

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2019

La Foncière Verte

Société Anonyme

au capital de 9 450 811,50 €

7 rue du Docteur Lancereaux

75008 Paris

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 les comptes consolidés

La Foncière Verte

Exercice clos le 31 décembre 2019

Aux actionnaires de la société La Foncière Verte,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société La Foncière Verte relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 12 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

▪ Evaluation des immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2019, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 87 millions d'euros, soit 42 % du total bilan.

Comme décrit en note 2.3 aux comptes consolidés, le Groupe a opté pour le modèle du coût amorti proposé par la norme IAS 40 mais produit en annexe de ses comptes consolidés des données financières présentant les immeubles de placement évalués selon le modèle de la juste valeur (note 5.1 aux comptes consolidés). Pour la présentation de ces données et la mise en œuvre des tests de perte de valeur des actifs comptabilisés au coût amorti, le Groupe s'appuie sur des expertises établies par un expert externe indépendant donnant des évaluations hors droits (après prise en compte d'une décote correspondant aux frais et droits de mutation).

L'expert utilise deux méthodes d'évaluation, une méthode reposant sur la capitalisation du revenu et une méthode reposant sur la comparaison au marché. L'expert applique un taux de rendement en fonction des caractéristiques du site et des loyers bruts.

Compte tenu du caractère significatif des immeubles de placement dans les comptes consolidés (états financiers et annexe) et en raison des estimations inhérentes aux méthodes d'évaluation retenues par l'expert immobilier pour la détermination des justes valeurs des immeubles de placement présentées dans l'annexe et utilisées pour les tests de perte de valeur de ces actifs, nous avons considéré que l'évaluation des immeubles de placement constituait un point clé de notre audit.

Notre réponse

Nos diligences ont consisté notamment à :

- Apprécier l'indépendance de l'expert immobilier et sa compétence ;
- Rapprocher de manière exhaustive les valeurs d'expertise par actif avec :
 - i. les justes valeurs retenues présentées en note 5.1 de l'annexe
 - ii. les valeurs nettes comptables inscrites au bilan ;
- Apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période ;
- Examiner par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction générale à l'expert immobilier pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à la juste valeur, telles que les valeurs locatives.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration arrêté le 12 mars 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société La Foncière Verte par votre assemblée générale du 17 juin 2010 pour Grant Thornton et du 31 mars 2010 pour JPA.

Au 31 décembre 2019, Grant Thornton était dans la 10^{ème} année de sa mission sans interruption et JPA dans la 11^{ème} année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

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

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International



Amandine Huot-Chailleux
Associée

JPA



Hervé Puteaux
Associé

GROUPE LA FONCIERE VERTE

Etats financiers consolidés

31 Décembre 2019

SOMMAIRE

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	3
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	7
1 PRESENTATION DU GROUPE ET PRINCIPALES OPERATIONS DE LA PERIODE	7
2 SYNTHESE DES PRINCIPALES REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	7
2.1 Normes en vigueur et principes comptables.....	7
2.2 Jugement et estimations significatifs.....	10
2.3 Principales méthodes comptables.....	10
2.4 Secteurs opérationnels.....	15
3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE	16
4 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2019.....	17
4.1 Notes sur le compte de résultat.....	17
4.1.1 Revenus locatifs.....	17
4.1.2 Charges externes.....	17
4.1.3 Charges d'amortissement et de provisions.....	17
4.1.4 Autres produits et charges opérationnels.....	17
4.1.5 Produits financiers et charges financières.....	18
4.1.6 Impôt sur le résultat.....	18
4.2 Notes sur la situation financière consolidée.....	19
4.2.1 Ecart d'acquisition.....	19
4.2.2 Immeubles de placement.....	19
4.2.3 Immobilisations corporelles.....	20
4.2.4 Autres actifs financiers.....	20
4.2.5 Clients et autres débiteurs.....	20
4.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	20
4.2.7 Composition du capital social.....	20
4.2.8 Provisions pour risques et charges.....	21
4.2.9 Emprunts et endettement financier.....	21
4.2.10 Fournisseurs, autres créditeurs et impôts.....	23
5 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	24
5.1 Informations données sur le modèle de la juste valeur.....	24
5.2 Résultat par action.....	26
5.3 Parties liées.....	27
5.4 Rémunération des organes de direction et d'administration.....	27
5.5 Honoraires des commissaires aux comptes.....	28
5.6 Société mère consolidante.....	28
6 ENGAGEMENTS	28
6.1 Engagements donnés et reçus.....	28
6.2 Engagements sur les contrats de locations simples en tant que bailleurs.....	28
7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	28

