

## **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**

**1<sup>er</sup> janvier 2018 – 30 juin 2018**

## SOMMAIRE

I. RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL .....	3
II. ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2018 .....	9
III. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	30
IV. DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER .....	33

## I. RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL

# RAPPORT D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2018

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 145,6 M€ (hors droits) au 30 juin 2018, représentant 215 137 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 1<sup>er</sup> semestre 2018**

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

L'activité du Groupe s'est poursuivie dans des conditions normales au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018.

Les loyers ont augmenté de 5,1% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2017, soit une hausse de 309 K€. Cette augmentation s'explique par:

- la mise en loyer des travaux de construction d'un hangar à La Courneuve, travaux réalisés par la Foncière Verte à la demande de son locataire au cours du premier semestre 2018 : impact de 24 K€.
- la location d'un nouveau terrain acquis au 1<sup>er</sup> semestre 2018 à Verdun : impact de 26 K€.
- l'effet « année pleine » des mises en loyer de travaux ou d'acquisitions de l'année 2017 : impact de 102 K€.
- l'augmentation des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2018 de 2,6%, conséquence de l'application de la clause d'indexation : impact de 157 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 2017 a été déposé par l'Autorité des marchés financiers le 1<sup>er</sup> août 2018 sous le numéro de dépôt D.18-0723. 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 26 juillet 2018 a :

- approuvé les comptes sociaux et les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2017,
- décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 1 211 642,50 € soit 2,50 € par action.

### **Evénements importants survenus entre le 1<sup>er</sup> juillet 2018 et la date d'établissement du présent rapport.**

Néant

## **2. Résultats financiers du 1er semestre 2018**

### **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 2017 et le résultat semestriel au 30 juin 2017.

#### Compte de résultat consolidé

	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>30/06/2017</b>
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>6 357</b>	<b>12 137</b>	<b>6 048</b>
Matières premières et marchandises consommées			
Charges externes	(901)	(1 958)	(891)
Charge d'amortissement et de provisions	(1 903)	(4 208)	(1 783)
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>3 553</b>	<b>5 971</b>	<b>3 374</b>
Autres produits et charges opérationnels	3	0	3
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3 556</b>	<b>5 971</b>	<b>3 377</b>
Coût de l'endettement financier net	(2 191)	(4 526)	(2 208)
Autres produits et charges financières	299	573	317
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>1 664</b>	<b>2 018</b>	<b>1 486</b>
Charge d'impôt sur le résultat	(539)	(655)	(476)
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>	<b>1 125</b>	<b>1 363</b>	<b>1 010</b>
Résultat net des activités en cours de cession	150	274	0
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 275</b>	<b>1 637</b>	<b>1 010</b>

Le chiffre d'affaires, constitué des seuls revenus locatifs, ressort à 6 357 K€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2018. Il est en progression de 5,1 % par rapport à la même période de l'année précédente comme indiqué précédemment.

Les charges opérationnelles ont augmenté de 130 K€, soit +4,9 % par rapport à la même période de 2017, passant de 2 674 K€ à 2 804 K€. Cette hausse s'explique par l'augmentation de la convention d'assistance administrative et de Direction Générale, proportionnelle au montant des loyers et par la constatation d'une provision sur créance client, suite à la défaillance d'un locataire extérieur au Groupe Paprec.

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

Le résultat opérationnel s'élève à 3 556 K€.

Le coût de l'endettement bancaire a diminué de 0,8%, passant de 2 208 K€ au 30 juin 2017 à 2 191 K€ au 30 juin 2018.

Les autres produits et charges financiers ont légèrement baissé, passant de 317 K€ au 30 juin 2017 à 299 K€ au 30 juin 2018. Ils sont liés à une légère baisse du taux de placement des sommes recueillies par l'émission obligataire.

Le résultat consolidé de l'exercice après impôts ressort ainsi à 1 275 K€ contre 1 010 K€ sur la même période de l'exercice précédent.

### Bilan consolidé

	<b>30/06/2018 (6 mois)</b>	<b>31/12/2017 (12 mois)</b>
<b>Actifs non courants</b>	<b>78 764</b>	<b>73 161</b>
Ecart d'acquisition	21	21
Immeubles de placement	78 588	72 837
Autres actifs financiers	155	303
<b>Actif courants</b>	<b>36 756</b>	<b>43 073</b>
Clients et autres débiteurs	6 341	5 546
Trésorerie et équivalents	30 415	32 067
Actifs classés comme détenus en vue de la vente		5 460
<b>Total Actif</b>	<b>115 520</b>	<b>116 234</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>7 996</b>	<b>7 056</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>95 259</b>	<b>91 594</b>
Autres provision pour charges	3 327	3 327
Dettes financières non courantes	91 113	87 384
Passifs d'impôts différés	819	883
<b>Passifs courants</b>	<b>12 265</b>	<b>17 584</b>
Autres provisions pour risques et charges	0	0
Dettes financières courantes	6 070	7 830
Fournisseurs et autres créditeurs	5 950	5 877
Impôt exigible	245	23
Passifs classés comme détenus en vue de la vente		3 854
<b>Total Passif</b>	<b>115 520</b>	<b>116 234</b>

Le total du bilan consolidé au 30 juin 2018 qui s'élève à 115 520 K€ a diminué par rapport au 31 décembre 2017 (- 714 K€).

Le montant des capitaux propres, après la distribution des dividendes décidée par l'Assemblée Générale du 26 juillet 2018, s'élève à 6 782 K€.

A l'actif, le poste « immeubles de placement » s'élève à 78 588 K€ contre 72 836 K€ au 31 décembre 2017, soit une hausse de 5 752 K€. Cette hausse s'explique essentiellement par l'acquisition d'un terrain à Verdun, la construction d'un auvent à la Courneuve et la poursuite des travaux sur le site Technolac, dont l'immeuble a été livré le 26 juin 2018. Ces montants sont minorés par la dotation des 6 mois d'amortissements supplémentaires du 1<sup>er</sup> semestre 2018.

