

**LA FONCIERE VERTE**

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

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

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

*1er janvier 2019 - 30 juin 2019*

## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITRE 1. RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL .....</b>                              | <b>3</b>  |
| 1. Activité et faits marquants du 1er semestre 2019 .....                        | 3         |
| 2. Résultats financiers du 1er semestre 2019.....                                | 4         |
| 3. Patrimoine .....  | 7         |
| 4. Entreprises liées .....   | 8         |
| 5. Risques et incertitudes .....   | 9         |
| 6. Perspectives .....  | 9         |
| <b>TITRE 2. ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2019.....</b>     | <b>10</b> |
| <b>TITRE 3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....</b>                       | <b>30</b> |
| <b>TITRE 4. DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER.....</b> | <b>33</b> |

## TITRE 1. RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL

### RAPPORT D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2019

LA FONCIERE VERTE, est propriétaire d'un patrimoine immobilier en France constitué d'usines de recyclage et bureaux, de bâtiments à usage de stockage, d'ateliers et de parkings, ainsi que d'un immeuble neuf de bureaux.

Il est composé de 26 actifs d'une valeur de 152,1 M€ (hors droits) au 30 juin 2019, représentant 218 027 m<sup>2</sup> de surface utile construite.

La Société et ses filiales sont ci-après dénommées collectivement le « Groupe ».

#### **1. Activité et faits marquants du 1er semestre 2019**

##### **1.1. Situation de la Société et résultats de son activité**

L'activité du Groupe s'est poursuivie dans des conditions normales au cours du 1er semestre 2019.

Les revenus locatifs s'élèvent à 8 437 K€ au 30 juin 2019 contre 6 357 K€ au 30 juin 2018, soit une hausse de 2 080 K€. Depuis le 1er janvier 2019, les charges locatives refacturées aux preneurs sont désormais intégrées aux revenus locatifs, soit 1 383 K€ pour le premier semestre 2019.

Le reste de l'augmentation (697 K€) s'explique essentiellement par:

- la mise en loyer d'un bâtiment acquis en février 2019 sur le site de La Courneuve : impact de 23 K€.
- la location du nouveau bâtiment de bureaux de la Zone d'Activités de Chambéry-Technolac à compter du 26 juin 2018 : impact de 672 K€.
- l'effet « année pleine » des mises en loyer de travaux ou d'acquisitions de l'année 2018 : impact de 23 K€.
- l'augmentation des loyers au 1er janvier 2019 de 2,1%, conséquence de l'application de la clause d'indexation : impact de 132 K€.
- l'arrêt des loyers sur le site de Bezons, en cours de cession et dont une promesse de vente a été signée le 18 avril 2019 : impact de - 94 K€.

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

Le document de référence de la Société relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2018 a été déposé par l'Autorité des marchés financiers le 12 juillet 2019 sous le numéro de dépôt D.19-0682.

Il est consultable sur le site internet de la société à l'adresse : <http://www.lafonciereverte.com>.

L'Assemblée générale mixte de la Société réunie le 6 juin 2019 a :

- approuvé les comptes sociaux et les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2018,
- décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 1 211 642,50 € soit 2,50 € par action.

## **1.2. Evénements importants survenus entre le 1er juillet 2019 et la date d'établissement du présent rapport.**

Le 18 juillet 2019, la société a émis un nouvel emprunt obligataire d'un montant de 85 M€ au taux de 4,5% et venant à échéance le 18 juillet 2025 par placement privé en Europe. L'émission de cet emprunt doit permettre à la société de prolonger la maturité de sa dette et de se doter de capacités financières additionnelles. Le produit de l'émission sera d'une part destiné au financement de nouveaux investissements et d'autre part au rachat d'une partie des obligations émises le 20 juin 2014 et venant à échéance le 20 juin 2020 (à hauteur de 39,1 M€).

En effet, l'intention de rachat annoncé le 27 juin 2019 était conditionnée par l'émission des nouvelles obligations d'un montant supérieur ou au moins égal au montant du rachat. La société avait par ailleurs la possibilité de modifier les modalités du rachat ou d'y renoncer. Le 18 juillet 2019, la société a ainsi procédé au rachat de 3 743 obligations 2020 au prix de 10 444,37 € par obligation 2020. Il reste donc à l'issue du rachat 757 obligations à échéance 20 juin 2020 en circulation, représentant un nominal de 7,57 M€.

Par ailleurs, en date du 22 juillet 2019, l'ensemble des actions de la société détenues par BM Invest a été cédé à PH Finance. Par conséquent, PH Finance détient au total 90,79% des parts de la société, soit directement soit indirectement par sa filiale Foncière PH Green.

## **2. Résultats financiers du 1er semestre 2019**

### **2.1. Comptes consolidés**

Les états financiers consolidés semestriels ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 - Information Financière Intermédiaire telle qu'adoptée par l'Union Européenne. S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 et le résultat semestriel au 30 juin 2019.

Les états financiers consolidés expliquent l'application de la norme IFRS 16 en vigueur depuis le 1er janvier 2019 ainsi que ses conséquences sur la présentation des comptes. Le paragraphe 2.1 détaille les modalités d'application de la norme.

Suite à l'adoption d'IFRS 16, les charges refacturées aux locataires sont désormais présentées en revenus locatifs dans les produits des activités ordinaires.

De même, les charges refacturées, auparavant déduites des revenus locatifs, apparaissent dans les charges externes au 30 juin 2019.

### Compte de résultat consolidé

|  | 30/06/2019   | 31/12/2018    | 30/06/2018   |
|--|--------------|---------------|--------------|
| <b>Produits des activités ordinaires</b>       | <b>8 437</b> | <b>13 273</b> | <b>6 357</b> |
| Matières premières et marchandises consommées  |              |               |              |
| Charges externes                               | (2 519)      | (1 730)       | (901)        |
| Charge d'amortissement et de provisions        | (2 340)      | (4 245)       | (1 903)      |
| <b>Marge opérationnelle</b>                    | <b>3 578</b> | <b>7 298</b>  | <b>3 553</b> |
| Autres produits et charges opérationnels       | 12           | 133           | 3            |
| <b>Résultat opérationnel</b>                   | <b>3 590</b> | <b>7 431</b>  | <b>3 556</b> |
| Coût de l'endettement financier net            | (2 028)      | (4 081)       | (1 940)      |
| Autres produits et charges financières         | 0            | 55            | 48           |
| <b>Résultat avant impôt</b>                    | <b>1 562</b> | <b>3 405</b>  | <b>1 664</b> |
| Charge d'impôt sur le résultat                 | (553)        | (1 134)       | (539)        |
| <b>Résultat net des activités poursuivies</b>  | <b>1 009</b> | <b>2 271</b>  | <b>1 125</b> |
| Résultat net des activités en cours de cession | 0            | -181          | 150          |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                  | <b>1 009</b> | <b>2 090</b>  | <b>1 275</b> |

Le chiffre d'affaires, constitué des seuls revenus locatifs, ressort à 8 437 K€ sur le 1er semestre 2019. Il est en progression de 32,7 % par rapport à la même période de l'année précédente comme expliqué ci-dessus.

Les charges opérationnelles ont augmenté de 2 055 K€, soit +73,3 % par rapport à la même période de 2018, passant de 2 804 K€ à 4 859 K€. Cette hausse s'explique par la comptabilisation des charges locatives dans les charges externes depuis le 1er janvier 2019, à hauteur de 1 383 K€ et également par l'augmentation des amortissements (524 K€). Au premier semestre 2019 les amortissements du bâtiment Technolac sont comptabilisés alors qu'ils ne l'étaient pas en 2018, ainsi que des amortissements des droits d'utilisation des locaux que la Foncière Verte loue pour y loger son siège social.

*(cf. paragraphes 4.1.2 et 4.1.3 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés)*

Le résultat opérationnel s'élève à 3 590 K€.

Le coût de l'endettement bancaire a augmenté de 4,5 %, passant de 1 940 K€ au 30 juin 2018 à 2 028 K€ au 30 juin 2019.

Les autres produits et charges financiers ont légèrement baissé, passant de 48 K€ au 30 juin 2018 à 0 K€ au 30 juin 2019. Le montant de 2018 correspond à un remboursement de retenue de garantie sur un prêt venu à échéance.

Le résultat consolidé de l'exercice après impôts ressort ainsi à 1 009 K€ contre 1 275 K€ sur la même période de l'exercice précédent.

