

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^{er} janvier 2020 – 30 juin 2020



Le présent rapport financier semestriel a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 30 septembre 2020, conformément au III de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier.

SOMMAIRE

I. RAPPORT D'ACTIVITÉ SEMESTRIEL	3
II. ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2020	9
III. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE	25
IV. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES	27

I. RAPPORT D'ACTIVITÉ SEMESTRIEL

RAPPORT D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2020

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 163,7 M€ (hors droits) au 30 juin 2020, représentant 222 349 m² de surface utile construite.

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

1. Activité et faits marquants du 1^{er} semestre 2020

Situation de la Société et résultats de son activité

L'activité du Groupe s'est poursuivie dans des conditions normales au cours du 1^{er} semestre 2020. L'épidémie de Covid 19 n'a pas d'impact significatif sur l'activité de LA FONCIERE VERTE dans la mesure où ses locataires principaux, le Groupe Paprec et EDF, continuent à payer leurs loyers normalement.

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

Les revenus locatifs s'élèvent à 9 117 K€ au 30 juin 2020 contre 8 437 K€ au 30 juin 2019, soit une hausse de 680 K€ qui s'explique essentiellement par:

- l'effet « année pleine » de la mise en loyer du nouveau bâtiment de Chassieu en août 2019 (impact de 455 K€.) et d'autres travaux (impact de 91 K€)
- l'augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2020 de 2,8%, conséquence de l'application de la clause d'indexation : impact de 197 K€.

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

Le document d'enregistrement universel de la Société relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2019 a été déposé par l'Autorité des marchés financiers le 29 juillet 2020 sous le numéro de dépôt D.20-0717. 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 9 juin 2020 a :

- approuvé les comptes sociaux et les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2019,
- décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 1 066 245,40 € soit 2,20 € par action.

Événements importants survenus entre le 1^{er} juillet 2020 et la date d'établissement du présent rapport.

Aucun élément significatif n'est intervenu depuis le 1er juillet 2020.

2. Résultats financiers du 1er semestre 2020

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 2019 et le résultat semestriel au 30 juin 2020.

Les états financiers consolidés au 31/12/2019 expliquent l'application de la norme IFRS 16 en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2019 ainsi que ses conséquences sur la présentation des comptes. Le paragraphe 2.1 détaille les modalités d'application de la norme.

Compte de résultat consolidé

	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
Produits des activités ordinaires	9 117	16 165	8 437
Matières premières et marchandises consommées			
Charges externes	(2 470)	(3 507)	(2 519)
Charge d'amortissement et de provisions	(2 674)	(5 680)	(2 340)
Marge opérationnelle	3 973	6 978	3 578
Autres produits et charges opérationnels	(151)	764	12
Résultat opérationnel	3 822	7 741	3 590
Coût de l'endettement financier net	(2 476)	(4 297)	(2 028)
Autres produits et charges financières	0	(1 970)	0
Résultat avant impôt	1 347	1 475	1 562
Charge d'impôt sur le résultat	(507)	(404)	(553)
Résultat net des activités poursuivies	840	1 071	1 009
Résultat net des activités en cours de cession	0	0	0
Résultat de l'exercice	840	1 071	1 009

Le chiffre d'affaires, constitué des seuls revenus locatifs, ressort à 9 117 K€ sur le 1^{er} semestre 2020. Il est en progression de 8,1 % par rapport à la même période de l'année précédente comme expliqué ci-dessus.

Les charges opérationnelles ont augmenté de 285 K€, soit +5,9 % par rapport à la même période de 2019, passant de 4 859 K€ à 5 144 K€. Cette hausse s'explique essentiellement par l'augmentation des amortissements de 318 K€ liés aux nouveaux bâtiments de Chassieu et de la Courneuve.

Le résultat opérationnel s'élève à 3 822 K€.

Le coût de l'endettement bancaire a augmenté de 22,1 %, passant de 2 028 K€ au 30 juin 2019 à 2 476 K€ au 30 juin 2020. L'essentiel de cette augmentation s'explique par la mise en place d'un emprunt obligataire de 125 M€, à échéance 18 juillet 2025, en remplacement de l'emprunt obligataire précédent, totalement remboursé au 30 juin 2020 et dont le montant s'élevait à 45 M€.