Au passif, les dettes financières non courantes augmentent de 3 729 K€, passant de 87 384 K€ à 91 113 K€. Cette hausse s'explique par la mise en place de nouveaux emprunts bancaires liés à l'acquisition du terrain de Verdun et aux travaux de construction réalisés sur le site de Technolac pour 6 438 K€, sous déduction des remboursements des emprunts existants, de 3 591 K€.

Le détail des flux correspondants est donné au paragraphe 4.2.8.2 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés.

### **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 145 660 K€ au 30 juin 2018. Elle était de 124 230 K€ au 31 décembre 2017. L'augmentation de la valeur provient de l'acquisition d'un terrain à Verdun, de la construction d'un auvent à La Courneuve et de la livraison de l'immeuble de bureau de Technolac.

Au 30 juin 2018, la valeur nette comptable des immeubles s'élève à 78 587 K€.

L'Actif Net Réévalué valeur de reconstitution s'élève à 66,4 M€ au 30 juin 2018 contre 65,7 M€ au 31 décembre 2017, soit un ANR par action à 117,79 €. Il était de 117,06 € au 31 décembre 2017. Ces montants sont retraités des dividendes fixés par l'Assemblée Générale du 26 juillet 2018.

### **Structure de l'endettement**

Au 30 juin 2018, la dette financière nette de la trésorerie disponible (hors dépôts de garanties) s'élève à 60 554 K€.

Cette dette financière nette représente 42% 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 2018.

Au 30 juin 2018, l'échéancier de remboursement de l'endettement financier brut, d'un montant de 90 733 K€ (hors dépôts de garantie) est le suivant :

Moins d'un an : 6 864 K€

Entre 1 et 5 ans : 64 799 K€

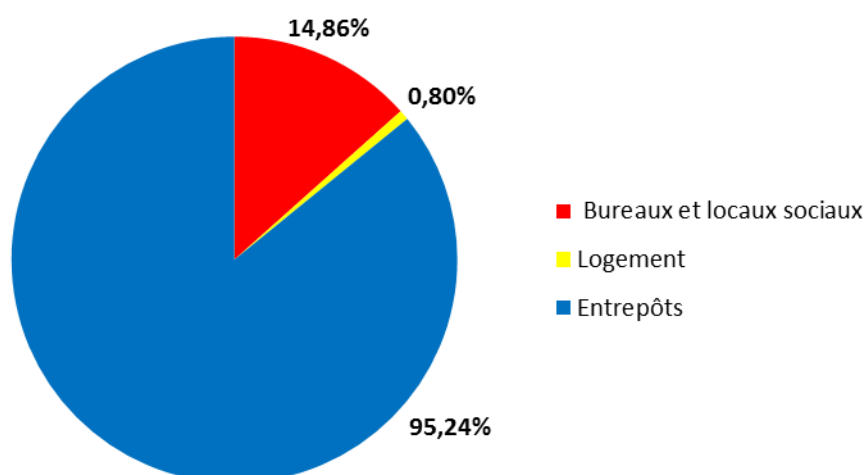
Plus de 5 ans : 19 070 K€

### **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 et dont la livraison a été effective le 26 juin 2018.

La répartition des actifs immobiliers du Groupe au 30 juin 2018, 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 2018, une valeur globale de 145,7 M€ hors droits / hors TVA, hors frais d'acte. Il s'élevait à 124,2 M€ au 31 décembre 2017.

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 2018 :

Moins d'un an : 14 189 K€

Entre 1 et 5 ans : 37 885 K€

Plus de 5 ans : 8 173 K€

#### **4. Entreprises liées**

Les principales transactions entre les parties liées ayant eu cours au 1<sup>er</sup> semestre 2018 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 2017 de la Société déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 1<sup>er</sup> août 2018 sous le numéro D.18-0723.

Il n'y a pas eu d'évolution sur le semestre de ces facteurs de 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 utilisant les fonds levés par l'emprunt obligataire.

Compte tenu des évolutions de la législation IFRS 16, Paprec pourrait envisager à l'avenir de ne plus solliciter la Foncière Verte pour investir dans de nouveaux sites d'exploitation.