## Bilan consolidé

|  | 30/06/2019<br>(6 mois) | 31/12/2018<br>(12 mois) |
|--|------------------------|-------------------------|
| <b>Actifs non courants</b>                       | <b>84 492</b>          | <b>78 817</b>           |
| Ecart d'acquisition                              | 21                     | 21                      |
| Immeubles de placement                           | 83 776                 | 75 517                  |
| Immobilisations corporelles                      | 383                    | 0                       |
| Autres actifs financiers                         | 158                    | 158                     |
| Actifs d'impôts différés                         | 154                    | 121                     |
| <b>Actif courants</b>                            | <b>35 951</b>          | <b>34 811</b>           |
| Clients et autres débiteurs                      | 7 096                  | 3 879                   |
| Trésorerie et équivalents                        | 27 157                 | 30 932                  |
| Actifs classés comme détenus en vue de la vente  | 1 698                  | 0                       |
| <b>Total Actif</b>                               | <b>120 443</b>         | <b>113 628</b>          |
| <b>Capitaux propres</b>                          | <b>7 511</b>           | <b>7 723</b>            |
| <b>Passifs non courants</b>                      | <b>50 839</b>          | <b>94 453</b>           |
| Autres provision pour charges                    | 3 327                  | 3 327                   |
| Dettes financières non courantes                 | 46 635                 | 90 252                  |
| Passifs d'impôts différés                        | 877                    | 874                     |
| <b>Passifs courants</b>                          | <b>62 093</b>          | <b>11 452</b>           |
| Autres provisions pour risques et charges        | 0                      | 0                       |
| Dettes financières courantes                     | 51 238                 | 7 971                   |
| Fournisseurs et autres créditeurs                | 9 573                  | 2 934                   |
| Impôt exigible                                   | 0                      | 547                     |
| Passifs classés comme détenus en vue de la vente | 1 282                  | 0                       |
| <b>Total Passif</b>                              | <b>120 443</b>         | <b>113 628</b>          |

Le total du bilan consolidé au 30 juin 2019 s'élève à 120 443 K€ pour 113 628 K€ au 31 décembre 2018 (+ 6815K€).

Le montant des capitaux propres, après la distribution des dividendes décidée par l'Assemblée Générale du 6 juin 2019, s'élève à 7 511 K€.

A l'actif, le poste « immeubles de placement » s'élève à 83 776 K€ contre 78 517 K€ au 31 décembre 2018, soit une hausse de 5 259 K€. Cette hausse s'explique essentiellement par l'acquisition d'un bâtiment à La Courneuve, ainsi que les travaux de construction en cours de deux bâtiments industriels à La Courneuve et à Chassieu. Ces montants sont minorés par la dotation des 6 mois d'amortissements supplémentaires du 1er semestre 2019.

Au passif, les dettes financières non courantes diminuent de 43 614 K€, passant de 94 453 K€ à 50 839 K€. Cette baisse significative s'explique par l'emprunt obligataire, à échéance 20 juin 2020, dont le montant devient un passif courant au 30 juin 2019. L'impact est de 44 528 K€, le solde étant constitué par deux nouveaux emprunts contractés pour les bâtiments de la Courneuve sous déduction des remboursements.

Le détail des flux correspondants est donné au paragraphe 4.2.9.1 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés.

## **2.2. Information sur le modèle de la juste valeur.**

Afin de donner une information financière plus complète, le Groupe a fait évaluer ses immeubles de placement par un expert indépendant, le cabinet BNP Paribas Real Estate.

Les actifs du groupe La Foncière Verte ainsi valorisés selon la juste valeur font apparaître un total de bilan aux normes IFRS à 152 084 K€ au 30 juin 2019, dont 142 918 K€ part du groupe. Elle était de 145 790 K€ au 31 décembre 2018 (dont 136 897 K€ part du Groupe). L'augmentation de la valeur provient de l'acquisition d'un bâtiment à La Courneuve ainsi que de la prolongation de la durée de certains baux (pour les sites où des travaux significatifs ont été réalisés depuis trois ans) qui a été actée au cours du premier semestre 2019.

Au 30 juin 2019, la valeur nette comptable des immeubles s'élève à 83 776 K€.

L'Actif Net Réévalué valeur de reconstitution part du Groupes'élève à 72,9 M€ au 30 juin 2019 contre 67,6 M€ au 31 décembre 2018, soit un ANR par action à 130,96 €. Il était de 120,64 € au 31 décembre 2018. Ces montants sont retraités des dividendes fixés par l'Assemblée Générale du 6 juin 2019.

## **2.3. Structure de l'endettement**

Au 30 juin 2019, la dette financière nette de la trésorerie disponible (hors dépôts de garanties) s'élève à 65 618 K€.

Cette dette financière nette représente 43% du total des actifs réévalués.

Les prêts conclus par le Groupe sont à taux d'intérêt fixe et n'exigent aucun covenant.

L'emprunt obligataire est assorti de clauses dont le non-respect pourrait constituer un cas d'exigibilité anticipée du financement. Ces clauses sont respectées au 30 juin 2019.

Au 30 juin 2019, l'échéancier de remboursement de l'endettement financier brut, d'un montant de 91 590 K€ (hors dépôts de garantie) est le suivant :

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Moins d'un an :    | 51 238 K€ |
| Entre 1 et 5 ans : | 19 129 K€ |
| Plus de 5 ans :    | 21 223 K€ |

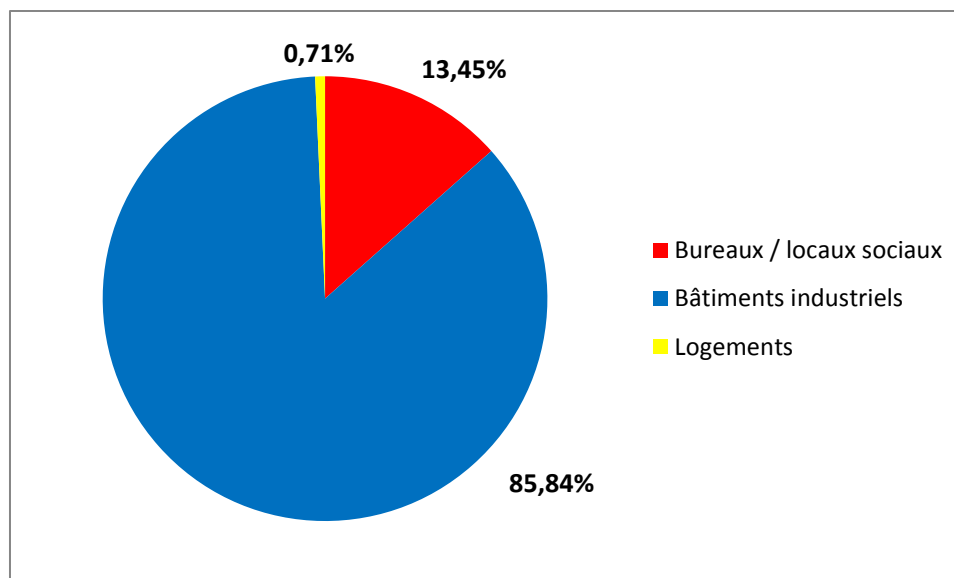
## **3. Patrimoine**

Les actifs immobiliers du Groupe sont pour l'essentiel :

- d'une part, 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, avec des bureaux, entrepôts, bâtiments à usage de stockage, ateliers et parkings.

- d'autre part, d'un immeuble neuf de bureaux, situé dans la zone d'activités de Chambéry Technolac loué à EDF.

La répartition des actifs immobiliers du Groupe au 30 juin 2019, par type d'actifs (entrepôts, bureaux, logement de fonctions, etc.) est la suivante :



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

Le patrimoine immobilier a été expertisé par la société de conseil en immobilier BNP Paribas Real Estate. Il représente, au 30 juin 2019, une valeur globale de 152,1 M€ hors droits / hors TVA, hors frais d'acte. Il s'élevait à 145,8 M€ au 31 décembre 2018.

Le Groupe dispose d'une grande visibilité de ses cash-flows futurs compte tenu de la signature de baux fermes de longue durée avec un locataire, le Groupe PAPREC, un des leaders de son secteur d'activité et présentant une grande qualité de signature.

Les loyers futurs minimaux, sous réserve de l'indexation du coût de la construction sont les suivants au 30 juin 2019 :

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Moins d'un an :    | 13 877 K€ |
| Entre 1 et 5 ans : | 47 309 K€ |
| Plus de 5 ans :    | 27 288 K€ |

#### **4. Entreprises liées**

Les principales transactions entre les parties liées ayant eu cours au 1er semestre 2019 sont détaillées dans le paragraphe 5.3 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés.