Le résultat consolidé de l'exercice après impôts ressort ainsi à 840 K€ contre 1 009 K€ sur la même période de l'exercice précédent.

Bilan consolidé

	30/06/2020 (6 mois)	31/12/2019 (12 mois)
Actifs non courants	87 717	88 356
Ecart d'acquisition	21	21
Immeubles de placement	86 611	86 999
Droits d'utilisation	894	951
Autres actifs financiers	60	58
Actifs d'impôts différés	131	326
Actif courants	111 215	116 960
Clients et autres débiteurs	6 913	6 054
Créance d'impôt exigible	432	636
Trésorerie et équivalents	103 870	110 270
Total Actif	198 932	205 316
Capitaux propres	7 337	7 573
Passifs non courants	174 202	177 147
Autres provision pour charges	3 367	4 071
Dettes financières non courantes	170 065	172 143
Passifs d'impôts différés	770	933
Passifs courants	17 393	20 596
Autres provisions pour risques et charges	705	0
Dettes financières courantes	11 991	16 913
Fournisseurs et autres créditeurs	4 697	3 683
Total Passif	198 932	205 316

Le total du bilan consolidé au 30 juin 2020 s'élève à 198 932 K€ pour 205 316 K€ au 31 décembre 2019 (- 6 384 K€).

Le montant des capitaux propres, après la distribution des dividendes décidée par l'Assemblée Générale du 9 juin 2020, s'élève à 7 337 K€.

A l'actif, le poste « immeubles de placement » s'élève à 86 611 K€ contre 86 999 K€ au 31 décembre 2019, soit une baisse de 388 K€. Cette variation s'explique ;

- d'une part par l'acquisition d'un terrain à Bruguères, ainsi que les travaux de construction d'un hangar à Chartres et d'aménagement en cours à Villeneuve le Roi et La Courneuve, soit une augmentation de 2 356 K€.
- d'autre part par la dotation des 6 mois d'amortissements supplémentaires du 1^{er} semestre 2020, soit une diminution de 2 607 K€.

Au passif, les dettes financières non courantes diminuent de 2 078 K€, passant de 172 143 K€ à 170 065 K€. Cette baisse s'explique globalement par le remboursement des emprunts en cours, aucun nouvel emprunt n'ayant été contracté sur la période.

Le détail des flux correspondants est donné dans la note 11 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 163 740 K€ au 30 juin 2020, dont 154 004 K€ part du groupe. Elle était de 161 435 K€ au 31 décembre 2019 (dont 151 858 K€ part du Groupe). L'augmentation de la valeur provient en grande partie de l'acquisition d'un terrain à Bruguères, vers Toulouse en juin 2020.

Au 30 juin 2020, la valeur nette comptable des immeubles s'élève à 86 611 K€.

L'Actif Net Réévalué valeur de reconstitution part du Groupe s'élève à 76,9 M€ au 30 juin 2020 contre 74,6 M€ au 31 décembre 2019, soit un ANR par action à 129,29 €. Il était de 126,06 € au 31 décembre 2019. Ces montants sont retraités des dividendes fixés par l'Assemblée Générale du 9 juin 2020.

Structure de l'endettement

Au 30 juin 2020, la dette financière nette de la trésorerie disponible (hors dépôts de garanties) s'élève à 71 043 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 2020.

Au 30 juin 2020, l'échéancier de remboursement de l'endettement financier brut, d'un montant de 174 913 K€ (hors dépôts de garantie) est le suivant :