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



## II. ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2018

# GROUPE LA FONCIERE VERTE

## Etats financiers semestriels consolidés résumés

30 juin 2018

## SOMMAIRE

<b>ETATS FINANCIERS CONSOLIDES</b>	<b>11</b>
<b>NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES</b>	<b>15</b>
<b>1 PRESENTATION DU GROUPE ET PRINCIPALES OPERATIONS DE LA PERIODE</b>	<b>15</b>
<b>2 SYNTHESE DES PRINCIPALES REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>	<b>15</b>
<b>2.1 Normes en vigueur et principes comptables</b>	<b>15</b>
<b>2.2 Jugement et estimations significatifs</b>	<b>16</b>
<b>2.3 Secteurs opérationnels</b>	<b>17</b>
<b>3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE</b>	<b>18</b>
<b>4 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2018</b>	<b>19</b>
<b>4.1 Notes sur le compte de résultat</b>	<b>19</b>
4.1.1 Charges de personnel et effectif	19
4.1.2 Charges externes	19
4.1.3 Charges d'amortissement et de provisions	19
4.1.4 Autres produits (charges) opérationnels	19
4.1.5 Produits financiers et charges financières	19
4.1.6 Impôt sur le résultat	20
<b>4.2 Notes sur la situation financière consolidée</b>	<b>20</b>
4.2.1 Ecart d'acquisition	20
4.2.2 Immeubles de placement	20
4.2.3 Autres actifs financiers	21
4.2.4 Clients et autres débiteurs	21
4.2.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie	21
4.2.6 Composition du capital social	21
4.2.7 Provisions pour risques et charges	22
4.2.8 Emprunts et endettement financier	22
4.2.9 Fournisseurs, autres créditeurs et impôts	24
<b>4.3 Notes sur le tableau des flux de trésorerie</b>	<b>24</b>
<b>5 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>24</b>
<b>5.1 Informations données sur le modèle de la juste valeur</b>	<b>24</b>
<b>5.2 Résultat par action</b>	<b>27</b>
<b>5.3 Entreprises liées</b>	<b>27</b>
<b>5.4 Société mère consolidante</b>	<b>28</b>
<b>6 ENGAGEMENTS</b>	<b>29</b>
<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 2018	1er semestre 2017	2017
Revenus locatifs		6 357	6 048	12 137
<b>Produits des activités ordinaires</b>		<b>6 357</b>	<b>6 048</b>	<b>12 137</b>
Charges externes	4.1.2	-901	-891	-1 958
Charge d'amortissement et de provisions	4.1.3	-1 903	-1 783	-4 208
<b>Marge opérationnelle</b>		<b>3 553</b>	<b>3 374</b>	<b>5 971</b>
Autres produits opérationnels	4.1.4	445	3	4
Autres charges opérationnelles	4.1.4	-442	-	-4
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>3 556</b>	<b>3 377</b>	<b>5 971</b>
Coût de l'endettement financier net	4.1.5	-2 191	-2 208	-4 526
Autres produits financiers	4.1.5	299	317	573
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>1 664</b>	<b>1 486</b>	<b>2 018</b>
Charge d'impôt sur le résultat	4.1.6	-539	-476	-655
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>		<b>1 125</b>	<b>1 010</b>	<b>1 363</b>
Résultat net des activités en cours de cession	3.	150	-	274
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>1 275</b>	<b>1 010</b>	<b>1 637</b>
dont				
<i>Part du Groupe</i>		<i>1 140</i>	<i>1 021</i>	<i>1 667</i>
<i>Participation ne donnant pas le contrôle</i>		<i>135</i>	<i>-11</i>	<i>-30</i>
<b>Nombre moyen d'actions non dilué</b>		<b>484 657</b>	<b>484 657</b>	<b>484 657</b>
<b>Résultat net non dilué par action en euro</b>		<b>2,35</b>	<b>2,11</b>	<b>3,44</b>
<b>Nombre moyen d'actions dilué</b>		<b>484 657</b>	<b>484 657</b>	<b>484 657</b>
<b>Résultat net dilué par action en euro</b>		<b>2,35</b>	<b>2,11</b>	<b>3,44</b>

#### AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Notes	1er semestre 2018	1er semestre 2017	2017
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>1 275</b>	<b>1 010</b>	<b>1 637</b>
Autres éléments du résultat global qui pourraient être reclassés ultérieurement en résultat net		-	-	-
Autres éléments du résultat global		-	-	-
<b>Résultat net global</b>		<b>1 275</b>	<b>1 010</b>	<b>1 637</b>
dont				
<i>Part du Groupe</i>		<i>1 140</i>	<i>1 021</i>	<i>1 667</i>
<i>Participation ne donnant pas le contrôle</i>		<i>135</i>	<i>-11</i>	<i>-30</i>

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

### Actif

En milliers d'euros	Notes	30 juin 2018	30 juin 2017	31 déc. 2017
Ecart d'acquisition	4.2.1	21	21	21
Immeubles de placement	4.2.2	78 588	66 707	72 836
Autres actifs financiers	4.2.3	155	304	304
Actifs d'impôt différé		0	0	-0
<b>Actifs non courants</b>		<b>78 764</b>	<b>67 032</b>	<b>73 161</b>
Clients et autres débiteurs	4.2.4	6 341	2 874	5 546
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.5	30 415	34 287	32 067
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	3.	-	-	5 460
<b>Actifs courants</b>		<b>36 756</b>	<b>37 161</b>	<b>43 073</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>115 520</b>	<b>104 193</b>	<b>116 234</b>

### Passif

En milliers d'euros	Notes	30 juin 2018	30 juin 2017	31 déc. 2017
Capital émis	4.2.6	9 451	9 451	9 451
Réserves consolidées		-4 333	-5 820	-5 819
Résultat		1 140	1 021	1 667
Capitaux propres part du groupe		6 258	4 652	5 299
Participation ne donnant pas le contrôle		1 738	1 776	1 757
<b>Capitaux propres</b>		<b>7 996</b>	<b>6 428</b>	<b>7 056</b>
Provisions pour risques et charges	4.2.7	3 327	2 696	3 327
Dettes financières non courantes	4.2.8	91 113	82 605	87 384
Passifs d'impôts différés		819	980	883
<b>Passifs non courants</b>		<b>95 259</b>	<b>86 281</b>	<b>91 594</b>
Dettes financières courantes	4.2.8	6 070	6 920	7 830
Fournisseurs et autres créditeurs	4.2.9	5 950	4 424	5 877
Impôt exigible	4.2.9	245	140	23
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	3.	-	-	3 854
<b>Passifs courants</b>		<b>12 265</b>	<b>11 484</b>	<b>17 584</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>115 520</b>	<b>104 193</b>	<b>116 234</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. 2017</b>	<b>9 451</b>	<b>-5 821</b>	<b>1 213</b>	<b>4 843</b>	<b>1 794</b>	<b>6 637</b>
Affectation du résultat		1 213	-1 213			
Dividendes versés		-1 211		-1 211	-7	-1 218
<b>Capitaux propres au 30 juin 2017</b>						
<b>Capitaux propres au 1 janv. 2017</b>						
Résultat de la période			1 667	1 667	-30	1 637
<b>Capitaux propres au 31 déc. 2017</b>	<b>9 451</b>	<b>-5 819</b>	<b>1 667</b>	<b>5 299</b>	<b>1 757</b>	<b>7 056</b>
<b>Capitaux propres au 1 janv. 2018</b>	<b>9 451</b>	<b>-5 819</b>	<b>1 667</b>	<b>5 299</b>	<b>1 757</b>	<b>7 056</b>
Affectation du résultat		1 667	-1 667			
Dividendes versés		0		0	-4	-4
Résultat de la période			1 140	1 140	135	1 275
Variation de périmètre		-181		-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>

Au cours de l'assemblée générale mixte qui s'est tenue le 26 juillet 2018, il a été décidé la distribution de dividendes pour un montant de 1 214 K€.