## **5. Risques et incertitudes**

Les risques et incertitudes susceptibles d'avoir une incidence significative sur la situation financière et les résultats de la Société font l'objet d'une présentation exhaustive dans le document de référence 2018 de la Société déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 juillet 2019 sous le numéro D.19-0682.

Depuis la fin de l'année 2018, des avenants aux baux ont été signés pour prolonger la durée initiale lorsque les SCI propriétaires ont réalisé des travaux significatifs sur les biens loués. La durée de prolongation du bail initial a été portée au 31 décembre de la neuvième année après l'année de réception des travaux. Ainsi, au 30 juin 2019, seulement 3% des baux ont une échéance inférieure à un an, 21% une échéance comprise entre un et cinq ans et 76% une échéance supérieure à cinq ans.

Le 18 juillet 2019, l'émission du nouvel emprunt obligataire à échéance 2025 servira en partie à rembourser l'emprunt obligataire à échéance 2020. Le risque financier lié au remboursement de l'emprunt obligataire à échéance 2020 se voit donc fortement diminué du fait de la nouvelle émission puisque 83% du montant a été remboursé par cette nouvelle émission.

Il n'y a pas eu d'évolution sur le semestre des facteurs des autres risques, ni dans leur nature, ni dans leur niveau et il n'existe pas, à la date d'établissement du présent document, d'autres risques et incertitudes pour les six derniers mois de l'exercice.

## **6. Perspectives**

Le Groupe devrait poursuivre la valorisation de son patrimoine par la réalisation de travaux de construction, extension et modernisation des sites existants, à la demande des locataires et par la recherche de nouveaux projets. Il devrait également procéder à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers, en particulier grâce à la levée du nouvel emprunt obligataire à échéance 2025

La Société n'entend pas diffuser de prévisions ou d'estimations de bénéfice au marché.

# GROUPE LA FONCIERE VERTE

## Etats financiers consolidés

30 Juin 2019

## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| ETATS FINANCIERS CONSOLIDES .....   | 12        |
| NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES .....                               | 16        |
| <b>1 PRESENTATION DU GROUPE ET PRINCIPALES OPERATIONS DE LA PERIODE .....</b>     | <b>16</b> |
| <b>2 SYNTHESE DES PRINCIPALES REGLES ET METHODES COMPTABLES .....</b>             | <b>16</b> |
| 2.1 Normes en vigueur et principes comptables .....                               | 16        |
| 2.2 Jugement et estimations significatifs .....                                   | 18        |
| 2.3 Secteurs opérationnels .....  | 18        |
| <b>3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE .....</b>                               | <b>18</b> |
| <b>4 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018.....</b>                | <b>19</b> |
| 4.1 Notes sur le compte de résultat .....   | 19        |
| 4.1.1 Revenus locatifs .....  | 19        |
| 4.1.2 Charges externes .....  | 19        |
| 4.1.3 Charges d'amortissement et de provisions .....                              | 19        |
| 4.1.4 Autres produits et charges opérationnels .....                              | 20        |
| 4.1.5 Produits financiers et charges financières .....                            | 20        |
| 4.1.6 Impôt sur le résultat .....   | 20        |
| 4.2 Notes sur la situation financière consolidée .....                            | 21        |
| 4.2.1 Ecart d'acquisition .....   | 21        |
| 4.2.2 Immeubles de placement .....  | 21        |
| 4.2.3 Immobilisations corporelles .....   | 21        |
| 4.2.4 Autres actifs financiers .....  | 22        |
| 4.2.5 Clients et autres débiteurs .....   | 22        |
| 4.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie .....                               | 22        |
| 4.2.7 Composition du capital social .....   | 22        |
| 4.2.8 Provisions pour risques et charges .....                                    | 22        |
| 4.2.9 Emprunts et endettement financier .....                                     | 23        |
| 4.2.10 Fournisseurs, autres créditeurs et impôts .....                            | 24        |
| <b>5 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....</b>  | <b>25</b> |
| 5.1 Informations données sur le modèle de la juste valeur .....                   | 25        |
| 5.2 Résultat par action .....   | 27        |
| 5.3 Entreprises liées .....   | 27        |
| 5.4 Société mère consolidante .....   | 28        |
| <b>6 ENGAGEMENTS .....</b>  | <b>29</b> |
| 6.1 Engagements donnés et reçus .....   | 29        |
| 6.2 Engagements sur les contrats de locations simples en tant que bailleurs ..... | 29        |
| <b>7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE .....</b>                                | <b>29</b> |

## ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

### ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

| En milliers d'euros                              | Notes | 1er semestre<br>2019 | 1er semestre<br>2018 |
|--|-------|----------------------|----------------------|
| Revenus locatifs                                 | 4.1.1 | 8 437                | 6 357                |
| <b>Produits des activités ordinaires</b>         |       | <b>8 437</b>         | <b>6 357</b>         |
| Charges externes                                 | 4.1.2 | -2 519               | -901                 |
| Charge d'amortissements et de provisions         | 4.1.3 | -2 340               | -1 903               |
| <b>Marge opérationnelle</b>                      |       | <b>3 578</b>         | <b>3 553</b>         |
| Autres produits opérationnels                    | 4.1.4 | 23                   | 445                  |
| Autres charges opérationnelles                   | 4.1.4 | -11                  | -442                 |
| <b>Résultat opérationnel</b>                     |       | <b>3 590</b>         | <b>3 556</b>         |
| Coût de l'endettement financier net              | 4.1.5 | -2 028               | -1 940               |
| Autres produits financiers                       | 4.1.5 | 0                    | 48                   |
| <b>Résultat avant impôt</b>                      |       | <b>1 562</b>         | <b>1 664</b>         |
| Charge d'impôt sur le résultat                   | 4.1.6 | -553                 | -539                 |
| <b>Résultat net des activités poursuivies</b>    |       | <b>1 009</b>         | <b>1 125</b>         |
| Résultat net des activités abandonnées           | 3.    | 0                    | 150                  |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>      |       | <b>1 009</b>         | <b>1 275</b>         |
| dont   |       |                      |                      |
| <i>Part du Groupe</i>                            |       | <i>1 026</i>         | <i>1 140</i>         |
| <i>Participations ne donnant pas le contrôle</i> |       | <i>-16</i>           | <i>135</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>2.12</b>          | <b>2.35</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>2.12</b>          | <b>2.35</b>          |

#### AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

| En milliers d'euros   | Notes | 1er semestre<br>2019 | 1er semestre<br>2018 |
|---|-------|----------------------|----------------------|
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>   |       | <b>1 009</b>         | <b>1 275</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>1 009</b>         | <b>1 275</b>         |
| dont  |       |                      |                      |
| <i>Part du Groupe</i>   |       | <i>1 026</i>         | <i>1 140</i>         |
| <i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>  |       | <i>-16</i>           | <i>135</i>           |

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

### Actif

| En milliers d'euros                             | Notes | 30 juin 2019   | 31 déc. 2018   |
|---|-------|----------------|----------------|
| Ecart d'acquisition                             | 4.2.1 | 21             | 21             |
| Immeubles de placement                          | 4.2.2 | 83 776         | 78 517         |
| Immobilisations corporelles                     | 4.2.3 | 383            | 0              |
| Autres actifs financiers                        | 4.2.4 | 158            | 158            |
| Actifs d'impôts différés                        | 4.1.6 | 154            | 121            |
| <b>Actifs non courants</b>                      |       | <b>84 492</b>  | <b>78 817</b>  |
| Clients et autres débiteurs                     | 4.2.5 | 7 096          | 3 879          |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie         | 4.2.6 | 27 157         | 30 932         |
| Actifs classés comme détenus en vue de la vente | 3.    | 1 698          | -              |
| <b>Actifs courants</b>                          |       | <b>35 951</b>  | <b>34 811</b>  |
| <b>TOTAL ACTIFS</b>                             |       | <b>120 443</b> | <b>113 628</b> |