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

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

AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Notes	2019	2018
Résultat net de l'ensemble consolidé		1 071	2 090
Autres éléments du résultat global qui pourraient être reclassés ultérieurement en résultat net		-	-
Autres éléments du résultat global		-	-
Résultat net global		1 071	2 090
dont			
<i>Part du Groupe</i>		<i>1 095</i>	<i>2 136</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>		<i>-24</i>	<i>-46</i>

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

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

Passif

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

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
Capitaux propres au 1 janv. 2018	9 451	-5 819	1 667	5 299	1 757	7 056
Affectation du résultat		1 667	-1 667			
Dividendes versés		-1 212		-1 212	-5	-1 217
Résultat de la période			2 136	2 136	-46	2 090
Acquisition de participations ne donnant pas le contrôle		-12		-12	-194	-206
Capitaux propres au 31 déc. 2018	9 451	-5 376	2 136	6 211	1 512	7 723
Capitaux propres au 1 janv. 2019	9 451	-5 376	2 136	6 211	1 512	7 724
Affectation du résultat		2 136	-2 136			
Dividendes versés		-1 212		-1 212	-10	-1 222
Résultat de la période			1 095	1 095	-24	1 071
Capitaux propres au 31 déc. 2019	9 451	-4 451	1 095	6 095	1 478	7 573

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

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

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

1 PRESENTATION DU GROUPE ET PRINCIPALES OPERATIONS DE LA PERIODE

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

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

Le Groupe a acquis :

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

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

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

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

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

2 SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

2.1 Normes en vigueur et principes comptables

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes internationales, les états financiers consolidés de La Foncière Verte sont préparés en conformité avec les normes internationales et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne à cette date et disponibles sur le site internet de la Commission Européenne (https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_en#overview).

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2019 :

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

- **IFRS 16 : Contrat de locations**

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

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

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

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

Les incidences au bilan sont résumées ci-dessous :

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

CBI=Crédit-bail immobilier

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

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

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

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

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

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

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

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

Les normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré, n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

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

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

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

- IFRS 17 : Contrats d'assurance (applicable au 1^{er} janvier 2022 selon l'IASB)
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 : Vente ou apport d'actifs entre une entreprise associée et une co-entreprise (applicable sine die selon l'IASB)
- Amendements aux normes IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 : Réforme des taux d'intérêt de référence
- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS

2.2 Jugement et estimations significatifs

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

- La valorisation des contrats de locations et notamment la durée du contrat de location lorsqu'il existe des options de prolongation du bail,
- L'évaluation des actifs d'exploitation,
- L'évaluation des provisions.

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

2.3 Principales méthodes comptables

Principes et périmètre de consolidation

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

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

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

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

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

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

Ecarts d'acquisition

Un écart d'acquisition correspond à la différence entre :

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

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

Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40 Immeubles de placement, les immeubles de placement peuvent être évalués après leur comptabilisation initiale :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les durées moyennes et les modes d'amortissement pour chaque composant des immeubles de placement sont les suivantes :

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

Actifs et passifs destinés à être cédés

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

Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les créances financières non courantes, les créances clients (majoritairement composées de créances locatives) et les autres créances courantes ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont évalués comme suit :

- Actifs financiers autres que les créances clients : ils sont évalués à leur juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables à leur acquisition ou à leur émission.
- Créances clients : elles sont évaluées à leur prix de transaction lorsqu'elles ne comportent pas une composante de financement importante

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

Les actifs financiers sont classés comme étant ultérieurement évalués au coût amorti, à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global ou à la juste valeur en contrepartie du résultat.

Cette classification dépend du modèle économique suivi par le groupe pour la gestion de ses actifs financiers et des caractéristiques des flux contractuels qui leurs sont attachés.