Moins d'un an : 11 991 K€

Entre 1 et 5 ans : 15 069 K€

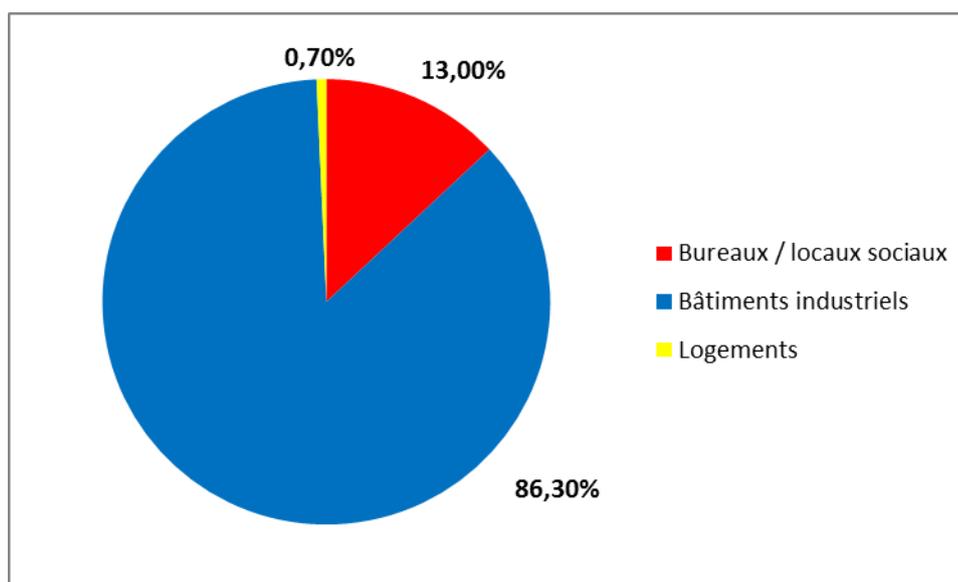
Plus de 5 ans : 147 853 K€

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 2020, 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 Immobilière de Téhéran, SCI Immobilière de Gromelle 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 2020, une valeur globale de 163,7 M€ hors droits / hors TVA, hors frais d'acte. Il s'élevait à 161,4 M€ au 31 décembre 2019.

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 2020 :

Moins d'un an : 17 596 K€

Entre 1 et 5 ans : 54 586 K€

Plus de 5 ans : 28 232 K€

4. Transactions entre parties liées

Les principales transactions entre les parties liées ayant eu cours au 1^{er} semestre 2020 sont détaillées dans la note 14 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 d'enregistrement universel 2019 de la Société déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 29 juillet 2020 sous le numéro D.20-0717.

Il n'y a pas eu d'évolution des facteurs de risques sur le semestre, 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.

II. ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2020

COMPTES CONSOLIDES RESUMES

GROUPE FONCIERE VERTE

30 Juin 2020

SOMMAIRE

COMPTE DE RESULTAT -----	11
BILAN -----	12
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES -----	13
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE -----	14
NOTES RELATIVES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES -----	15
Note 1. Informations générales, évolution de la composition du groupe & faits marquants	15
Note 2. Périmètre de consolidation	17
Note 3. Revenus locatifs	18
Note 4. Charges externes	18
Note 5. Charges d'amortissements, de dépréciations et de provisions	18
Note 6. Coût de l'endettement financier	19
Note 7. Immeubles de placement	19
Note 8. Autres actifs financiers	20
Note 9. Clients et autres débiteurs	20
Note 10. Provisions	20
Note 11. Dettes financières	21
Note 12. Fournisseurs et dettes d'exploitation	22
Note 13. Actif net réévalué	22
Note 14. Informations relatives aux parties liées	23
Note 15. Engagements hors bilan	23
Note 16. Informations sur la crise sanitaire de la COVID 19	23
Note 17. Evènements postérieurs à la clôture	24

COMPTE DE RESULTAT

En milliers d'euros	Notes	30/06/2020	30/06/2019
Revenus locatifs	3	9 117	8 437
Produits de activités ordinaires		9 117	8 437
Charges externes	4	(2 470)	(2 519)
Charge d'amortissements, de dépréciations et de provisions	5	(2 674)	(2 340)
Marge opérationnelle		3 973	3 578
Autres produits opérationnels		12	23
Autres charges opérationnelles		(162)	(11)
Résultat opérationnel		3 822	3 590
Coût de l'endettement financier net	6	(2 476)	(2 028)
Résultat avant impôt		1 347	1 562
Charge d'impôt sur le résultat		(507)	(553)
Résultat net des activités poursuivies		840	1 009
Résultat net de l'ensemble consolidé		840	1 009
<i>Part du Groupe</i>		861	1 026
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>		(21)	(16)
Résultat (part Groupe) par action (€)		1,78	2,12
Résultat (part Groupe) dilué par action (€)		1,78	2,12

Erreur ! Liaison incorrecte. Comme au 30 juin 2019, le résultat net global au 30 juin 2020 est identique au résultat net de l'ensemble consolidé.