### Passif

| En milliers d'euros                              | Notes  | 30 juin 2019   | 31 déc. 2018   |
|--|--------|----------------|----------------|
| Capital émis                                     | 4.2.7  | 9 451          | 9 451          |
| Réserves consolidées                             |        | -4 451         | -5 376         |
| Résultat   |        | 1 026          | 2 136          |
| <b>Capitaux propres part du groupe</b>           |        | <b>6 026</b>   | <b>6 211</b>   |
| Participations ne donnant pas le contrôle        |        | 1 485          | 1 512          |
| <b>Capitaux propres</b>                          |        | <b>7 511</b>   | <b>7 723</b>   |
| Provisions pour risques et charges               | 4.2.8  | 3 327          | 3 327          |
| Dettes financières non courantes                 | 4.2.9  | 46 635         | 90 252         |
| Passifs d'impôts différés                        | 4.1.6  | 877            | 874            |
| <b>Passifs non courants</b>                      |        | <b>50 839</b>  | <b>94 453</b>  |
| Dettes financières courantes                     | 4.2.9  | 51 238         | 7 971          |
| Fournisseurs et autres créditeurs                | 4.2.10 | 9 573          | 2 934          |
| Impôt exigible                                   | 4.2.10 | 0              | 547            |
| Passifs classés comme détenus en vue de la vente | 3.     | 1 282          | -              |
| <b>Passifs courants</b>                          |        | <b>62 093</b>  | <b>11 452</b>  |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>         |        | <b>120 443</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  |              |                      |              |                                 | -4   | -4                     |
| Résultat de la période                                   |              |                      | 1 140        | 1 140                           | 135  | 1 275                  |
| Variation de périmètre                                   |              |                      |              | -181                            | -150   | -331                   |
| <b>Capitaux propres au 30 juin 2018</b>                  | <b>9 451</b> | <b>-4 333</b>        | <b>1 140</b> | <b>6 258</b>                    | <b>1 738</b>   | <b>7 996</b>           |
| <b>Capitaux propres au 1 janv. 2018</b>                  | <b>9 451</b> | <b>-5 819</b>        | <b>1 667</b> | <b>5 299</b>                    | <b>1 757</b>   | <b>7 056</b>           |
| Affectation du résultat                                  |              | 1 667                | -1 667       |                                 |  |                        |
| Dividendes versés  |              | -1 212               |              | -1 212                          | -5   | -1 217                 |
| Résultat de la période                                   |              |                      | 2 136        | 2 136                           | -46  | 2 090                  |
| Acquisition de participations ne donnant pas le contrôle |              | -12                  |              | -12                             | -194   | -206                   |
| <b>Capitaux propres au 31 déc. 2018</b>                  | <b>9 451</b> | <b>-5 376</b>        | <b>2 136</b> | <b>6 211</b>                    | <b>1 512</b>   | <b>7 723</b>           |
| <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                                   |              |                      | 1 026        | 1 026                           | -16  | 1 010                  |
| <b>Capitaux propres au 30 juin 2019</b>                  | <b>9 451</b> | <b>-4 451</b>        | <b>1 026</b> | <b>6 026</b>                    | <b>1 485</b>   | <b>7 511</b>           |

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

| En milliers d'euros  | Notes | 1er semestre<br>2019 | 1er semestre<br>2018 |
|--|-------|----------------------|----------------------|
| <b>Activités opérationnelles</b>   |       |                      |                      |
| Résultat avant impôt (après Résultat net des activités en cours de cession)                    |       | 1 554                | 1 814                |
| Ajustements du résultat avant impôt, éléments sans effet de trésorerie :                       |       |                      |                      |
| . Amortissements, dépréciations et provisions  |       | 2 345                | 1 820                |
| . Plus ou moins value sur cessions d'immobilisations   |       | -23                  | -15                  |
| . Charges financières nettes   |       | 2 228                | 2 191                |
| Variation du besoin en fonds de roulement  |       | 1 165                | -2 416               |
| Impôt sur le résultat payé   |       | -1 140               | -364                 |
| <b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>                         |       | <b>6 128</b>         | <b>3 030</b>         |
| <b>Activités d'investissement</b>  |       |                      |                      |
| Produits de cession d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles |       | 0                    | 125                  |
| Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles         |       | -8 180               | -5 280               |
| Variation des autres actifs financiers   |       | 23                   | 450                  |
| Acquisition ou cession de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise ou cédée           |       | -                    | 350                  |
| Flux de trésorerie des actifs non courants à céder   |       | -                    | -                    |
| <b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités d'investissement</b>                    |       | <b>-8 157</b>        | <b>-4 355</b>        |
| Nouveaux emprunts et dettes financières  | 4.2.8 | 4 681                | 6 661                |
| Remboursements d'emprunts  | 4.2.8 | -2 955               | -3 602               |
| Intérêts payés, nets des produits de placement encaissés                                       |       | -3 456               | -3 359               |
| Dividendes versés aux propriétaires de la société mère   |       |                      |                      |
| Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle                                |       | -10                  | -5                   |
| Acquisition de participations ne donnant pas le contrôle                                       |       | 0                    |                      |
| <b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités de financement</b>                      |       | <b>-1 740</b>        | <b>-305</b>          |
| <b>Variation de la trésorerie</b>  |       | <b>-3 769</b>        | <b>-1 630</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 | 27 157               | 30 415               |

# NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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

LA FONCIERE VERTE a depuis décembre 2009 pour activité la gestion de différents actifs immobiliers en France donnés en location à des sociétés extérieures. Ces actifs immobiliers sont pour l'essentiel des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) (usines de recyclage de déchets, entrepôts, bâtiments à usage de stockage, bureaux, ateliers et parkings) 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 un bâtiment complémentaire sur son site de La Courneuve pour 880 K€, devenant ainsi propriétaire de l'ensemble des bâtiments du site.

## 2 SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers semestriels consolidés du Groupe LA FONCIERE VERTE au 30 juin 2019 ont été préparés conformément à la norme IAS 34 – Information Financière Intermédiaire. S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés annuels du Groupe LA FONCIERE VERTE pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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)).

Ces principes comptables retenus sont identiques avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 à l'exception des normes ayant une incidences spécifiques sur les comptes intermédiaires (IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique ») et des nouvelles normes d'application obligatoire au 1er janvier 2019 (IFRS 16).

#### 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 2018.

- 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 utilisée 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<br>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

Au compte de résultat, les loyers du siège social précédemment comptabilisés au sein du résultat opérationnel sont désormais remplacés par une dotation aux amortissements du droit d'utilisation (56 milliers d'euros au 30 juin 2019) et une charge financière (nulle au 30 juin 2019).

Dans le tableau de flux de trésorerie, 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.

**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.

Aucun autre changement de règle et méthode comptable n'a été réalisé par rapport à celles utilisées pour les états financiers au 31 décembre 2018.

En effet, les autres textes applicables obligatoirement au 1er janvier 2019 (IFRIC 23, Améliorations des IFRS-cycle 2015-2017, amendements d'IFRS 9, IAS 28 et IAS19) n'ont pas d'effet sur les comptes consolidés.

## 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 2021 selon l'IASB)
- IFRS 10 et IAS 28 – Amendement : Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une co-entreprise (applicable sine die selon l'IASB)

### 2.2 Jugement et estimations significatifs

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

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

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

### 2.3 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   | 30 juin 2019<br>% d'intérêt | Méthode de<br>consolidation | 31 déc. 2018<br>% d'intérêt | Méthode de<br>consolidation |
|---|-----------|--------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| LA FONCIERE VERTE                       | 552051302 | France | Mère                        |                             | Mère                        |                             |
| SCI Jeromi                              | 345037741 | France | 99.00                       | IG                          | 99.00                       | IG                          |
| SCI Jeromi deux Colombier               | 418706206 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi du Blanc Mesnil              | 422888297 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi de Seiches                   | 428889679 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi de Custines                  | 414359315 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi des Galères                  | 401404223 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi les Avignon                  | 401016803 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi de la Motte au Bois          | 440739696 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi de Chassieu                  | 433728243 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi d'Acquigny                   | 438097339 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi de Trémentines               | 438813016 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi de Varcès                    | 434578894 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi de Verdun                    | 439046418 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi de l'Autoroute               | 439253477 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi de Toulouse                  | 440739852 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SAS Jeromi de Technolac                 | 821428448 | France | 60.00                       | IG                          | 60.00                       | IG                          |
| SCI Jeromi de Villeneuve le Roi         | 447684317 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi de la Justice de Malesherbes | 478851215 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI des Marques de Bezons               | 822180469 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi de Chartres                  | 379690787 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi de Tours                     | 397622986 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi de Saint Mard                | 484484357 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi de la Neuve Lyre             | 403053184 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi de Sarcelles                 | 491289500 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Jeromi de Mazières en Mauge         | 499227866 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Immobilière de Stains               | 504728320 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI Courneuve Pascal                    | 537769739 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |
| SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi   | 753413251 | France | 99.38                       | IG                          | 99.38                       | IG                          |
| SCI Immobilière de Téhéran              | 524544343 | France | 99.99                       | IG                          | 99.99                       | IG                          |

### *Actifs et passifs classés comme détenus en vue de la vente (30 juin 2019)*

Au 30 juin 2019, un ensemble immobilier porté par la SCI des Marques de Bezons et l'emprunt correspondant ont été reclassés en actifs et passifs détenus en vue de la vente.