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'euros	Notes	1er semestre 2018	1er semestre 2017	2017
<b>Activités opérationnelles</b>				
Résultat avant impôt		1 814	1 486	2 292
Ajustements du résultat avant impôt, éléments sans effet de trésorerie :				
. Amortissements, dépréciations et provisions		1 820	1 771	4 206
. Perte nette sur cessions d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles		-15	-	-
. Charges financières nettes		2 191	2 208	4 526
Variation du besoin en fonds de roulement		-2 416	116	52
Impôt sur le résultat payé		-364	-361	-706
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>		<b>3 030</b>	<b>5 220</b>	<b>10 370</b>
<b>Activités d'investissement</b>				
Produits de cession d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles		125	0	4
Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles et corporelles		-5 280	-5 888	-13 813
Variation nette des autres actifs financiers		450	-	-
Acquisition ou cession de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise ou cédée		350	-	-300
Flux trésor actifs non courants à céder		-	-	-1 307
<b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités d'investissement</b>		<b>-4 355</b>	<b>-5 888</b>	<b>-15 416</b>
Nouveaux emprunts et dettes financières		6 661	5 837	13 318
Remboursements d'emprunts		-3 602	-3 510	-6 822
Intérêts payés, nets des produits de placement encaissés		-3 359	-3 387	-4 185
Dividendes versés aux propriétaires de la société mère		-	-	-1 212
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle		-5	-6	-6
<b>Flux de trésorerie nets consommés par des activités de financement</b>		<b>-305</b>	<b>-1 066</b>	<b>1 093</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>-1 630</b>	<b>-1 734</b>	<b>-3 953</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice		32 045	35 998	35 998
Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin d'exercice	4.3	30 415	34 264	32 045

# NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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

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

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

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

L'immeuble en construction sur la zone d'activité de Chambéry Technolac et loué au Centre d'Ingeniere Hydraulique d'EDF a été livré le 26 juin 2018.

## 2 SYNTHESE DES PRINCIPALES REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les états financiers semestriels consolidés du Groupe LA FONCIERE VERTE au 30 juin 2018 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 2017.

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

### *2.1 Normes en vigueur et principes comptables*

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes internationales, les états financiers consolidés de La Foncière Verte sont préparés en conformité avec les normes internationales et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne à cette date et disponibles sur le site internet de la Commission Européenne ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission)).

Ces principes comptables retenus sont identiques avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

#### Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 :

- IFRS 9 : Instruments financiers
- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients
- IFRS 4 : Application d'IFRS 9 et d'IFRS 4
- Améliorations annuelles des IFRS : cycle 2014-2016 (modifications mineures des normes existantes)
- IFRS 2 – Amendement : Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- IAS 40 : Transferts d'immeubles de placement
- IFRIC 22 : Opérations en devises et paiements d'avance
- IAS 28 : Participation dans des entreprises associées et des coentreprises

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

#### Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 :

Les normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré, n'ont pas donné lieu à une application anticipée. Elles sont applicables aux périodes annuelles ouvertes postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

- IFRS 16 : Contrat de locations
- IFRS 9 – Amendement : Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative
- IFRIC 23 : Incertitude relative aux traitements fiscaux
- IAS 19 – Amendement : Modification réduction ou liquidation de plans
- Améliorations annuelles des IFRS : cycle 2015-2017

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

#### Normes, amendements et interprétations publiés non encore en vigueur et non applicables par anticipation :

Les normes ci-dessous ont été publiées par l'IASB mais non encore adoptées par l'Union Européenne.

- IAS 28 – Amendement : Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises (applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2019 selon l'IASB)
- IFRS 17 : Contrats d'assurance (applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2021 selon l'IASB)
- IFRS 10 et IAS 28 – Amendement : Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une co-entreprise (applicable sine die selon l'IASB)

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

## **2.2 Jugement et estimations significatifs**

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des VMP assimilables à la trésorerie, qui sont comptabilisées selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers



nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent le montant figurant dans ces états financiers. Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

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

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

### ***2.3 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 2018 % d'intérêt	Méthode de consolidation	31 déc. 2017 % d'intérêt	Méthode de consolidation
LA FONCIERE VERTE	552051302	France	Mère		Mère	
SCI Jeromi	345037741	France	99,00	IG	99,00	IG
SCI Jeromi deux Colombier	418706206	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi du Blanc Mesnil	422888297	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Seiches	428889679	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI des Papiers de Custines	414359315	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi des Galères	401404223	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi les Avignon	401016803	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de la Motte au Bois	440739696	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Chassieu	433728243	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi d'Acquigny	438097339	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Trémentines	438813016	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Varces	434578894	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Verdun	439046418	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de l'Autoroute	439253477	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Toulouse	440739852	France	99,99	IG	99,99	IG
SAS Jeromi de Technolac	821428448	France	55,00	IG	55,00	IG
SCI Jeromi de Villeneuve le Roi	447684317	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de la Justice de Malesherbes	478851215	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI des Marques de Bezons	822180469	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Chartres	379690787	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Tours	397622986	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Saint Mard	484484357	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de la Neuve Lyre	403053184	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Sarcelles	491289500	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Mazières en Mauge	499227866	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Stains	504728320	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Courneuve Pascal	537769739	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi	753413251	France	99,38	IG	99,38	IG
SCI Immobilière de Téhéran	524544343	France	99,99	IG	99,99	IG
SCI Jeromi de Toulon	832931612	France	-		99,99	IG
SAS Delta Immobilier	439318759	France	-		100,00	IG

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

Au 31 décembre 2017, les actifs et passifs de ces deux entités ont été classés sur les postes actifs et passifs détenus en vue de la vente du bilan consolidé et le résultat sur la ligne correspondant aux activités vendues, conformément à la norme IFRS 5.

