistrement universel</b>
5.5. Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	Titre 3. IV. D	193
5.6. Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	N/A	N/A
5.7. Investissements	Titre 1. II. A	17
5.7.1. Investissements importants réalisés	Titre 1. II. A	17
5.2.2. Investissements importants en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris	Titre 1. II. A	18
<b>6. ORGANIGRAMME</b>		
6.1. Description sommaire du groupe	Titre 3. IV. A	189
6.2. Liste des filiales importantes	Titre 3. IV. B	191
<b>7. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>		
7.1. Situation financière	Titre 1. I./ Titre 2. XI.	7/120
7.2. Résultat d'exploitation	Titre 1. I.	7
<b>8. TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>		
8.1. Informations sur les capitaux	Titre 1. I./ Titre 2. XI.	8/121
8.2. Source et montant des flux de trésorerie	Titre 1. I.	7
8.3. Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	Titre 1. I.	8
8.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sur les activités de la Société	N/A	N/A
8.5. Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les investissements sur lesquels la direction a pris des engagements fermes et les immobilisations corporelles planifiées	N/A	N/A
<b>9. Environnement réglementaire</b>	Titre 2. II. C	33
<b>10. Informations sur les tendances</b>		
10.1. Principales tendances et changement significatif de performance financière du groupe depuis la fin du dernier exercice	Titre 2. II. A	22

Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen délégué n°2019/980	Sections du Document d'enregistrement universel	Pages du Document d'enregistrement universel
10.2. Evènement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	Titre 2. II. A	22
<b>11. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>	N/A	N/A
<b>12. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE</b>		
12.1. Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'administration et à la Direction Générale	Titre 3. III. A et Titre 3. III. B	155/165
12.2. Conflits d'intérêts	Titre 3. III. C	166
<b>13. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b>		
13.1. Montant de la rémunération versée et avantages en nature	Titre 3. III. E	167
13.2. Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	Titre 3. III. E	167
<b>14. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>		
14.1. Date d'expiration des mandats actuels	Titre 3. III. A	157
14.2. Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	Titre 3. III. A	165
14.3. Informations sur le comité de l'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	Titre 3. III. A	165
14.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine	Titre 3. III. D	167
14.5. Incidences significatives potentielles sur la Gouvernance d'entreprise	N/A	N/A
<b>15. SALARIÉS</b>		
15.1. Nombre de salariés	Titre 1. II. C et Titre 3. IV. D	19/193
15.2. Participations et stock-options des mandataires sociaux	N/A	N/A
15.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	N/A	N/A

Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen délégué n°2019/980	Sections du Document d'enregistrement universel	Pages du Document d'enregistrement universel
<b>16. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>		
16.1. Actionnaires détenant directement ou indirectement un % du capital social ou des droits de vote devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable	Titre 3. II. D	152
16.2. Existence de droits de vote différents	Titre 3. II. E	153
16.3. Contrôle de l'émetteur	Titre 3. II. K	154
16.4. Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.	Titre 3. II. L	154
<b>17. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES</b>	Titre 3. III. F	173
<b>18. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE</b>		
18.1. Informations financières historiques	Titre 2. XI.	120
18.2. Informations financières intermédiaires et autres	N/A	N/A
18.3. Audit des informations financières annuelles historiques	Titre 2, XVI. A et Titre 2, XII	149/139
18.4. Informations financières pro forma	Titre 2. XIII.	147
18.5. Politique de distribution des dividendes	Titre 2. III.	41
18.6. Procédures judiciaires et d'arbitrage	Titre 1. II. E	20
18.7. Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	N/A	N/A
<b>19. INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES</b>		
<i>19.1. Capital social</i>		
19.1.1. Capital émis et capital autorisé	Titre 3. II. A	151
19.1.2. Actions non représentatives du capital	Titre 3. II. G	153
19.1.3. Actions détenues par l'émetteur ou par ses filiales	N/A	N/A
19.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	Titre 3. II. F	153
19.1.5. Droits d'acquisition et/ou obligations attachées au capital souscrit mais non libéré, ou à toute augmentation de capital	N/A	N/A
19.1.6. Options sur le capital de membres du Groupe	N/A	N/A

Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen délégué n°2019/980	Sections du Document d'enregistrement universel	Pages du Document d'enregistrement universel
19.1.7. Historique du capital social	Titre 3. II. D	152
<i>19.2. Acte constitutif et statuts</i>		
19.2.1. Registre et objet social	Titre 3. I. E	150
19.2.2. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	Titre 3. II. C	151
19.2.3. Changement de contrôle	N/A	N/A
<b>20. CONTRATS IMPORTANTS</b>	Titre 3. IV. C	192
<b>21. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	Titre 3. V.	194