BILAN

En milliers d'euros

ACTIFS	Notes	30/06/2020	31/12/2019
Ecart d'acquisition		21	21
Immeubles de placement	7	86 611	86 999
Droits d'utilisation		894	951
Autres actifs financiers		60	58
Actifs d'impôts différés		131	326
Actifs non courants		87 717	88 356
Clients et autres débiteurs	9	6 913	6 054
Créances d'impôt exigible		432	636
Trésorerie et équivalents de trésorerie		103 870	110 270
Actifs courants		111 215	116 960
Total actifs		198 932	205 316

CAPITAUX PROPRES ET DETTES	Notes	30/06/2020	31/12/2019
Capital émis		9 451	9 451
Réserves consolidées		(4 421)	(4 451)
Résultat		861	1 095
Capitaux propres part du groupe		5 891	6 095
Participations ne donnant pas le contrôle		1 446	1 478
Capitaux propres		7 337	7 573
Provisions	10	3 367	4 071
Dettes financières non courantes	11	170 065	172 143
Passifs d'impôts différés		770	933
Passifs non courants		174 202	177 147
Provisions	10	705	0
Dettes financières courantes	11	11 991	16 913
Fournisseurs et autres créditeurs	12	4 697	3 683
Passifs courants		17 393	20 596
Total passifs		198 932	205 316

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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
Capitaux propres au 31 décembre 2018	9 451	(5 376)	2 136	6 211	1 512	7 723
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
Capitaux propres au 30 juin 2019	9 451	(3 427)		6 025	1 486	7 511
Capitaux propres au 31 décembre 2018	9 451	(5 376)	2 136	6 211	1 512	7 723
Affectation du résultat		2 136	(2 136)	0		0
Dividendes versés		(1 212)		(1 212)	(10)	(1 222)
Résultat de la période			1 095	1 095	(24)	1 071
Capitaux propres au 31 décembre 2019	9 451	(4 451)	1 095	6 095	1 478	7 573
Capitaux propres au 31 décembre 2019	9 451	(4 451)	1 095	6 095	1 478	7 573
Affectation du résultat		1 095	(1 095)			
Dividendes versés		(1 066)		(1 066)	(10)	(1 076)
Résultat de la période			861	861	(21)	840
Capitaux propres au 30 juin 2020	9 451	(4 422)	861	5 890	1 447	7 337

Au 30 juin 2020, le capital social est composé de 484 657 actions, entièrement libérées, d'une valeur nominale de 19,50 €, sans changement par rapport au 31 décembre 2019. Il est précisé qu'aucun droit, avantage ou restriction n'est attaché aux actions qui composent le capital social.

Aucune détention d'actions d'autocontrôle n'est à relater au 30 juin 2020.

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers d'euros	Notes	30/06/2020	30/06/2019
Activités opérationnelles			
Résultat avant impôt		1 347	1 554
Amortissements, dépréciations et provisions		2 665	2 345
Plus ou moins valeur sur cessions d'immobilisations		133	(23)
Charges financières nettes		2 859	2 228
Variation du besoin en fonds de roulement		(298)	1 165
Impôt sur le résultat payé		(271)	(1 140)
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		6 435	6 128
Activités d'investissement			
Décaissements / acquisition d'immeubles de placement et autres immobilisations corporelles		(2 950)	(8 180)
Autres flux liées aux activités d'investissement		7	23
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(2 943)	(8 157)
Activités de financement			
Nouveaux emprunts et dettes financières	12	239	4 681
Remboursements d'emprunts	12	(10 128)	(2 955)
Intérêts payés, nets des produits de placement encaissés		(2)	(3 456)
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle			(10)
Flux de trésorerie des activités de financement		(9 892)	(1 740)
Variation de la trésorerie		(6 400)	(3 769)
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</i>		<i>110 270</i>	<i>30 926</i>
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</i>		<i>103 870</i>	<i>27 157</i>