### *Résultat net des activités abandonnées (1<sup>er</sup> semestre 2018)*

Le Groupe a 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 150 K€ en 2018 correspond au résultat de ces sociétés.

## **4 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2018**

### *4.1 Notes sur le compte de résultat*

#### *4.1.1 Revenus locatifs*

| <b>En milliers d'euros</b>         | <b>1er semestre<br/>2019</b> | <b>1er semestre<br/>2018</b> |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Loyers                             | 7 039                        | 6 277                        |
| Charges refacturées aux locataires | 1 383                        |                              |
| Autres                             | 15                           | 80                           |
| <b>Revenus locatifs</b>            | <b>8 437</b>                 | <b>6 357</b>                 |

Au 1<sup>er</sup> semestre 2019, les revenus locatifs comprennent 59 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. Au 1<sup>er</sup> semestre 2018, elles étaient déduites des charges externes pour un montant de 1 172 milliers d'euros.

#### *4.1.2 Charges externes*

| <b>En milliers d'euros</b>                   | <b>1er semestre<br/>2019</b> | <b>1er semestre<br/>2018</b> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Personnel extérieur à l'entreprise           | -499                         | -519                         |
| Rémunérations d'intermédiaires et honoraires | -242                         | -149                         |
| Primes d'assurance                           | -23                          | -4                           |
| Services bancaires                           | -37                          | -35                          |
| Autres charges externes                      | -258                         | -146                         |
| Impôts & taxes                               | -1 460                       | -48                          |
| <b>Charges externes</b>                      | <b>-2 519</b>                | <b>-901</b>                  |

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

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

| <b>En milliers d'euros</b>                            | <b>1er semestre<br/>2019</b> | <b>1er semestre<br/>2018</b> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Dotations aux amortissements des immobilisations      | -2 237                       | -1 820                       |
| Dotations aux dépréciations des comptes clients       | -88                          | -83                          |
| Dotations aux amortissements des droits d'utilisation | -107                         | -                            |
| Reprises des dépréciations des comptes clients        | 92                           | -                            |
| <b>Charge d'amortissement et de provisions</b>        | <b>-2 340</b>                | <b>-1 903</b>                |

#### 4.1.4 Autres produits et charges opérationnels

| En milliers d'euros                                  | 1er semestre<br>2019 | 1er semestre<br>2018 |
|--|----------------------|----------------------|
| Produits des cessions d'actifs                       | 23                   | 442                  |
| Valeur nette comptable des actifs cédés              | -                    | -442                 |
| <b>Gains (pertes) sur cessions d'immobilisations</b> | <b>23</b>            |                      |
| Autres produits                                      | -                    | 3                    |
| Autres charges                                       | -11                  | -                    |
| <b>Autres produits et autres charges</b>             | <b>-11</b>           | <b>3</b>             |
| <b>Autres produits et charges opérationnels</b>      | <b>12</b>            | <b>3</b>             |

#### 4.1.5 Produits financiers et charges financières

| En milliers d'euros                                  | 1er semestre<br>2019 | 1er semestre<br>2018 |
|--|----------------------|----------------------|
| Intérêts sur emprunts et découverts bancaires        | -2 228               | -2 191               |
| Intérêts sur dette relative aux contrats de location | -10                  | -                    |
| Intérêts du compte-courant de trésorerie PH Green    | 210                  | 251                  |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>           | <b>-2 028</b>        | <b>-1 940</b>        |
| Autres produits financiers                           | -                    | 48                   |
| <b>Autres produits et charges financiers</b>         | <b>48</b>            | <b>48</b>            |

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

#### 4.1.6 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 | 1er semestre<br>2019 | 1er semestre<br>2018 |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| Impôt exigible      | -582                 | -603                 |
| Impôt différé       | 29                   | 64                   |
| <b>Total</b>        | <b>-553</b>          | <b>-539</b>          |

##### Nature des impôts différés

| En milliers d'euros                     | 31 déc. 2018 | Variation<br>résultat | 30 juin 2019 |
|---|--------------|-----------------------|--------------|
| Ecart d'évaluation                      | -307         | 76                    | -231         |
| Immobilisation par composant            | -587         | 177                   | -410         |
| Crédits-baux et assimilés               | -210         | 42                    | -168         |
| Frais d'émission d'emprunts             | -175         | 5                     | -170         |
| Frais sur titres de participation       | 34           | -11                   | 23           |
| Déficits fiscaux                        | 283          | -59                   | 224          |
| Evolutions futures du taux d'imposition | 209          | -209                  | 0            |
| Autres                                  | -            | 8                     | 8            |
| <b>Actifs d'impôt différés</b>          | <b>121</b>   | <b>33</b>             | <b>154</b>   |
| <b>Passifs d'impôts différés</b>        | <b>-874</b>  | <b>-3</b>             | <b>-877</b>  |

##### Preuve d'impôt

| En milliers d'euros                       | 1er semestre<br>2019 | 1er semestre<br>2018 |
|---|----------------------|----------------------|
| Résultat avant impôt                      | 1 562                | 1 814                |
| <b>Charge d'impôt théorique à 33,33 %</b> | <b>-521</b>          | <b>-605</b>          |
| Effet des différences permanentes         | -40                  | -17                  |
| Autres                                    | 8                    | 83                   |
| <b>Charge d'impôt effective</b>           | <b>-553</b>          | <b>-539</b>          |

## 4.2 Notes sur la situation financière consolidée

### 4.2.1 Ecart d'acquisition

| En milliers d'euros        | 30 juin 2019 | 31 déc. 2018 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| SCI Jérôme La Neuve Lyre   | 21           | 21           |
| <b>Ecart 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 | Nouveaux droits | Dotations     | Reclas-sements IFRS 5 | 30 juin 2019   |
|---|----------------|--------------------------------|--------------|-----------------|---------------|-----------------------|----------------|
| Terrains et agencements                             | 20 593         | -                              | 88           | -               | -             | -197                  | 20 484         |
| Constructions et agencements                        | 104 076        | -1 850                         | 794          | -               | -             | -1 775                | 101 245        |
| Constructions et agencements - Droits d'utilisation | -              | 1 850                          | -            | -               | -             | -                     | 1 850          |
| Autres immobilisations corporelles                  | 227            | -                              | -            | -               | -             | -                     | 227            |
| Immobilisations en cours                            | 3 345          | -                              | 8 363        | -               | -             | -                     | 11 708         |
| Avances sur immobilisations                         | -              | -                              | -            | -               | -             | -                     | -              |
| <b>Total valeur brute</b>                           | <b>128 241</b> | <b>-</b>                       | <b>9 246</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>      | <b>-1 972</b>         | <b>135 514</b> |
| Terrains et agencements                             | -301           | -                              | -            | -               | -18           | -                     | -319           |
| Constructions et agencements                        | -49 196        | 222                            | -            | -               | -2 219        | 274                   | -50 919        |
| Constructions et agencements - Droits d'utilisation | -              | -222                           | -            | -               | -51           | -                     | -274           |
| Autres immobilisations corporelles                  | -227           | -                              | -            | -               | -             | -                     | -227           |
| <b>Total amortissements</b>                         | <b>-49 724</b> | <b>-</b>                       | <b>-</b>     | <b>-</b>        | <b>-2 289</b> | <b>274</b>            | <b>-51 739</b> |
| <b>Valeur nette</b>                                 | <b>78 517</b>  | <b>-</b>                       | <b>9 246</b> | <b>-</b>        | <b>-2 289</b> | <b>-1 698</b>         | <b>83 776</b>  |

### 4.2.3 Immobilisations corporelles

| En milliers d'euros                         | 1 janv. 2019 | Première application d'IFRS 16 | Acquisitions | Nouveaux droits | Dotations  | Reclas-sements | 30 juin 2019 |
|---|--------------|--------------------------------|--------------|-----------------|------------|----------------|--------------|
| Droits d'utilisation - contrats de location | -            | 112                            | -            | 327             | -          | -              | 439          |
| <b>Total valeur brute</b>                   | <b>-</b>     | <b>112</b>                     | <b>-</b>     | <b>327</b>      | <b>-</b>   | <b>-</b>       | <b>439</b>   |
| Droits d'utilisation - contrats de location | -            | -                              | -            | -               | -56        | -              | -56          |
| <b>Total amortissements</b>                 | <b>-</b>     | <b>-</b>                       | <b>-</b>     | <b>-</b>        | <b>-56</b> | <b>-</b>       | <b>-56</b>   |
| <b>Valeur nette</b>                         | <b>-</b>     | <b>112</b>                     | <b>-</b>     | <b>327</b>      | <b>-56</b> | <b>-</b>       | <b>383</b>   |

#### 4.2.4 *Autres actifs financiers*

Les autres actifs financiers sont constitués exclusivement par des dépôts et cautionnements versés aussi bien au 30 juin 2019 qu'au 31 décembre 2018.

