

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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 annuels

La Foncière Verte

Exercice clos le 31 décembre 2019

Aux actionnaires de la société La Foncière Verte,

Opinion

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{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 annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

▪ Evaluation des titres de participation

Risque identifié

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2019 pour un montant net de 33 826 milliers d'euros, représentent un des postes les plus importants du bilan (20 % de l'actif). Ils sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'usage.

Comme indiqué dans la note 3.1 « Immobilisations financières » de l'annexe, la valeur d'usage est appréciée par la direction en fonctions de critères multiples tels que l'actif net comptable corrigé qui tient compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales et la rentabilité.

Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation de la valeur d'usage des titres de participation comme un point clé de notre audit.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'usage des titres de participation.

Nos travaux ont également consisté à :

- Prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'usage des titres de participation ;
- Calculer la quote-part d'actif net (situation nette ou actif net) à partir des données source issues des comptes des filiales ayant fait l'objet de procédures d'audit spécifiques ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ;
- Recalculer par sondage les dépréciations enregistrées par la société.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration arrêté le 12 mars 2020 et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2019, Grant Thornton était dans la 10^{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 annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

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

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

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

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

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International



Amandine Huot-Chailleux
Associée

JPA



Hervé Puteaux
Associé

Désignation de l'entreprise : SA LA FONCIERE VERTE		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 12				
Adresse de l'entreprise 0007 Rue DU DR LANCEREAUX 75008 PARIS		Durée de l'exercice précédent* 12				
Numéro SIRET* 5 5 2 0 5 1 3 0 2 0 0 1 0 7			Néant <input type="checkbox"/> *			
		Exercice N clos le, 31122019				
		N-1 31122018				
		Brut 1	Amortissements, provisions 2			
		Net 3	Net 4			
Capital souscrit non appelé (I)		AA				
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	AC		
		Frais de développement *	CX	CQ		
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG		
		Fonds commercial (1)	AH	AI		
		Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK		
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM		
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	AO		
		Constructions	AP	AQ		
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS		
		Autres immobilisations corporelles	AT	AU		
		Immobilisations en cours	AV	AW		
		Avances et acomptes	AX	AY		
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT		
		Autres participations	CU	CV	33 826 216	33 824 632
		Créances rattachées à des participations	BB	BC		
		Autres titres immobilisés	BD	BE		
		Prêts	BF	BG		
		Autres immobilisations financières*	BH	BI	55 998	154 845
TOTAL (II)		BJ	BK	33 882 215	33 979 477	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL	BM		
		En cours de production de biens	BN	BO		
		En cours de production de services	BP	BQ		
		Produits intermédiaires et finis	BR	BS		
		Marchandises	BT	BU		
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW		
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	BY	310 182	600
		Autres créances (3)	BZ	CA	115 478 039	50 044 595
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC		
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD	CE	2 080	2 080
	Disponibilités	CF	CG	21 102 323	19 175	
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)*	CH	CI	3 719	4 273	
	TOTAL (III)	CJ	CK	136 896 344	50 070 724	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW		2 321 810	618 340	
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM				
	Écarts de conversion actif* (VI)	CN				
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	IA	173 100 370	84 668 542	
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :		(3) Part à plus d'un an		
Clause de réserve de propriété :*	Immobilisations :	Stocks :	Créances :			

Désignation de l'entreprise		SA LA FONCIERE VERTE		Néant <input type="checkbox"/> *	
		Exercice N		Exercice N - 1	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 9 450 811 ...)	DA	9 450 811	9 450 811	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB	14 013 969	14 419 527	
	Écarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence <input type="checkbox"/> EK)	DC			
	Réserve légale (3)	DD	352 125	309 700	
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE	492 701	492 701	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <input type="checkbox"/> B1)	DF			
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* <input type="checkbox"/> EJ)	DG			
	Report à nouveau	DH			
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	633 021	848 510	
	Subventions d'investissement	DJ			
	Provisions réglementées *	DK	104 685	71 755	
		TOTAL (I)	DL	25 047 315	25 593 006
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM			
	Avances conditionnées	DN			
	TOTAL (II)	DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP			
	Provisions pour charges	DQ			
	TOTAL (III)	DR			
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS			
	Autres emprunts obligataires	DT	135 378 196	46 394 383	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	639 761	1 087 599	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <input type="checkbox"/> EI)	DV	11 558 755	10 759 807	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	424 595	238 182	
	Dettes fiscales et sociales	DY	51 746	595 564	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ			
	Autres dettes	EA			
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB			
	TOTAL (IV)	EC	148 053 055	59 075 536	
	Écarts de conversion passif* (V)	ED			
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	173 100 370	84 668 542	
RENVois	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	1B			
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Écart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	1C			
		1D			
		1E			
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF			
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	15 831 301	9 412 978		
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH		6 096		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