## 4 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2018

### 4.1 Notes sur le compte de résultat

#### 4.1.1 Charges de personnel et effectif

Le groupe ne dispose d'aucun salarié.

#### 4.1.2 Charges externes

En milliers d'euros	1er semestre 2018	1er semestre 2017	2017
Personnel extérieur à l'entreprise	-519	-459	-971
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-149	-169	-426
Primes d'assurance	-4	-2	-26
Services bancaires	-35	-50	-79
Autres charges externes	-146	-136	-340
Impôts & taxes nets de refacturation	-48	-75	-116
<b>Charges externes</b>	<b>-901</b>	<b>-891</b>	<b>-1 958</b>

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

En milliers d'euros	1er semestre 2018	1er semestre 2017	2017
Dotations aux amortissements des immobilisations	-1 820	-1 796	-3 601
Dotations aux dépréciations des comptes clients	-83	-13	-2
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	-834
Reprises des provisions pour risques et charges	-	26	229
<b>Charge d'amortissement et de provisions</b>	<b>-1 903</b>	<b>-1 783</b>	<b>-4 208</b>

#### 4.1.4 Autres produits (charges) opérationnels

En milliers d'euros	1er semestre 2018	1er semestre 2017	2017
Produits des cessions d'actifs	442	-	4
Valeur nette comptable des actifs cédés	-442	-	-4
<b>Gains (pertes) sur cessions d'immobilisations</b>			
Autres produits	3	3	
<b>Autres produits et autres charges</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	
<b>Autres produits et charges opérationnels</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	

#### 4.1.5 Produits financiers et charges financières

En milliers d'euros	1er semestre 2018	1er semestre 2017	2017
Intérêt sur emprunts et découverts bancaires	-2 191	-2 208	-4 526
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-2 191</b>	<b>-2 208</b>	<b>-4 526</b>
Autres produits financiers	299	317	573
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>299</b>	<b>317</b>	<b>573</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 2018	1er semestre 2017	2017
Impôt exigible	-603	-441	-717
Impôt différé	64	-35	62
<b>Total</b>	<b>-539</b>	<b>-476</b>	<b>-655</b>

#### 4.2 Notes sur la situation financière consolidée

##### 4.2.1 Ecarts d'acquisition

En milliers d'euros	30 juin 2018	31 déc. 2017
SCI Jérôme La Neuve Lyre	21	21
<b>Ecarts d'acquisition</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

##### 4.2.2 Immeubles de placement

En milliers d'euros	1 janv. 2017	Acquisitions	Augmentation de réévaluation	Cessions	Dotations	Reclas- sements	31 déc. 2017
Terrains et agencements	17 504	2 644	-	-	-	-	20 148
Constructions et agencements	81 361	798	21	-	-	916	83 096
Autres immobilisations corporelles	227	-	-	-	-	-	227
Immobilisations en cours	1 394	110	-	-3	-	-931	570
Avances sur immobilisations	4 452	10 003	-	-	-	-	14 455
<b>Total valeur brute</b>	<b>104 938</b>	<b>13 555</b>	<b>21</b>	<b>-3</b>		<b>-15</b>	<b>118 496</b>
Terrains et agencements	-229	-	-	-	-36	-	-265
Constructions et agencements	-41 608	-	-	-	-3 560	-	-45 168
Autres immobilisations corporelles	-223	-	-	-	-4	-	-227
<b>Total amortissements</b>	<b>-42 060</b>				<b>-3 600</b>		<b>-45 660</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>62 878</b>	<b>13 555</b>	<b>21</b>	<b>-3</b>	<b>-3 600</b>	<b>-15</b>	<b>72 836</b>

En milliers d'euros	1 janv. 2018	Acquisitions	Cessions	Dotations	Reclas- sements	30 juin 2018
Terrains et agencements	20 148	445	-	-	-	20 593
Constructions et agencements	83 096	6 111	-	-	14 465	103 672
Autres immobilisations corporelles	227	-	-	-	-	227
Immobilisations en cours	570	1 141	-125	-	-10	1 576
Avances sur immobilisations	14 455	-	-	-	-14 455	-
<b>Total valeur brute</b>	<b>118 496</b>	<b>7 697</b>	<b>-125</b>			<b>126 068</b>
Terrains et agencements	-265	-	-	-18	-	-283
Constructions et agencements	-45 168	-	-	-1 802	-	-46 970
Autres immobilisations corporelles	-227	-	-	-	-	-227
<b>Total amortissements</b>	<b>-45 660</b>			<b>-1 820</b>		<b>-47 480</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>72 836</b>	<b>7 697</b>	<b>-125</b>	<b>-1 820</b>		<b>78 588</b>

#### 4.2.3 Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués exclusivement par des dépôts et cautionnements versés aussi bien au 30 juin 2018 qu'au 31 décembre 2017.