#### 4.2.5 *Clients et autres débiteurs*

| En milliers d'euros                           | 30 juin 2019 | 31 déc. 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Avances et acomptes versés / commandes (brut) | 224          | 96           |
| Clients et comptes rattachés (brut)           | 3 384        | 1 185        |
| Autres créances fiscales & sociales           | 1 773        | 878          |
| Créances d'impôt courant                      | 20           | -            |
| Autres créances diverses                      | 32           | 1            |
| <b>Valeur brute</b>                           | <b>5 433</b> | <b>2 160</b> |
| Prov. clients et comptes rattachés            | -88          | -93          |
| <b>Valeur nette</b>                           | <b>5 345</b> | <b>2 067</b> |
| Charges constatées d'avance                   | 1 750        | 1 812        |
| <b>Clients et autres débiteurs</b>            | <b>7 096</b> | <b>3 879</b> |

#### 4.2.6 *Trésorerie et équivalents de trésorerie*

| En milliers d'euros                            | 30 juin 2019  | 31 déc. 2018  |
|--|---------------|---------------|
| Trésorerie et équivalents de trésorerie actifs | 27 157        | 30 932        |
| Concours bancaires                             | 0             | -6            |
| <b>Trésorerie nette</b>                        | <b>27 157</b> | <b>30 926</b> |

| En milliers d'euros                            | 30 juin 2019  | 31 déc. 2018  |
|--|---------------|---------------|
| Valeurs mobilières de placement (net)          | 6             | 6             |
| Dépôts à vue et caisses                        | 962           | 260           |
| Compte-courant de trésorerie PH Green          | 26 189        | 30 666        |
| Intérêts courus à recevoir                     | 0             | 0             |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b> | <b>27 157</b> | <b>30 932</b> |

#### 4.2.7 *Composition du capital social*

Le capital social est composé de 484 657 actions, entièrement libérées, d'une valeur nominale de 19,50 €. Il n'y a eu aucun mouvement sur le capital social durant l'exercice.

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

#### 4.2.8 *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 | 30 juin 2019 |
|------------------------------|--------------|-----------|--------------------|------------------------|--------------|
| Provisions pour litiges      | 6            | -         | -                  | -                      | 6            |
| Provisions pour désamiantage | 3 321        | -         | -                  | -                      | 3 321        |
| <b>Valeur nette</b>          | <b>3 327</b> | <b>-</b>  | <b>-</b>           | <b>-</b>               | <b>3 327</b> |

## 4.2.9 Emprunts et endettement financier

### 4.2.9.1 Ventilation par nature

Répartition des dettes financières courantes et non courantes :

| En milliers d'euros                          | 30 juin 2019  | 31 déc. 2018  |
|--|---------------|---------------|
| Emprunt obligataire                          | 0             | 44 288        |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 35 708        | 35 721        |
| Dettes relative aux contrats de location     | 619           | 0             |
| Dettes auprès de PH Finance                  | 4 025         | 4 025         |
| Dépôts et cautionnements reçus               | 6 283         | 6 218         |
| <b>Dettes financières non courantes</b>      | <b>46 635</b> | <b>90 252</b> |
| Emprunt obligataire                          | 44 528        | 0             |
| Autres emprunts et dettes financières        | 227           | 1 656         |
| Part courante des emprunts long terme        | 6 207         | 6 309         |
| Dettes relative aux contrats de location     | 275           | 0             |
| Concours bancaires courants                  | 0             | 6             |
| <b>Dettes financières courantes</b>          | <b>51 238</b> | <b>7 971</b>  |
| <b>Total des dettes financières</b>          | <b>97 872</b> | <b>98 223</b> |

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

| En milliers d'euros                      | 1 janv. 2019  | Avec impact sur la trésorerie |                | Variations des intérêts courus | Sans impact sur la trésorerie  |                 |                     |                   | 30 juin 2019  |
|--|---------------|-------------------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------|-------------------|---------------|
|  |               | Emissions                     | Remboursements |                                | Première application d'IFRS 16 | Nouveaux droits | Reclassement IFRS 5 | Autres variations |               |
| Emprunt obligataire                      | 44 288        | -                             | -              | -                              |                                |                 |                     | 240               | 44 528        |
| Emprunts long terme                      | 46 054        | 4 506                         | -2 805         | -                              | -590                           | -               | -1 185              | -39               | 45 940        |
| Dépôts et cautionnements reçus           | 6 219         | 176                           | -15            | -                              |                                |                 | -96                 | -                 | 6 283         |
| Autres dettes financières*               | 1 656         |                               |                | -1 429                         |                                |                 |                     | -                 | 227           |
| Dettes relative aux contrats de location | -             | -                             | -135           | -                              | 702                            | 327             | -                   | -                 | 894           |
| Concours bancaires courants              | 6             | -                             | -              | -                              |                                |                 |                     | -6                | -             |
| <b>Valeur nette</b>                      | <b>98 223</b> | <b>4 681</b>                  | <b>-2 955</b>  | <b>-1 429</b>                  | <b>112</b>                     | <b>327</b>      | <b>-1 281</b>       | <b>195</b>        | <b>97 872</b> |

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

La juste valeur de l'emprunt obligataire est de 46 800 milliers d'euros. Elle correspond à la valeur de marché publiée à la date de clôture par Bloomberg.

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

L'emprunt obligataire est assorti de clauses dont le non-respect pourrait constituer un cas d'exigibilité anticipée du financement. Au 30 juin 2019 et au 31 décembre 2018, les clauses sont respectées.

#### 4.2.9.2 Ventilation par échéance des dettes financières non courantes

Au 30 juin 2019, la ventilation par échéance des dettes financières non courantes est la suivante :

| Année de remboursement<br>(en milliers d'euros) | 30 juin<br>2021 | 30 juin<br>2022 | 30 juin<br>2023 | 30 juin<br>2024 | 2025 et au-<br>delà | Totaux        |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|---------------|
| Emprunt obligataire                             | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                   | 0             |
| Emprunts auprès des établissements<br>de crédit | 5 565           | 5 165           | 4 626           | 3 154           | 17 199              | 35 708        |
| Dettes relatives aux contrats de<br>location    | 280             | 285             | 53              | 0               | 0                   | 619           |
| Dettes auprès de PH Finance                     | 0               | 0               | 0               | 0               | 4 025               | 4 025         |
| Dettes et cautionnement reçus                   | 0               | 0               | 0               | 0               | 6 283               | 6 283         |
| <b>Total</b>                                    | <b>5 845</b>    | <b>5 450</b>    | <b>4 680</b>    | <b>3 154</b>    | <b>27 506</b>       | <b>46 635</b> |

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

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

#### 4.2.10 Fournisseurs, autres crédateurs et impôts

| En milliers d'euros   | 30 juin 2019 | 31 déc. 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Avances & acomptes reçus/commandes                                  | 25           | 39           |
| Fournisseurs & comptes rattachés                                    | 368          | 1 001        |
| Dettes fiscales & sociales  | 2 074        | 271          |
| Comptes courants filiales et associés                               | 500          | 496          |
| Dettes sur acquisition immobilisations incorporelles et corporelles | 2 167        | 1 101        |
| Dividendes à payer  | 1 212        | -            |
| Autres dettes diverses  | 93           | 1            |
| Produits constatés d'avance   | 3 135        | 25           |
| <b>Fournisseurs et autres crédateurs</b>                            | <b>9 573</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.