La trésorerie du Groupe se décompose comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Trésorerie et équivalents de trésorerie actifs	103 870	110 270
Concours bancaires	0	0
Trésorerie nette	103 870	110 270
Détails de la trésorerie		
En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Valeurs mobilières de placement	6	6
Dépôts à vue et caisses	7 949	25 564
Compte Courant de trésorerie PH Green/PH Finance	95 915	84 700
Trésorerie et équivalents de trésorerie	103 870	110 270

NOTES RELATIVES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

NOTE 1. INFORMATIONS GÉNÉRALES, ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DU GROUPE & FAITS MARQUANTS

1.1. Informations générales

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.

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.

Les états financiers semestriels consolidés du Groupe LA FONCIERE VERTE au 30 juin 2020 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 2019.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'Euro sauf indication contraire.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 Juin sont ceux reconnus pour les états financiers de décembre 2019.

1. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020

L'IASB a publié les normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne suivants applicables au 1er janvier 2020 :

Amendements IFRS 9, IAS 39 & IFRS 7	Réforme des taux d'intérêts – Phase 1
Révision du Cadre conceptuel de l'information financière	Modifications des références au Cadre conceptuel dans les normes IFRS
Amendements à IFRS 3	Définition d'une entreprise
Amendements à IAS 1 et IAS 8	Définition de la notion de significatif

Ces textes n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe.

2. Autre texte publié

L'IASB a également publié le 1^{er} juin 2020 un amendement à IFRS 16 relatif aux allègements de loyers liés au COVID-19.

Cet amendement non encore adopté par l'Union européenne ne devrait pas avoir de conséquences significatives pour le Groupe.

Ce texte propose une exemption optionnelle pour les preneurs qui permet de reconnaître en résultat les réductions des loyers obtenues lors de la conclusion des accords d'allègement avec les bailleurs.

Le Groupe n'a pas appliqué l'amendement d'IFRS 16 dans les comptes au 30 juin 2020.

1.2. Evolution de la composition du groupe

Aucune évolution du périmètre de consolidation n'est à relater au titre du 1^{er} semestre 2020.

1.3. Faits marquants

Au cours du premier semestre 2020, le Groupe a entrepris des travaux d'extension sur le site de Chartres, des travaux d'aménagement des bâtiments sur le site de la Courneuve et d'aménagement du site de Villeneuve le Roi.

Le 17 juin 2020, le Groupe a acquis un terrain industriel à Bruguières, contigu au site existant, d'une superficie de 24 174 m², renforçant ainsi son implantation dans la région toulousaine.

1.4. Recours aux estimations

La préparation des états financiers selon le référentiel IFRS nécessite d'effectuer des estimations, d'exercer un jugement et de faire des hypothèses qui ont un impact sur l'application des méthodes comptables et sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réalisées à partir de l'expérience passée et d'autres facteurs considérés comme raisonnables au vu des circonstances. Elles servent ainsi de base à l'exercice du jugement rendu nécessaire à la détermination des valeurs comptables d'actifs et de passifs, qui ne peuvent être obtenues directement à partir d'autres sources.

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs et les autres sources d'incertitudes liées au recours à des estimations à la date de clôture pour lesquelles il existe un risque de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs au cours d'un exercice ultérieur, concernent essentiellement l'évaluation des immeubles de placement.

Le périmètre de consolidation du Groupe Foncière Verte se présente comme suit :