Les actifs financiers dont les conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, sont ultérieurement évalués :

- au coût amorti, quand la détention de ces actifs a pour objectif d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels
- à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global, quand la détention de ces actifs a pour objectif la perception des flux de trésorerie contractuels et le fruit de la vente de ces actifs

Les autres actifs financiers sont ultérieurement valorisés à la juste valeur par le résultat, sauf pour les instruments de capitaux propres particuliers dont le groupe choisit irrévocablement, lors de leur comptabilisation initiale, de présenter leurs variations ultérieures de juste valeur dans les autres éléments du résultat global.

La valorisation au coût amorti est effectuée en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué le cas échéant d'un montant de dépréciation. Le coût amorti est calculé en prenant en compte toute surcote ou décote

initiale, et intègre les commissions qui font partie intégrante du taux d'intérêt effectif, ainsi que les coûts de transaction. Les gains et les pertes sont comptabilisés en résultat lorsque les prêts et créances sont décomptabilisés ou dépréciés, et au travers du mécanisme du coût amorti.

La valorisation à la juste valeur des actifs financiers qui sont négociés activement sur des marchés financiers organisés est déterminée par référence aux cours acheteurs cotés à la clôture des marchés, à la date de clôture des comptes (il s'agit exclusivement pour le Groupe des placements de trésorerie à court terme).

La valorisation à la juste valeur des actifs financiers pour lesquels il n'existe pas de marché actif est déterminée en utilisant des techniques d'évaluation. De telles techniques comprennent l'utilisation de transactions récentes dans des conditions de concurrence normale, la référence à la valeur de marché actuelle d'un autre instrument quasiment identique, l'analyse des flux de trésorerie actualisés ou d'autres modèles de valorisation.

Les actifs financiers détenus par le groupe sont classés comme ultérieurement évalués :

- au coût amorti pour les autres actifs financiers non courants, principalement composés de cautions reçus des locataires, et pour les créances clients et autres débiteurs
- à la juste valeur en contrepartie du résultat pour la trésorerie et les équivalents de trésorerie

Dépréciation d'actifs financiers

A chaque clôture, le Groupe analyse le risque de crédit associé à chaque actif financier et comptabilise une correction de valeur pour pertes au titre des pertes de crédit attendues lorsqu'un risque est attendu.

Si, à la date de clôture, le risque de crédit associé à un actif financier n'a pas augmenté de façon importante depuis sa comptabilisation initiale, le groupe évalue et comptabilise la correction de valeur pour pertes de cet actif au montant des pertes de crédit attendues sur les 12 mois à venir.

Si ce risque a augmenté de façon importante, le groupe évalue et comptabilise la correction de valeur pour pertes en retenant un montant correspondant aux pertes de crédit attendues sur la durée de vie.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts à court terme ayant une durée initiale inférieure ou égale à trois mois. Les dépôts sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces dépôts sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie tels que définis ci-dessus, nets des concours bancaires courants.

Provisions pour risques et charges

Le Groupe comptabilise une provision si les trois conditions suivantes sont remplies :

- le Groupe a une obligation actuelle (juridique, réglementaire, contractuelle ou implicite) résultant d'événements passés,
- il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre l'obligation,
- le montant peut être estimé de manière fiable.

Emprunts portant intérêts

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

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Les frais d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif. Les frais d'émission étalés sont présentés en moins des dettes auxquelles ils se rapportent.

Les profits et pertes sont enregistrés en résultat lorsque les dettes sont décomptabilisées, ainsi qu'au travers du mécanisme du coût amorti.

Coûts des emprunts

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

Contrats de location

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

Cet actif est amorti linéairement sur la durée de location.

Instruments financiers dérivés et comptabilité de couverture

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

Reconnaissance des produits des activités ordinaires

Revenus locatifs nets

Les produits locatifs sont comptabilisés à la date de facturation et le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance.

Les franchises de loyers octroyés sont comptabilisées au moyen d'un étalement sur la durée du bail, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de chaque exercice. Le solde des franchises restant à étaler est inclus dans les créances clients.