| ENTITES   | CP    | VILLE                    | TAUX DE RENDEMENT RETENU | VALEUR NETTE RETENUE 2019 | VALEUR NETTE RETENUE 2018 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| SCIJeromide la Victoire                                       | 93150 | LE BLANC MESNIL          | 7.00%                    | 32 090 000 €              | 31 450 000 €              |
| SCIJeromi+SCIJeromide l'Autouroute + SCIJeromi deux Colombier | 93120 | LA COURNEUVE             | 7.00%                    | 22 190 000 €              | 20 760 000 €              |
| SCIJeromide Sarcelles   | 95200 | SARCELLES                | 8.25%                    | 3 590 000 €               | 3 590 000 €               |
| SCIJeromide Villeneuve le Roi                                 | 94290 | VILLENEUVE LE ROI        | 8.00%                    | 1 720 000 €               | 1 770 000 €               |
| SCIdes Ateliers de Villeneuve le Roi                          | 94290 | VILLENEUVE LE ROI        | 8.00%                    | 2 880 000 €               | 2 670 000 €               |
| SCIJeromide la Justice de Malesherbes                         | 45330 | MALESHERBES              | 9.25%                    | 2 190 000 €               | 2 220 000 €               |
| SCIJeromide Saint Mard  | 77230 | SAINT MARD               | 9.40%                    | 560 000 €                 | 560 000 €                 |
| SCIJeromide la Motte au Bois                                  | 62440 | HARNES (LENS)            | 9.00%                    | 9 870 000 €               | 8 950 000 €               |
| SCIdes Papiers de Custmes                                     | 54670 | CUSTINES                 | 9.75%                    | 1 620 000 €               | 940 000 €                 |
| SCIJeromides Galères  | 54670 | CUSTINES                 | 9.50%                    | 940 000 €                 | 1 650 000 €               |
| SCIJeromide Verdun  | 55100 | VERDUN                   | 9.00%                    | 2 010 000 €               | 1 980 000 €               |
| SCIJeromide Chassieu  | 69800 | SAINT PRIEST             | 8.50%                    | 7 900 000 €               | 7 370 000 €               |
| SCIJeromide Varcès  | 38760 | VARCES ALLIERES ET RESET | 10.25%                   | 3 431 000 €               | 3 160 000 €               |
| SCIJeromides Avignon  | 30131 | PUJAUT                   | 10.25%                   | 2 760 000 €               | 2 620 000 €               |
| SCIJeromide Toulouse  | 31150 | BRUGUIERES               | 8.00%                    | 6 700 000 €               | 6 130 000 €               |
| SCIJeromide Seiches   | 49140 | SECHES SUR LE LOIR       | 9.75%                    | 2 900 000 €               | 2 690 000 €               |
| SCIJeromide Trémentines                                       | 49340 | TREMENTINES              | 9.75%                    | 1 780 000 €               | 1 620 000 €               |
| SCIJeromide Tours   | 37300 | JOUE LES TOURS           | 9.50%                    | 1 900 000 €               | 1 900 000 €               |
| SCIJeromide Chartres  | 28300 | GASVILLE-OBEME           | 9.50%                    | 1 883 000 €               | 1 790 000 €               |
| SCIJeromid'Acquigny   | 27400 | ACQUIGNY                 | 9.50%                    | 4 250 000 €               | 4 290 000 €               |
| SCIJeromide la Neuve Lyre                                     | 27250 | NEAUFLES AUVERGNY        | 10.75%                   | 2 310 000 €               | 2 310 000 €               |
| SCIJeromide Mazières en Mauge                                 | 49280 | MAZIERES EN MAUGES       | 10.00%                   | 830 000 €                 | 830 000 €                 |
| SCIJeromide Stains  | 93240 | STAINS                   | 9.40%                    | 2 560 000 €               | 2 560 000 €               |
| SCICourneuve Pascal   | 93120 | LA COURNEUVE             | 8.80%                    | 5 190 000 €               | 5 180 000 €               |
| SCIdes Marques de Bezons                                      | 95870 | BEZONS                   | 7.90%                    | 2 450 000 €               | 2 180 000 €               |
| SCIImmobilier de Téhéran                                      | 75008 | PARIS                    | 3.25%                    | 2 740 000 €               | 2 460 000 €               |
| SAS Jeromide Technolac  | 73290 | LA MOTTE SERVOLEX        | 6.50%                    | 22 840 000 €              | 22 160 000 €              |
| <b>Total</b>  |       |                          |                          | <b>152 084 000 €</b>      | <b>145 790 000 €</b>      |
| <i>Contrepartie dans les capitaux propres :</i>               |       |                          |                          |                           |                           |
| <i>dont part du Groupe</i>                                    |       |                          |                          | 142 917 508 €             | 136 897 350 €             |
| <i>dont participations ne donnant pas le contrôle</i>         |       |                          |                          | 9 166 492 €               | 8 892 650 €               |
| <i>*comprend SAS Jeromide Technolac pour :</i>                |       |                          |                          | 9 136 000 €               | 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                             | 30 juin 2019   | Retraitement de la juste valeur | Modèle de la juste valeur | 31 déc. 2018   |
|---|----------------|---------------------------------|---------------------------|----------------|
| Ecart d'acquisition                             | 21             |                                 | 21                        | 21             |
| Immeubles de placement                          | 83 776         | -83 776                         | 0                         | 0              |
| Juste valeur des immeubles de placement         | 0              | 161 342                         | 161 342                   | 149 135        |
| Immobilisations corporelles                     | 383            |                                 | 383                       | 0              |
| Autres actifs financiers                        | 158            |                                 | 158                       | 158            |
| Actifs d'impôt différé                          | 154            |                                 | 154                       | 121            |
| <b>Actifs non courants</b>                      | <b>84 492</b>  | <b>77 566</b>                   | <b>162 058</b>            | <b>149 435</b> |
| Clients et autres débiteurs                     | 7 096          |                                 | 7 096                     | 3 879          |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie         | 27 157         |                                 | 27 157                    | 30 932         |
| Actifs classés comme détenus en vue de la vente | 1 698          | 752                             | 2 450                     | 0              |
| <b>Actifs courants</b>                          | <b>35 951</b>  | <b>752</b>                      | <b>36 703</b>             | <b>34 811</b>  |
| <b>TOTAL ACTIFS</b>                             | <b>120 443</b> | <b>78 318</b>                   | <b>198 761</b>            | <b>184 246</b> |

## Passif

|  |                |               |                |                |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|
| Capital émis                                     | 9 451          |               | 9 451          | 9 451          |
| Réserves consolidées                             | -4 451         | 52 044        | 47 593         | 41 183         |
| Résultat   | 1 026          | 5 401         | 6 427          | 7 526          |
| <b>Capitaux propres part du groupe</b>           | <b>6 026</b>   | <b>57 445</b> | <b>63 471</b>  | <b>58 160</b>  |
| Participations ne donnant pas le contrôle        | 1 485          | 1 293         | 2 778          | 2 526          |
| <b>Capitaux propres</b>                          | <b>7 511</b>   | <b>58 738</b> | <b>66 249</b>  | <b>60 686</b>  |
| Provisions pour risques et charges               | 3 327          |               | 3 327          | 3 327          |
| Dettes financières non courantes                 | 46 635         |               | 46 635         | 90 252         |
| Passifs d'impôts différés                        | 877            | 19 579        | 20 457         | 18 529         |
| <b>Passifs non courants</b>                      | <b>50 839</b>  | <b>19 579</b> | <b>70 419</b>  | <b>112 108</b> |
| Dettes financières courantes                     | 51 238         |               | 51 238         | 7 971          |
| Fournisseurs et autres créditeurs                | 9 573          |               | 9 573          | 2 934          |
| Impôt exigible                                   | 0              |               | 0              | 547            |
| Passifs classés comme détenus en vue de la vente | 1 282          |               | 1 282          | 0              |
| <b>Passifs courants</b>                          | <b>62 093</b>  |               | <b>62 093</b>  | <b>11 452</b>  |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>         | <b>120 443</b> | <b>78 318</b> | <b>198 761</b> | <b>184 246</b> |