#### 4.2.4 Clients et autres débiteurs

En milliers d'euros	30 juin 2018	31 déc. 2017
Avances et acomptes versés / commandes (brut)	41	2
Clients et comptes rattachés (brut)	2 091	3 921
Autres créances fiscales & sociales	1 237	1 731
Créances sur cessions d'actifs	300	-
Comptes courants	1 112	
Autres créances diverses	-	23
<b>Valeur brute</b>	<b>4 781</b>	<b>5 677</b>
Prov. clients et comptes rattachés	-247	-164
<b>Valeur nette</b>	<b>4 534</b>	<b>5 513</b>
Charges constatées d'avance	1 807	33
<b>Clients et autres débiteurs</b>	<b>6 341</b>	<b>5 546</b>

#### 4.2.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	30 juin 2018	31 déc. 2017
Valeurs mobilières de placement (net)	6	6
Dépôts à vue et caisses	490	1 123
Compte-courant de trésorerie PH Green	29 919	30 938
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>30 415</b>	<b>32 067</b>

#### 4.2.6 Composition du capital social

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

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

#### 4.2.7 Provisions pour risques et charges

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

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

En milliers d'euros	1 janv. 2018	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30 juin 2018
Provisions pour litiges	6	-	-	-	6
Provisions pour désamiantage	3 321	-	-	-	3 321
<b>Valeur nette</b>	<b>3 327</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 327</b>

#### 4.2.8 Emprunts et endettement financier

##### 4.2.8.1 Ventilation par nature

Répartition des dettes financières courantes et non courantes :

En milliers d'euros	30 juin 2018	31 déc. 2017
Emprunts obligataires	44 063	43 838
Emprunts auprès des établissements de crédit	36 811	33 529
Dettes auprès de PH Finance	4 025	4 025
Dépôts et cautionnements reçus	6 214	5 992
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>91 113</b>	<b>87 384</b>
Autres emprunts et dettes financières	236	1 637
Part courante des emprunts long terme	5 834	6 170
Concours bancaires courants et intérêts à payer	0	23
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>6 070</b>	<b>7 830</b>
<b>Total des dettes financières</b>	<b>97 183</b>	<b>95 214</b>

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

En milliers d'euros	1 janv. 2018	Emissions	Rembour- sements	Var. de périmètre	Variations des intérêts courus	Autres variations	30 juin 2018
Emprunt obligataire	43 838					225	44 063
Emprunts long terme	43 724	6 438	-3 591	99		-	46 670
Dépôts et cautionnements reçus	5 992	222	-	-		-	6 214
Autres dettes financières*	1 637				-1 401	-	236
Concours bancaires courants	22				-22	-	-
<b>Valeur nette</b>	<b>95 213</b>	<b>6 660</b>	<b>-3 591</b>	<b>99</b>	<b>-1 423</b>	<b>225</b>	<b>97 183</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 46 463 milliers d'euros. Elle correspond à la valeur de marché publiée à la date de clôture par Bloomberg.

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

L'emprunt obligataire est assorti de clauses dont le non-respect pourrait constituer un cas d'exigibilité anticipée du financement. Au 30 juin 2018 et au 31 décembre 2017, les clauses sont respectées.

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

Année de remboursement (en milliers d'euros)	2ème sem. 2019	2020	2021	2022	2023 et au- delà	Totaux
Emprunt obligataire		44 063		0	0	44 063
Emprunts auprès des établissements de crédit	5 120	4 652	4 241	3 506	19 292	36 811
Dettes auprès de PH Finance	0	0	0	0	4 025	4 025
Dettes et cautionnement reçus	0	0	0	0	6 214	6 214
<b>Total</b>	<b>5 120</b>	<b>48 715</b>	<b>4 241</b>	<b>3 506</b>	<b>29 531</b>	<b>91 113</b>

Au 31 décembre 2017, la ventilation par échéance des dettes financières non courantes était la suivante :

Année de remboursement (en milliers d'euros)	2019	2020	2021	2022	2023 et au- delà	Totaux
Emprunt obligataire		43 838				43 838
Emprunts auprès des établissements de crédit	5 366	4 971	4 100	3 822	15 270	33 529
Dettes auprès de PH Finance					4 025	4 025
Dettes et cautionnement reçus					5 992	5 992
<b>Total</b>	<b>5 366</b>	<b>48 809</b>	<b>4 100</b>	<b>3 822</b>	<b>25 287</b>	<b>87 384</b>

#### 4.2.9 Fournisseurs, autres créditeurs et impôts

En milliers d'euros	30 juin 2018	31 déc. 2017
Avances & acomptes reçus/commandes	2	2
Fournisseurs & comptes rattachés	843	368
Dettes fiscales & sociales	1 995	887
Comptes courants filiales et associés	555	550
Dettes sur acquisition immobilisations incorporelles et corporelles	2 526	4 069
Autres dettes diverses	29	1
<b>Fournisseurs et autres créditeurs</b>	<b>5 950</b>	<b>5 877</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>245</b>	<b>23</b>

#### 4.3 Notes sur le tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	30 juin 2018	31 déc. 2017
Trésorerie et équivalents de trésorerie actifs	30 415	32 067
Concours bancaires	0	-22
<b>Trésorerie nette</b>	<b>30 415</b>	<b>32 045</b>