Société	30/06/2020		31/12/2019	
	% d'intérêt	Méthode de consolidation	% d'intérêt	Méthode de consolidation
LA FONCIERE VERTE	Mère		Mère	
SCI Jeromi	99,00%	IG	99,00%	IG
SCI Jeromi deux Colombier	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi du Blanc Mesnil	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi de Seiches	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi de Custines	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi des Galères	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi les Avignon	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi de la Motte au Bois	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi de Chassieu	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi d'Acquigny	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi de Trémentines	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi de Varces	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi de Verdun	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi de l'Autoroute	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi de Toulouse	99,99%	IG	99,99%	IG
SAS Jeromi de Technolac	60,00%	IG	60,00%	IG
SCI Jeromi de Villeneuve le Roi	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi de la Justice de Malesherbes	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI des Marques de Bezons	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi de Chartres	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi de Tours	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi de Saint Mard	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi de la Neuve Lyre	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi de Sarcelles	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Jeromi de Mazières en Mauge	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Courneuve Pascal	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI des Ateliers de Villeneuve le Roi	99,38%	IG	99,38%	IG
SCI Immobilière de Gromelle	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Immobilière de Stains	99,99%	IG	99,99%	IG
SCI Immobilière de Téhéran	99,99%	IG	99,99%	IG

NOTE 3. REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs se détaillent comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Loyers	7 786	7 039
Charges refacturées aux locataires	1 321	1 383
Autres	9	15
Revenus locatifs	9 117	8 437

NOTE 4. CHARGES EXTERNES

Les charges externes se détaillent comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Personnel extérieur à l'entreprise	(551)	(499)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(235)	(242)
Primes d'assurance	(24)	(23)
Services bancaires	(22)	(37)
Autres charges externes	(208)	(258)
Impôts & taxes	(1 429)	(1 460)
Charges externes	(2 470)	(2 519)

NOTE 5. CHARGES D'AMORTISSEMENTS, DE DÉPRÉCIATIONS ET DE PROVISIONS

Les charges d'amortissements, de dépréciations et de provisions se détaillent comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Dotations aux amortissements des immobilisations	(2 556)	(2 238)
Dotations nettes aux dépréciations des comptes clients	(9)	5
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation	(109)	(107)
Charge d'amortissements, de dépréciations et de provisions	(2 674)	(2 340)

NOTE 6. COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Intérêts sur emprunts et découverts bancaires	(3 852)	(2 228)
Intérêts sur dette relative aux contrats de location	(8)	(10)
Coût de l'endettement financier brut	(3 860)	(2 238)
Produits financiers sur trésorerie et équivalents (1)	1 384	211
Autres produits financiers liés à l'endettement financier		
Coût de l'endettement financier net	(2 476)	(2 028)

(1) Correspond aux intérêts perçus des comptes-courants PH GREEN et PH FINANCE considérés comme des équivalents trésorerie au sens de la norme IAS 7.

NOTE 7. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement se détaillent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2019	Acquisitions	Cessions	Dotations	Autres	30/06/2020
Terrains	20 626	1 683	0	0	0	22 309
Constructions	118 545	673	-136	0	0	119 082
Constructions - Droits d'utilisation	1 850	0	0	0	0	1 850
Autres immobilisations corporelles	254	0	0	0	0	254
Total valeur brute	141 276	2 356	(136)	0	0	143 495
Terrains	(337)			(18)		(355)
Constructions	(53 384)			(2 535)		(55 919)
Constructions - Droits d'utilisation	(325)			(51)		(377)
Autres immobilisations corporelles	(230)			(3)		(233)
Total amortissements	(54 277)	0	0	(2 607)	0	(56 884)
Valeur nette	86 999	2 356	(136)	(2 607)	0	86 611

L'acquisition de terrains de la période pour 1 683 K€ concerne une des usines, les autres augmentations concernent des travaux réalisés au cours de la période.

Conformément aux dispositions de la norme IAS 40 Immeuble de Placement, le Groupe communique le montant de la juste valeur des immeubles de placement comptabilisés au coût.

La juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2020 a été évaluée par un expert indépendant, BNP Paribas Real Estate en application de la méthode d'évaluation par le revenu (DCF) recoupée avec une méthode par comparaison.

Compte tenu de l'utilisation par les experts de données non observables (hypothèses de taux de croissance des loyers, taux de capitalisation, etc...), du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers, le Groupe LA FONCIERE VERTE considère, en application d'IFRS 13, la classification en niveau 3 (juste valeur évaluée par référence à des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données

observables de marché) de ses actifs comme la mieux adaptée.

La juste valeur des immeubles de placement s'établit au 30 juin 2020 à 163 740 K€ contre 162 090 K€ au 31 décembre 2019 (voir note 13).