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

Impôt sur les bénéfices

Impôt sur le résultat exigible

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

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

Impôt sur le résultat différé

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

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

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

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

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

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

Juste valeur

La notion de juste valeur s'entend quant à elle comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. En accord avec la norme IFRS 13 « Evaluation à la Juste valeur », il existe trois hiérarchies de juste valeur :

- Niveau 1 : juste valeur évaluée par référence à des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques ;
- Niveau 2 : juste valeur évaluée par référence à des données autres que des prix cotés visés au Niveau 1 qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix) ;
- Niveau 3 : juste valeur évaluée par référence à des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

2.4 Secteurs opérationnels

Le Groupe LA FONCIERE VERTE n'a qu'un secteur d'activité qui est la location d'usines de recyclage, d'entrepôts de stockage et d'immeubles de bureaux et n'exerce son activité qu'en France, en conséquence, il ne présente pas de secteurs opérationnels.

3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE

LA FONCIERE VERTE est la société mère du Groupe.

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

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

Résultat net des activités abandonnées (2018)

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

Le « résultat net des activités abandonnées » de -181 K€ en 2018 est composé de -331 K€ de résultat de cession de titres destinés à être cédés et de 150 K€ de résultat des sociétés à être cédées.

4 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2019

4.1 Notes sur le compte de résultat

4.1.1 Revenus locatifs

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

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

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

4.1.2 Charges externes

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

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

4.1.3 Charges d'amortissement et de provisions

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

4.1.4 Autres produits et charges opérationnels

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

4.1.5 Produits financiers et charges financières

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

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

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

4.1.6 Impôt sur le résultat

Charge d'impôt

La charge d'impôt à la clôture de la période considérée est la suivante :

En milliers d'euros	2019	2018
Impôt exigible	-549	-1 264
Impôt différé	145	130
Total	-404	-1 134

Nature des impôts différés

En milliers d'euros	31 déc. 2018	Variation résultat	31 déc. 2019
Ecart d'évaluation	-307	85	-222
Immobilisation par composant	-587	210	-377
Crédits-baux et locations simples	-210	79	-131
Frais d'émission d'emprunts	-175	40	-135
Frais sur titres de participation	34	-24	10
Déficits fiscaux	283	-50	233
Evolutions futures du taux d'imposition	209	-194	15
Actifs d'impôt différés	121	205	326
Passifs d'impôts différés	-874	-59	-933
Total	-753	146	-607

Les impôts différés sont principalement calculés au taux de 28 %. La loi de finances 2018 en France prévoit une baisse progressive de l'impôt sur les sociétés.

Preuve d'impôt

En milliers d'euros	2019	2018
Résultat avant impôt	1 476	3 405
Charge d'impôt théorique à 31 % (33,33% en 2018)	-457	-1 135
Effet des différences permanentes	-11	-23
Autres	64	24
Charge d'impôt effective	-404	-1 134

4.2 Notes sur la situation financière consolidée

4.2.1 Ecart d'acquisition

En milliers d'euros	31 déc. 2019	31 déc. 2018
SCI Jérôme La Neuve Lyre	21	21
Ecart d'acquisition	21	21

4.2.2 Immeubles de placement

En milliers d'euros	1 janv. 2018	Acquisitions	Cessions	Dotations	Reclas- sements	31 déc. 2018
Terrains et agencements	20 148	445	-	-	-	20 593
Constructions et agencements	83 096	6 237	-100	-	14 843	104 076
Autres immobilisations corporelles	227	-	-	-	-	227
Immobilisations en cours	570	3 297	-125	-	-397	3 345
Avances sur immobilisations	14 455	-	-	-	-14 455	-
Total valeur brute	118 496	9 979	-225	-	-9	128 241
Terrains et agencements	-265	-	-	-37	-	-302
Constructions et agencements	-45 168	-	95	-4 122	-	-49 195
Autres immobilisations corporelles	-227	-	-	-	-	-227
Total amortissements	-45 660	-	95	-4 159	-	-49 724
Valeur nette	72 836	9 979	-130	-4 159	-9	78 517