## 5 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

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

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



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

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

REF	ENTITES	CP	VILLE	VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ /M2	ECART VLM/LOYER	TAUX DE RENDEMENT RETENU	VALEUR NETTE RETENUE 30/06/2018	VALEUR NETTE RETENUE 2017
1	SCIJeromi de la Victoire	93150	LE BLANC MESNIL	57 €	-19,65%	7,00%	3 149 000 €	3 142 000 €
2	SCIJeromi + SCIJeromi de l'Autouroute + SCIJeromideux Colombier	93120	LA COURNEUVE	50 €	-14,18%	7,00%	20 720 000 €	20 650 000 €
3	SCIJeromi de Sarcelles	95200	SARCELLES	48 €	-0,38%	8,00%	3 620 000 €	3 600 000 €
4a	SCIJeromi de Villeneuve le Roi	94290	VILLENEUVE LE ROI	53 €	-30,54%	8,00%	1 770 000 €	1 770 000 €
4b	SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi	94290	VILLENEUVE LE ROI	14 €	-4,33%	8,00%	2 640 000 €	2 640 000 €
5	SCIJeromi de la Justice de Malesherbes	45330	MALESHERBES	5 €	-48,01%	9,00%	2 270 000 €	2 340 000 €
6	SCIJeromi de Saint Mard	77230	SANT MARD	17 €	-13,68%	9,40%	560 000 €	550 000 €
7	SCIJeromi de la Motte au Bois	62440	HARNES (LENS)	30 €	-48,06%	8,75%	9 210 000 €	9 330 000 €
8	SCI des Papiers de Custines	54670	CUSTINES	21 €	27,63%	9,25%	960 000 €	960 000 €
9	SCIJeromides Galères	54670	CUSTINES	16 €	-55,97%	9,50%	1 690 000 €	1 720 000 €
10	SCIJeromi de Verdun	55100	VERDUN	10 €	95,63%	9,00%	1 990 000 €	1 470 000 €
11	SCIJeromi de Chassieu	69800	SANT PIERRE	21 €	-32,58%	8,25%	7 520 000 €	7 600 000 €
12	SCIJeromi de Varcès	38760	VARCES ALLIERES ET RISSET	19 €	-31,61%	10,00%	3 210 000 €	3 270 000 €
13	SCIJeromiles Avignon	30151	PUJAUT	13 €	-33,94%	10,00%	2 660 000 €	2 700 000 €
14	SCIJeromi de Toulouse	31150	BRUGUIERES	24 €	-43,04%	7,90%	6 220 000 €	6 220 000 €
15	SCIJeromi de Seiches	49140	SEICHES SUR LE LOIR	17 €	-39,11%	9,50%	2 740 000 €	2 790 000 €
16	SCIJeromi de Trémentines	49340	TREMENTINES	10 €	-46,26%	9,50%	1 660 000 €	1 680 000 €
17	SCIJeromi de Tours	37300	JOUE LES TOURS	36 €	-1,27%	9,25%	1 900 000 €	1 900 000 €
18/1	SCIJeromi de Chartres	28300	GASVILLE-OISEME	5 €	-16,19%	9,25%	1 810 000 €	1 820 000 €
20	SCIJeromid'Acquigny	27400	ACQUIGNY	21 €	-31,36%	9,25%	4 360 000 €	4 400 000 €
21	SCIJeromi de la Neuve Lyre	27250	NEAUFLES AUVERGNY	12 €	0,37%	10,50%	2 320 000 €	2 320 000 €
22	SCIJeromi de Mazières en Mauge	49280	MAZIERES EN MAUGES	20 €	30,92%	9,75%	840 000 €	840 000 €
23	SCIJeromi de Stains	93240	STAINS	12 €	0,00%	9,40%	2 560 000 €	2 540 000 €
24	SCI Courneuve Pascal	93120	LA COURNEUVE	74 €	59,25%	8,90%	5 150 000 €	5 120 000 €
	SCI des Marques de Bezons	95870	BEZONS	83 €	-2,77%	7,90%	2 160 000 €	2 150 000 €
	SCI Immobilière de Téhéran	75008	PARIS	493 €	-7,58%	3,50%	2 430 000 €	2 430 000 €
	SAS Jeromi de Technolac	73290	LA MOTTE				21 200 000 €	
	<b>Total</b>						<b>145 660 000 €</b>	<b>124 230 000 €</b>

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 2018	Retraitement de la juste valeur	Modèle de la juste valeur	31 déc. 2017
Ecart d'acquisition	21		21	21
Immeubles de placement	78 588	-78 588	0	0
Juste valeur des immeubles de placement		145 659	145 659	139 073
Autres actifs financiers	155		155	304
<b>Actifs non courants</b>	<b>78 764</b>	<b>67 071</b>	<b>145 835</b>	<b>139 398</b>
Clients et autres débiteurs	6 341		6 341	5 546
Trésorerie et équivalents de trésorerie	30 415		30 415	32 067
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	0		0	5 460
<b>Actifs courants</b>	<b>36 756</b>		<b>36 756</b>	<b>43 073</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>115 520</b>	<b>67 071</b>	<b>182 591</b>	<b>182 471</b>

## Passif

Capital émis	9 451		9 451	9 451
Réserves consolidées	-4 333	48 239	43 906	38 448
Résultat	1 140	1 591	2 731	6 999
Capitaux propres part du groupe	6 258	49 830	56 088	54 898
Participation ne donnant pas le contrôle	1 738	473	2 211	1 836
<b>Capitaux propres</b>	<b>7 996</b>	<b>50 303</b>	<b>58 299</b>	<b>56 734</b>
Provisions pour risques et charges	3 327		3 327	3 327
Dettes financières non courantes	91 113		91 113	87 384
Passifs d'impôts différés	819	16 768	17 587	17 442
<b>Passifs non courants</b>	<b>95 259</b>	<b>16 768</b>	<b>112 027</b>	<b>108 153</b>
Dettes financières courantes	6 070		6 070	7 830
Fournisseurs et autres créditeurs	5 950		5 950	5 877
Impôt exigible	245		245	23
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	-		-	3 854
<b>Passifs courants</b>	<b>12 265</b>		<b>12 265</b>	<b>17 584</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>115 520</b>	<b>67 071</b>	<b>182 591</b>	<b>182 471</b>

## Etat du résultat

En milliers d'euros	1er semestre 2018	Retraitement de la juste valeur	Modèle de la juste valeur	2017
Revenus locatifs	6 357		6 357	12 137
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>6 357</b>		<b>6 357</b>	<b>12 137</b>
Charges externes	-901		-901	-1 958
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		836	836	3 530
Charge d'amortissement et de provisions	-1 903	1 820	-83	-607
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>3 553</b>	<b>2 656</b>	<b>6 209</b>	<b>13 102</b>
Autres produits opérationnels	445		445	4
Autres charges opérationnelles	-442		-442	-4
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3 556</b>	<b>2 656</b>	<b>6 212</b>	<b>13 102</b>
Coût de l'endettement financier net	-2 191		-2 191	-4 526
Autres produits financiers	299		299	573
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>1 664</b>	<b>2 656</b>	<b>4 320</b>	<b>9 149</b>
Charge d'impôt sur le résultat	-539	-664	-1 203	-2 438
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>	<b>1 125</b>	<b>1 992</b>	<b>3 117</b>	<b>6 711</b>
Résultat net des activités abandonnées	150		150	274
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>1 275</b>	<b>1 992</b>	<b>3 267</b>	<b>6 985</b>
dont				
<i>Part du Groupe</i>	<i>1 140</i>	<i>1 591</i>	<i>2 731</i>	<i>6 999</i>
<i>Participation ne donnant pas le contrôle</i>	<i>135</i>	<i>401</i>	<i>536</i>	<i>-14</i>