NOTE 8. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Les autres actifs financiers sont constitués exclusivement par des dépôts et cautionnements versés aussi bien au 30 juin 2020 qu'au 31 décembre 2019.

NOTE 9. CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS

Les créances clients et autres débiteurs se détaillent comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Clients	3 948	3 129
Dépréciations clients	(99)	(90)
Valeur nette	3 849	3 039
Avances et acomptes versés / commandes	249	319
Autres créances fiscales & sociales	1 081	896
Autres créances diverses	2	100
Charges constatées d'avance	1 732	1 699
Clients et autres débiteurs	6 913	6 054

NOTE 10. PROVISIONS

Les provisions varient comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2019	30/06/2020
Provisions pour litiges	710	710
Provisions pour désamiantage	3 322	3 322
Autres provisions	39	39
Total provisions	4 071	4 071
- dont part non courante	4 071	3 366
- dont part courante		705

Le dénouement d'un litige est attendu dans les douze prochains mois, pour cette raison la provision constituée à ce titre au 31 décembre 2019 pour un montant de 705 K€ a été reclassée en part courante au 30 juin 2020.

NOTE 11. DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2019	Variations avec contrepartie trésorerie		Autres variations sans impact sur la trésorerie	30/06/2020
		Augmentation	Diminution		
Emprunt obligataire	123 065	0	(7 570)	7 383	122 878
Autres emprunts	37 049	0	(2 420)	432	35 062
Dettes auprès de PH Finance	4 025	0	2	0	4 026
Dettes relatives aux contrats de location	1 100	0	0	(143)	956
Dépôts et cautionnements reçus	6 904	239	(0)	0	7 143
Dettes financières non courantes	172 143	239	(9 988)	7 671	170 065
Emprunt obligataire	7 158	0	0	(7 158)	0
Autres emprunts	6 461	0	0	(338)	6 123
Intérêts courus non échus	3 013	0	0	2 571	5 584
Dettes relatives aux contrats de location	281	0	(140)	143	284
Dettes financières courantes	16 913	0	(140)	(4 782)	11 991
Total des dettes financières	189 056	239	(10 128)	2 890	182 056

La juste valeur des emprunts obligataires émis par le Groupe pour 125 M€ à échéance 2025 est de 124,3 M€ au 30 juin 2020 (Source : Bloomberg).

Ces emprunts obligataires sont assortis de clauses dont le non-respect pourrait constituer un cas d'exigibilité anticipée du financement. Ces clauses sont respectées au 30 juin 2020.

Les emprunts contractés par LA FONCIERE VERTE et ses filiales sont tous à taux fixe et sont garantis par hypothèques et nantissements de parts de SCI.

Il est précisé que le Groupe n'a pas mis en place d'instruments financiers de couverture au 30 juin 2020.

La maturité des dettes financières au 30 Juin 2020 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros	Total	> 1 an	> 2 ans	> 3 ans	> 4 ans	> 5 ans
Emprunt obligataire	122 878					122 878
Autres emprunts	41 184	6 123	5 468	5 110	3 972	20 512
Intérêts courus non échus	5 584	5 584				
Dettes auprès de PH Finance	4 026					4 026
Dettes relatives aux contrats de location	1 241	284	291	114	114	437
Dépôts et cautionnements reçus	7 143					7 143
Total dettes financières	182 056	11 991	5 759	5 224	4 086	154 996

NOTE 12. FOURNISSEURS ET DETTES D'EXPLOITATION
--

Les dettes d'exploitation se détaillent comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Avances & acomptes reçus/commandes	5	74
Fournisseurs & comptes rattachés	709	935
Dettes fiscales & sociales	2 237	954
Comptes courants filiales et associés	1 574	503
Dettes sur acquisition actifs non courants	140	735
Produits constatés d'avance	22	432
Autres dettes diverses	10	49
Fournisseurs et autres créditeurs	4 697	3 682

Le poste comptes courants filiales et associés comprend au 30 juin 2020 des dividendes à payer pour un montant de 1 066 K€.