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

4.2.3 Immobilisations corporelles

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

4.2.4 Autres actifs financiers

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

4.2.5 Clients et autres débiteurs

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

4.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

4.2.7 Composition du capital social

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

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

4.2.8 Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	1 janv. 2018	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31 déc. 2018
Provisions pour litiges	6	-	-	-	6
Provisions pour désamiantage	3 321	-	-	-	3 321
Valeur nette	3 327	-	-	-	3 327

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

4.2.9 Emprunts et endettement financier

4.2.9.1 Ventilation par nature

Répartition des dettes financières courantes et non courantes :

En milliers d'euros	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Emprunt obligataire	123 065	44 288
Autres emprunts	37 049	35 721
Dette auprès de PH Finance	4 025	4 025
Dette relative aux contrats de location	1 100	-
Dépôts et cautionnements reçus	6 904	6 218
Dettes financières non courantes	172 143	90 252
Emprunt obligataire	7 158	0
Autres emprunts	6 461	6 309
Intérêts courus non échus	3 013	1 656
Dette relative aux contrats de location	281	-
Concours bancaires courants	-	6
Dettes financières courantes	16 913	7 971
Total des dettes financières	189 056	98 223

En milliers d'euros	1 janv. 2018	Avec impact sur la trésorerie		Sans impact sur la trésorerie			31 déc. 2018
		Emissions	Remboursements	Variations des intérêts courus	Autres variations		
Emprunt obligataire	43 838					450	44 288
Autres emprunts	39 699	10 359	-8 173			145	42 030
Dette auprès de PH Finance	4 025	-	-			-	4 025
Dépôts et cautionnements reçus	5 992	226	-			-	6 218
Intérêts courus non échus *	1 637			19		-	1 656
Concours bancaires courants	23			-		-17	6
Valeur nette	95 214	10 585	-8 173	19		578	98 223

En milliers d'euros	1 janv. 2019	Avec impact sur la trésorerie		Sans impact sur la trésorerie				31 déc. 2019
		Emissions	Remboursements	Variations des intérêts courus	Première application d'IFRS 16	Nouveaux droits	Autres variations	
Emprunt obligataire	44 288	125 000	-37 430	-			-1 635	130 223
Autres emprunts	42 029	11 047	-8 937	-	-591	-	-38	43 510
Dette auprès de PH Finance	4 025	-	-		-	-	-	4 025
Dépôts et cautionnements reçus	6 219	700	-15	-			-	6 904
Intérêts courus non échus *	1 656						1 357	3 013
Dette relative aux contrats de location	-	-	-272	-	702	951	-	1 381
Concours bancaires courants	6	-	-	-			-6	-
Valeur nette	98 223	136 747	-46 654	-	111	951	-322	189 056

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

La juste valeur des emprunts obligataires est de 125 000 milliers d'euros pour les obligations 2025 et 7 693 milliers d'euros pour les obligations 2020. Elles correspondent aux valeurs de marché publiées à la date de clôture par Bloomberg.

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

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

4.2.9.2 Ventilation par échéance des dettes financières

Les montants présentés correspondent aux flux contractuels non actualisés.