## Etat du résultat

| En milliers d'euros                                     | 1er semestre 2019 | Retraitement de la juste valeur | Modèle de la juste valeur | 1er semestre 2018 |
|---|-------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Revenus locatifs  | 8 437             |                                 | 8 437                     | 6 357             |
| Autres produits des activités ordinaires                | 0                 |                                 | 0                         | 0                 |
| <b>Produits des activités ordinaires</b>                | <b>8 437</b>      |                                 | <b>8 437</b>              | <b>6 357</b>      |
| Charges externes  | -2 519            |                                 | -2 519                    | -901              |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement |                   | 5 412                           | 5 412                     | 836               |
| Charge d'amortissement et de provisions                 | -2 340            | 2 289                           | -51                       | -83               |
| <b>Marge opérationnelle</b>                             | <b>3 578</b>      | <b>7 700</b>                    | <b>11 278</b>             | <b>6 209</b>      |
| Autres produits opérationnels                           | 23                |                                 | 23                        | 445               |
| Autres charges opérationnelles                          | -11               |                                 | -11                       | -442              |
| <b>Résultat opérationnel</b>                            | <b>3 590</b>      | <b>7 700</b>                    | <b>11 290</b>             | <b>6 212</b>      |
| Coût de l'endettement financier net                     | -2 028            |                                 | -2 028                    | -2 191            |
| Autres produits financiers                              | 0                 |                                 | 0                         | 299               |
| <b>Résultat avant impôt</b>                             | <b>1 562</b>      | <b>7 700</b>                    | <b>9 263</b>              | <b>4 320</b>      |
| Charge d'impôt sur le résultat                          | -553              | -1 925                          | -2 478                    | -1 203            |
| <b>Résultat net des activités poursuivies</b>           | <b>1 009</b>      | <b>5 775</b>                    | <b>6 785</b>              | <b>3 117</b>      |
| Résultat net des activités abandonnées                  | 0                 |                                 | 0                         | 150               |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>             | <b>1 009</b>      | <b>5 775</b>                    | <b>6 785</b>              | <b>3 267</b>      |
| dont  |                   |                                 |                           |                   |
| <i>Part du Groupe</i>                                   | <i>1 026</i>      | <i>5 401</i>                    | <i>6 427</i>              | <i>2 731</i>      |
| <i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>        | <i>-16</i>        | <i>374</i>                      | <i>358</i>                | <i>536</i>        |

| En milliers d'euros  | 30 juin 2019   | dont part du Groupe | dont participations ne donnant pas le contrôle |
|--|----------------|---------------------|--|
| Capitaux propres   | 7 511          | 6 026               | 1 485  |
| Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstruction   | 78 318         | 76 594              | 1 724  |
| Impôts différés sur plus-values sur actifs immobiliers         | -19 579        | -19 148             | -431   |
| Droits d'enregistrement  | 9 622          | 9 458               | 164  |
| <b>Actif net réévalué - Valeur de reconstitution</b>           | <b>a</b>       | <b>75 871</b>       | <b>72 929</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>150.48</b>                                  |
| Droits d'enregistrement  | c              |                     | -9 458   |
| <b>Actif net réévalué de liquidation par action en euro</b>    | <b>(a+c)/b</b> |                     | <b>130.96</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 Entreprises liées

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

- Une convention d'assistance a été mise en place le 28 mars 2012 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2012 entre BM Invest et LA FONCIERE VERTE au titre d'une assistance à la direction générale pour un montant de 18 milliers d'euros par an.

Il est rappelé que la société BM Invest est actionnaire de LA FONCIERE VERTE et détient 23,03 % du capital et des droits de vote de la société.

- FONCIERE PH GREEN:

Des avances de trésorerie ont été mises en place entre Foncière PH Green et LA FONCIERE VERTE conformément à la convention de trésorerie. Au 30 juin 2019, ces avances de trésorerie s'élèvent à 26 189 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 30 juin 2019, cette dette s'élève à 4 065 milliers d'euros y compris les intérêts courus (4 105 milliers d'euros au 31 décembre 2018).

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

| En milliers d'euros                     | 30 juin 2019  |              |              | 31 déc. 2018  |              |              |
|---|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
|   | F PH GREEN    | PH Finance   | Loca-taires  | F PH GREEN    | PH Finance   | Loca-taires  |
| Autres actifs financiers                |               |              | 56           |               |              | 53           |
| <b>Actifs non courants</b>              |               |              | <b>56</b>    |               |              | <b>53</b>    |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 26 189        |              |              | 30 666        |              |              |
| <b>Actifs courants</b>                  | <b>26 189</b> |              |              | <b>30 666</b> |              |              |
| <b>TOTAL ACTIFS</b>                     | <b>26 189</b> |              | <b>56</b>    | <b>30 666</b> |              | <b>53</b>    |
| Dettes financières non courantes        |               | 4 025        | 6 227        |               | 4 025        | 6 055        |
| <b>Passifs non courants</b>             |               | <b>4 025</b> | <b>6 227</b> |               | <b>4 025</b> | <b>6 055</b> |
| Dettes financières courantes            |               | 40           |              |               | 80           |              |
| <b>Passifs courants</b>                 |               | <b>40</b>    |              |               | <b>80</b>    |              |
| <b>TOTAL PASSIFS</b>                    |               | <b>4 065</b> | <b>6 227</b> |               | <b>4 105</b> | <b>6 055</b> |

| En milliers d'euros                 | 1er semestre 2019 |             |              | 1er semestre 2018 |             |              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------|--------------|-------------------|-------------|--------------|
|                                     | F PH GREEN        | PH Finance  | Loca-taires  | F PH GREEN        | PH Finance  | Loca-taires  |
| Revenus locatifs                    |                   |             | 8 260        |                   |             | 6 058        |
| Charges externes                    |                   | -499        | -73          |                   | -515        | -124         |
| <b>Résultat opérationnel</b>        |                   | <b>-499</b> | <b>8 187</b> |                   | <b>-515</b> | <b>5 934</b> |
| Coût de l'endettement financier net | 210               | -40         |              | 251               | -40         |              |
| Autres produits financiers          |                   |             |              |                   |             |              |
| <b>Résultat avant impôt</b>         | <b>210</b>        | <b>-540</b> | <b>8 187</b> | <b>299</b>        | <b>-555</b> | <b>5 934</b> |

#### 5.4 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                                      | 30 juin 2019  | 31 déc. 2018  |
|--|---------------|---------------|
| Hypothèques immobilières                                 | 37 234        | 35 426        |
| Nantissement de parts de SCI                             | 759           | 879           |
| Cautions   | 4 201         | 3 821         |
| <b>Garanties données par le Groupe La Foncière Verte</b> | <b>42 194</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 de l'emprunt obligataire sont respectés au 31 décembre 2018 et au 30 juin 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 | 30 juin 2019  | 31 déc. 2018  |
|---------------------|---------------|---------------|
| moins d'un an       | 12 605        | 12 410        |
| entre 1 et 5 ans    | 19 991        | 26 239        |
| plus de 5 ans       | 781           | 1 758         |
| <b>Total</b>        | <b>33 377</b> | <b>40 407</b> |

## 7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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, à hauteur d'un montant de 39,1 millions d'euros, au 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").

En effet, l'intention de rachat annoncé le 27 juin 2019 était conditionnée par l'émission des nouvelles obligations d'un montant supérieur ou au moins égal au montant du Rachat, la Société avait par ailleurs la possibilité de modifier les modalités du Rachat ou d'y renoncer. 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.

Le rachat des obligations du 18 juillet 2019 impliquera la comptabilisation d'une charge financière de 1 790 milliers d'euros au titre des intérêts et des primes de remboursements. Par ailleurs les coûts engendrés par ces deux opérations sont estimés à 1 765 milliers d'euros.

Par ailleurs, en date du 22 juillet 2019, l'ensemble des actions La Foncière Verte détenues par BM Invest a été cédé à PH Finance.

**TITRE 3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**Rapport des Commissaires aux  
Comptes sur l'information financière  
semestrielle**

**La Foncière Verte**  
Société Anonyme  
au capital de 9 450 811,50 €  
7, rue du Docteur Lancereaux  
75008 Paris

**Période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 30 juin 2019**

**Grant Thornton**  
**Commissaire aux Comptes**  
29, rue du Pont  
92200 Neuilly-sur-Seine

**JPA**  
**Commissaire aux Comptes**  
7, rue Galilée  
75116 Paris

# Rapport des Commissaires aux Comptes sur sur l'information financière semestrielle

## LA FONCIERE VERTE

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 30 juin 2019

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- L'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société LA FONCIERE VERTE, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 30 juin 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### 1. **Opinion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- la note 2.1 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés résumés qui expose les impacts relatifs à la première application de la norme IFRS 16 « Contrats de location » ;
- et sur la note 7 de l'annexe qui expose les événements significatifs intervenus postérieurement à la clôture.

## 2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 16 septembre 2019

Les Commissaires aux Comptes

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

**JPA**

Amandine Huot-Chailleux  
Associée

Hervé Puteaux  
Associé



**TITRE 4. DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER**

*« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés pour le semestre écoulé 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 ce Rapport Semestriel d'Activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice ».*

Paris, le 19 septembre 2019

**Jean-Christophe ELIE**

*Directeur Général*