Toutes les dettes d'exploitation ont pour l'essentiel une échéance inférieure à un an.

NOTE 13. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Sur la base des valorisations du patrimoine de FONCIERE VERTE réalisées par les experts BNP Paribas Real Estate l'actif net réévalué du Groupe s'établit comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019	
Valeur comptable des immeubles de placement	86 611	86 999	0
Juste valeur des immeubles de placement hors droits	165 513	162 690	
Plus-value latente sur les immeubles de placement hors droits	78 902	75 691	

En milliers d'euros	30/06/2020	Dont Groupe	Dont Participations ne donnant pas le contrôle	31/12/2019	Dont Groupe	Dont Participations ne donnant pas le contrôle
Capitaux propres	7 337	5 891	1 446	7 573	6 095	1 478
Plus-value latente sur les immeubles de placement hors droits	78 902	75 691	2 622	75 691	73 334	2 357
Impôts différés sur plus-value latentes sur immeubles de placement	(19 726)	(18 923)	(656)	(18 923)	(18 334)	(589)
Actif net réévalué de liquidation	66 514	62 659	3 413	64 341	61 096	3 246
Frais et droits théoriques	10 401	10 225	176	10 259	10 095	164
Actif net de remplacement	76 914	72 884	3 589	74 600	71 191	3 410
<i>Nombre moyen d'actions en circulation</i>		484 657			484 657	
<i>Actif net réévalué de liquidation par action (en Euro)</i>		129,29			126,06	
<i>Actif net réévalué de remplacement par action (en Euro)</i>		150,38			146,89	

NOTE 14. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

Les principales transactions avec les parties liées concernent les opérations réalisées dans le cadre des conventions de trésorerie mises en place avec PH Finances et PH Green, dans le cadre de la convention d'assistance administrative établie avec PH Finances et des contrats de locations signés avec les filiales opérationnelles du Groupe PAPREC.

Les montants relatifs aux transactions relatives aux parties liée se résument comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2020			31/12/2019		
	F PH GREEN	PH Finance	PAPREC	F PH GREEN	PH Finance	PAPREC
Autres actifs financiers			58			56
Actifs non courants	-	-	58	-	-	56
Clients et autres débiteurs						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	64 580	31 335		63 629	21 071	
Actifs courants	64 580	31 335	-	63 629	21 071	-
TOTAL ACTIFS	64 580	31 335	58	63 629	21 071	56
Dettes financières non courantes		4 065	6 979		4 861	6 820
Passifs non courants	-	4 065	6 979	-	4 861	6 820
Dettes financières courantes					195	
Fournisseurs et autres créditeurs			5			
Passifs courants	-	-	5	-	195	-
TOTAL PASSIFS	-	4 065	6 984	-	5 056	6 820

En milliers d'euros	30/06/2020			30/06/2019		
	PH GREEN	PH Finance	PAPREC	F PH GREEN	PH Finance	PAPREC
Revenus locatifs			7 556			8 260
Charges externes		(532)	(66)		(499)	(73)
Résultat opérationnel	-	(532)	7 490	-	(499)	8 187
Coût de l'endettement financier net	952	392		210	(40)	

Des jetons de présence ont été versés le 17 juin 2020 aux membres du conseil d'administration pour un montant de 99 K€ contre 117 K€ au titre du 1^{er} semestre 2019.

NOTE 15. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan n'ont pas évolué de manière significative par rapport à ceux présentés au 31 décembre 2019.

NOTE 16. INFORMATIONS SUR LA CRISE SANITAIRE DE LA COVID 19

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

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

Par ailleurs, certaines échéances d'emprunts bancaires ont été reportées à la fin des dits emprunts, pour une durée de six mois.

NOTE 17. EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE
--

Aucun événement postérieur au 30 juin 2020 n'est à relater.

III. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

LA FONCIERE VERTE

Période du 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020

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^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020, 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 le 23 septembre 2020, sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. 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 établi le 23 septembre 2020 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 25 septembre 2020

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

JPA

Amandine Huot-Chailleux
Associée

Hervé Puteaux
Associé

IV. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés résumés 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 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 et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 30 septembre 2020

Jean-Christophe ELIE
Directeur Général