En milliers d'euros		30 juin 2018	31 déc. 2017
Capitaux propres		7 996	7 056
Retraitement des dividendes distribués		-1 214	-
<b>Capitaux propres retraités des dividendes</b>		<b>6 782</b>	<b>7 056</b>
Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstruction		67 071	66 237
Impôts différés sur plus-values sur actifs immobiliers		-16 768	-16 559
Droits d'enregistrement		9 340	8 920
<b>Actif net réévalué - Valeur de reconstitution</b>	<i>a</i>	<b>66 425</b>	<b>65 654</b>
Nombre moyen d'actions non dilué	<i>b</i>	<b>484 657</b>	<b>484 657</b>
<b>Actif net réévalué de reconstitution par action en euro</b>	<i>a/b</i>	<b>137,06</b>	<b>135,46</b>
Droits d'enregistrement	<i>c</i>	-9 340	-8 920
<b>Actif net réévalué de liquidation par action en euro</b>	<i>(a+c)/b</i>	<b>117,78</b>	<b>117,06</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 2018, ces avances de trésorerie s'élèvent à 29 919 milliers d'euros.
- PH FINANCE:  
La société PH Finance assure pour le compte de LA FONCIERE VERTE, en vertu d'une convention signée le 25 mai 2007, le pilotage de la gestion de trésorerie pour LA FONCIERE VERTE et ses filiales, ainsi que des missions de direction générale et d'assistance administrative.

Un avenant a été signé sur le premier semestre 2010 fixant cette facturation à 7,5 % des loyers annuels hors charges facturées par LA FONCIERE VERTE et ses filiales et à 2,5 % du montant des financements obtenus par LA FONCIERE VERTE et ses filiales.

La société PH Finance a une créance sur LA FONCIERE VERTE d'un montant de 4 025 milliers d'euros. Cette dette est remboursable in fine et rémunérée à 2 % l'an depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Au 30 juin 2018, cette dette s'élève à 4 064 milliers d'euros y compris les intérêts courus.

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

En milliers d'euros	30 juin 2018			30 juin 2017			31 déc. 2017		
	F PH GREEN	PH Finance	Loca-taires	F PH GREEN	PH Finance	Loca-taires	F PH GREEN	PH Finance	Loca-taires
Autres actifs financiers			53			53			53
<b>Actifs non courants</b>			<b>53</b>			<b>53</b>			<b>53</b>
Clients et autres débiteurs									
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29 919			32 537			30 938		
<b>Actifs courants</b>	<b>29 919</b>			<b>32 537</b>			<b>30 938</b>		
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>29 919</b>		<b>53</b>	<b>32 537</b>		<b>53</b>	<b>30 938</b>		<b>53</b>
Dettes financières non courantes		4 025	6 055	4 025	5 806		4 025	5 833	
<b>Passifs non courants</b>		<b>4 025</b>	<b>6 055</b>	<b>4 025</b>	<b>5 806</b>		<b>4 025</b>	<b>5 833</b>	
Dettes financières courantes		80		121			80		
Fournisseurs et autres créditeurs									
<b>Passifs courants</b>		<b>80</b>		<b>121</b>			<b>80</b>		
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>4 105</b>	<b>6 055</b>	<b>4 146</b>	<b>5 806</b>		<b>4 105</b>	<b>5 833</b>	

En milliers d'euros	1er semestre 2018			1er semestre 2017			2017		
	F PH GREEN	PH Finance	Loca-taires	F PH GREEN	PH Finance	Loca-taires	F PH GREEN	PH Finance	Loca-taires
Revenus locatifs			6 058			6 395			11 600
Charges externes		-515	-124		-532	-56		-1 061	-124
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>-515</b>	<b>5 934</b>		<b>-532</b>	<b>6 339</b>		<b>-1 061</b>	<b>11 476</b>
Coût de l'endettement financier net		-40			-40				
Autres produits financiers	299			317			556		
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>299</b>	<b>-555</b>	<b>5 934</b>	<b>317</b>	<b>-572</b>	<b>6 339</b>	<b>556</b>	<b>-1 061</b>	<b>11 476</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

Au 30 juin 2018, l'état des garanties est le suivant :

- Garanties données par le Groupe LA FONCIERE VERTE :

<b>En milliers d'euros</b>	30 juin 2018	31 déc. 2017
Hypothèques immobilières	35 329	34 627
Nantissement de parts de SCI	996	1 112
Caution	4 080	4 546
<b>Garanties données par le Groupe La Foncière Verte</b>	<b>40 405</b>	<b>40 285</b>

Les covenants prévus dans le document d'information établi lors de l'émission de l'emprunt obligataire sont respectés au 30 juin 2018.

- 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.

## 7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Il n'existe pas d'événement à signaler.

### III. 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 2018 au 30 juin 2018

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

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

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

## LA FONCIERE VERTE

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 30 juin 2018

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 2018 au 30 juin 2018, 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.

## 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 21 septembre 2018

Les Commissaires aux Comptes

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



Gilles Hengoat  
Associé

**JPA**



Hervé Puteaux  
Associé



#### **IV. DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER**

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés 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 le rapport semestriel d'activité ci-joint 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 ».

Jean-Christophe Elie  
Directeur Général