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

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

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

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

4.2.10 Fournisseurs, autres créiteurs et impôts

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

5 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

5.1 Informations données sur le modèle de la juste valeur

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

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

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

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

REF	ENTITES	CP	VILLE	TAUX DE RENDEMENT RETENU	VALEUR NETTE RETENUE 2019	VALEUR NETTE RETENUE 2018
1	SCIJeromide la Victoire	93150	LE BLANC MESNIL	7.00%	32 140 000 €	31 450 000 €
2	SCIJeromide + SCIJeromide l'Auto route + SCIJeromideux Colombier	93120	LA COURNEUVE	7.00%	23 610 000 €	20 760 000 €
3	SCIJeromide Sarcelles	95200	SARCELLES	8.25%	3 620 000 €	3 590 000 €
4a	SCIJeromide Villeneuve le Roi	94290	VILLENEUVE LE ROI	8.00%	1 690 000 €	1 770 000 €
4b	SCIdes Ateliers de Villeneuve le Roi	94290	VILLENEUVE LE ROI	8.00%	3 790 000 €	2 670 000 €
5	SCIJeromide la Justice de Malesherbes	45330	MALESHERBES	9.25%	2 160 000 €	2 220 000 €
6	SCIJeromide Saint Mard	77230	SANT MARD	9.40%	570 000 €	560 000 €
7	SCIJeromide la Motte au Bois	62440	HARNES (LENS)	9.00%	10 680 000 €	8 950 000 €
8	SCIdes Papiers de Custines	54670	CUSTINES	9.75%	990 000 €	940 000 €
9	SCIJeromides Galères	54670	CUSTINES	9.50%	1 240 000 €	1 650 000 €
10	SCIJeromide Verdun	55100	VERDUN	9.00%	2 030 000 €	1 980 000 €
11	SCIJeromide Chassieu	69800	SANT P R I E S T	8.50%	14 430 000 €	7 370 000 €
12	SCIJeromide Varcès	38760	V A R C E S A L L I E R E S E T R I S S E T	10.00%	3 460 000 €	3 160 000 €
13	SCIJeromiles Avignon	30131	P U J A U T	10.25%	2 750 000 €	2 620 000 €
14	SCIJeromide Toulouse	31150	B R U G U I E R E S	8.20%	6 890 000 €	6 130 000 €
15	SCIJeromide Seiches	49140	S E I C H E S S U R L E L O I R	9.75%	2 900 000 €	2 690 000 €
16	SCIJeromide Trémentines	49340	T R E M E N T I N E S	9.75%	1 780 000 €	1 620 000 €
17	SCIJeromide Tours	37300	J O U E L E S T O U R S	9.50%	1 920 000 €	1 900 000 €
18/19	SCIJeromide Chartres	28300	G A S V I L L E - O I S E M E	9.50%	2 350 000 €	1 790 000 €
20	SCIJeromid'Acquigny	27400	A C Q U I G N Y	9.50%	4 230 000 €	4 290 000 €
21	SCIJeromide la Neuve Lyre	27250	N E A U F L E S A U V E R G N Y	10.75%	2 340 000 €	2 310 000 €
22	SCIJeromide Mazières en Mauge	49280	M A Z I E R E S E N M A U G E S	10.00%	845 000 €	830 000 €
23	SCIJeromide Stains	93240	S T A I N S	9.40%	2 560 000 €	2 560 000 €
24	SCICourmeuve Pascal	93120	LA COURNEUVE	8.80%	5 230 000 €	5 180 000 €
26	SCIImmobilière de Téhéran	75008	P A R I S	3.25%	2 780 000 €	2 460 000 €
27	SAS Jeromide Technolac	73290	L A M O T T E S E R V O L E X	6.50%	23 850 000 €	22 160 000 €
28	SCIImmobilière de Gromelle	84270	G R O M E L L E	# N/A	600 000 €	0 €
Total					161 435 000 €	143 610 000 €
<i>Contrepartie dans les capitaux propres :</i>						
<i>dont part du Groupe</i>					15 185 123 €	13 689 350 €
<i>dont participations ne donnant pas le contrôle *</i>					9 576 878 €	8 892 650 €
<i>*comprend SAS Jeromide Technolac pour :</i>					9 540 000 €	8 864 000 €

Conformément aux normes IFRS, un impôt différé passif a été comptabilisé sur la plus-value latente des immeubles de placement. Ceci a pour conséquence de comptabiliser en capitaux propres cette plus-value latente nette d'impôt.

Actif

En milliers d'euros	31 déc. 2019	Retraitement de la juste valeur	31 déc. 2019 Modèle de la juste valeur	31 déc. 2018
Ecart d'acquisition	21		21	21
Immeubles de placement	86 999	-86 999	0	0
Juste valeur des immeubles de placement	0	162 690	162 690	149 135
Immobilisations corporelles	951		951	0
Autres actifs financiers	58		58	158
Actifs d'impôt différé	326		326	121
Actifs non courants	88 355	75 692	164 047	149 435
Clients et autres débiteurs	6 690		6 690	3 879
Trésorerie et équivalents de trésorerie	110 270		110 270	30 932
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	0		0	0
Actifs courants	116 960	0	116 960	34 811
TOTAL ACTIFS	205 315	75 692	281 007	184 246