		Exercice N			Exercice (N - 1)		
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	Total			
Désignation de l'entreprise : SA LA FONCIERE VERTE					Néant <input type="checkbox"/> *		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA	FB	FC			
	Production vendue { biens * services *	FD	FE	FF			
		FG	2 147 870	FH	FI	1 881 907	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	2 147 870	FK	FL	1 881 907	
	Production stockée*			FM			
	Production immobilisée*			FN			
	Subventions d'exploitation			FO			
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)			FP	2 487 052	17 042	
	Autres produits (1) (11)			FQ	2	1	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)				FR	4 634 925	1 898 951
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*			FS			
	Variation de stock (marchandises)*			FT			
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*			FU			
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*			FV			
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*			FW	4 054 091	1 486 373	
	Impôts, taxes et versements assimilés*			FX	25 616	14 827	
	Salaires et traitements*			FY			
	Charges sociales (10)			FZ			
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements* - dotations aux provisions*			GA	771 530	421 858
					GB		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*			GC		
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			GD			
Autres charges (12)			GE	117 001	36 008		
Total des charges d'exploitation (4) (II)				GF	4 968 240	1 959 068	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)				GG	(333 314)	(60 117)	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*		(III)	GH	5 557 952	4 609 660	
	Perte supportée ou bénéfice transféré*		(IV)	GI	420 800	656 860	
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)			GJ			
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			GK	30		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)			GL	1 402 091	750 757	
	Reprises sur provisions et transferts de charges			GM			
	Différences positives de change			GN			
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			GO			
Total des produits financiers (V)				GP	1 402 121	750 757	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*			GQ			
	Intérêts et charges assimilées (6)			GR	5 222 885	2 842 926	
	Différences négatives de change			GS			
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT			
Total des charges financières (VI)				GU	5 222 885	2 842 926	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)				GV	(3 820 763)	(2 092 168)	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)				GW	983 074	1 800 513	

Désignation de l'entreprise		SA LA FONCIERE VERTE		Néant <input type="checkbox"/> *		
		Exercice N		Exercice N - 1		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		HA		106 139	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *		HB		301 584	
	Reprises sur provisions et transferts de charges		HC		2 372	
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)		HD		410 095	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)		HE			
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *		HF		317 002	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		HG	32 929	32 055	
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)		HH	32 929	349 057	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	(32 929)	61 038		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		(IX)			HJ	
Impôts sur les bénéfices *		(X)			HK	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	11 594 999	7 669 464		
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	10 961 977	6 820 954		
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	633 021	848 510		
RENVOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme		HO		
	(2)	Dont	produits de locations immobilières	HY		
			produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG		
	(3)	Dont	- Crédit-bail mobilier *	HP		
			- Crédit-bail immobilier	HQ		
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		IH		
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées		IJ	1 376 920	703 560
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées		IK	174 358	168 947
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)		HX		
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)		RC		
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)		RD		
	(9)	Dont transferts de charges		A1	2 487 052	17 032
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)		A2		
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		A3			
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)		A4			
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6 obligatoires A9					
(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :		Exercice N			
			Charges exceptionnelles		Produits exceptionnels	
Dotation aux provisions réglementées sur frais acq°de titres			32 929			
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N			
			Charges antérieures		Produits antérieurs	

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

AU 31 DECEMBRE 2019

IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de l'entreprise : SA LA FONCIERE VERTE

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

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

Les notes indiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

L'annexe est présentée en milliers d'euros (K€), à l'exception du tableau des filiales et participations présenté en euro.