Passif

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

Etat du résultat

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

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

En milliers d'euros	31 déc. 2018	dont part du Groupe	dont participations ne donnant pas le contrôle
Capitaux propres	7 723	6 211	1 512
Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstruction	70 618	69 604	1 014
Impôts différés sur plus-values sur actifs immobiliers	-17 655	-17 348	-307
Droits d'enregistrement	9 320	9 160	160
Actif net réévalué - Valeur de reconstitution	<i>a</i>	70 006	67 627
Nombre moyen d'actions non dilué	<i>b</i>		484 657
Actif net réévalué de reconstitution par action en euro	<i>a/b</i>		139.53
Droits d'enregistrement	<i>c</i>		-9 160
Actif net réévalué de liquidation par action en euro	<i>(a+c)/b</i>		120.64

5.2 Résultat par action

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

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

5.3 Parties liées

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

- **FONCIERE PH GREEN:**

Des avances de trésorerie ont été mises en place entre Foncière PH Green et LA FONCIERE VERTE conformément à la convention de trésorerie. Au 31 décembre 2019, ces avances de trésorerie s'élèvent à 63 628 milliers d'euros. Elles étaient de 30 666 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

- **PH FINANCE:**

La société PH Finance assure pour le compte de LA FONCIERE VERTE, en vertu d'une convention signée le 25 mai 2007, le pilotage de la gestion de trésorerie pour LA FONCIERE VERTE et ses filiales, ainsi que des missions de direction générale et d'assistance administrative.

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

La société PH Finance a une créance sur LA FONCIERE VERTE d'un montant de 4 025 milliers d'euros. Cette dette est remboursable in fine et rémunérée à 2 % l'an depuis le 1^{er} janvier 2015. Au 31 décembre 2019, cette dette s'élève à 4 105 milliers d'euros y compris les intérêts courus. Ces montants sont identiques à ceux au 31 décembre 2018.

Les avances entre PH FINANCE et LA FONCIERE VERTE ont fait l'objet d'un avenant à la convention de trésorerie, signé lors du Conseil du 9 décembre 2019. Au 31 décembre 2019, ces avances de trésorerie s'élèvent à 21 071 milliers d'euros.

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

En milliers d'euros	31 déc. 2019			31 déc. 2018		
	F PH GREEN	PH Finance	Locataires	F PH GREEN	PH Finance	Locataires
Autres actifs financiers			56			53
Actifs non courants			56			53
Trésorerie et équivalents de trésorerie	63 629	21 071		30 666		
Actifs courants	63 629	21 071		30 666		
TOTAL ACTIFS	63 629	21 071	56	30 666		53
Dettes financières non courantes		4 025	6 820		4 025	6 055
Passifs non courants		4 025	6 820		4 025	6 055
Dettes financières courantes		80			80	
Passifs courants		80			80	
TOTAL PASSIFS		4 105	6 820		4 105	6 055

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

5.4 Rémunération des organes de direction et d'administration

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

5.5 Honoraires des commissaires aux comptes

En milliers d'euros	31 déc. 2019				31 déc. 2018			
	JPA		Grant Thornton		JPA		Grant Thornton	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	34	100%	34	100%	33	100%	33	92%
Services autres que la certification des comptes				0%			3	8%
Autres prestations : juridique, fiscal, social								
Total	34	100%	34	100%	33	100%	36	100%

5.6 Société mère consolidante

Les comptes consolidés du Groupe, dont la société mère est une filiale du Groupe PH Finance – 7 place des termes, 75017 Paris – sont consolidés selon la méthode de l'intégration globale dans la consolidation de celui-ci.

6 ENGAGEMENTS

6.1 Engagements donnés et reçus

L'état des garanties est le suivant :

En milliers d'euros	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Hypothèques immobilières	39 113	35 426
Nantissement de parts de SCI	638	879
Caution	3 045	3 821
Garanties données par le Groupe La Foncière Verte	42 796	40 126

- Garanties données par le Groupe LA FONCIERE VERTE :

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

- Garanties reçues par le Groupe LA FONCIERE VERTE :

Le Groupe a reçu l'engagement de Foncière PH Green que son compte-courant lui soit remboursé à première demande et dans le délai de trois mois.

6.2 Engagements sur les contrats de locations simples en tant que bailleurs

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

7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement postérieur à la clôture.