1-FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

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

- (a) La SAS BM INVEST détentrice de 111 679 parts sociales a cédé en date du 26/07/2019 à la SAS PH FINANCE toutes ses parts.
- (b) La SC FONCIERE PH GREEN a racheté en date du 22/10/2019 44 500 nouvelles parts sociales portant au total le nombre de ses parts à 372 859, soit 76,93% du capital au 31/12/2019. Les cédants sont :
- SA Baloise Vie Luxembourg pour 15 640 parts sociales cédées
 - SA Loxley Overseas pour 28 860 parts sociales cédées.

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

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

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

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

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

Afin de poursuivre notre croissance et d'acquérir de nouveaux actifs immobiliers, notre Conseil d'administration du 11 septembre 2019 a voté de nouveau à l'augmentation du montant maximum de l'émission obligataire le portant de 120 à 150 millions d'euros, permettant ainsi à notre société d'émettre un troisième emprunt obligataire d'un montant nominal de 40 000 000 € en date du 28/11/2019 lequel fusionne rétroactivement au 18 juillet 2019 avec la 2^{ème} émission obligataire de 85 000 000 € aboutissant à une souche unique de 125 000 000 €, rémunéré au taux de 4,50% courant du 18/07/2019 au 18/07/2025.

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

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

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

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

Nous rappelons notre périmètre d'intégration fiscal qui est constitué depuis le 1^{er} janvier 2017 de quatre filiales qui sont :

- SCI JEROMI DE CHARTRES

- SCI JEROMI DE TOURS
- SCI JEROMI DES GALERES
- SCI JEROMI DE LA NEUVE LYRE.

2- REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

3- METHODES D'EVALUATION

3.1 Immobilisations financières

Les titres ont été comptabilisés conformément au traité de fusion (intervenu en 2009) sur la base des apports réalisés à la valeur réelle à la date de fusion et pour les titres acquis postérieurement à leur coût d'acquisition.

Dépréciation :

Il n'est pratiqué une dépréciation des titres que s'il existe une moins-value durable par rapport à la valeur d'usage.

Celle-ci est déterminée en considération de plusieurs facteurs : l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de développement pour la société. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales.

Aucune dépréciation n'a été effectuée sur l'exercice, en l'absence de moins-value durable constatée.

3.2 Créances d'exploitation

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

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

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

3.3 Compte de régularisation actifs et assimilés

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

3.4 Valeurs mobilières de placement

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

3.5 Frais d'émission d'emprunts

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

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

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

3.6 Honoraires des commissaires

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

4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

4.1 Actif immobilisé

VALEURS BRUTES DES ACTIFS

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

4.2 Créances d'exploitation

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

4.3 Etat des échéances des créances

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

4.4 Dettes d'exploitation et autres dettes

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

4.5 Variation des capitaux propres

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

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

4.6 Emprunts et dettes financières

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

La durée moyenne des emprunts est de 7 ans, les taux sont fixes et varient entre 1,30% et 5,80%.

En 2019, LA FONCIERE VERTE a souscrit un nouvel emprunt obligataire d'un montant global de 125 millions d'euros d'une durée de 6 ans courant du 18 juillet 2019 au 18 juillet 2025, portant intérêt au taux fixe de 4.50%.

L'emprunt obligataire émis en 2014 d'un montant nominal de 45 millions d'euros a été partiellement remboursé le 18 juillet 2019 pour un montant de 37,43 millions d'euros. Il subsiste un solde de 7,57 millions échu en date du 20 juin 2020.

Nous rappelons également que les deux covenants stipulés page 25-alinéa 7.1 sur notre contrat de placement de l'emprunt obligataire sont respectés au 31/12/2019.

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

Ces éléments sont inclus dans les postes suivants du bilan :

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

4.8 Engagement hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Engagements reçus		
Avals et cautions (Entreprises fournisseurs)	162	162
Autres		
TOTAL	162	162
Engagements donnés		
Avals, cautions et garanties données	3 044	3 821
Nantissements de parts sociales	638	879
Plafonds de découverts autorisés	700	700
Droit d'exclusivement ou de préemption consentis sur ventes d'immeubles		
Autre	0	0
TOTAL	4 832	5 400

5. EXPLICATION DU COMPTE DE RESULTAT

5.1 Produits d'exploitation

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

5.2 Charges d'exploitation

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

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

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

5.3 Dotations et reprises aux amortissements, provisions et dépréciations

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

5.4 Résultat financier

<i>En milliers d'euros</i>	2019		2018	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts des emprunts obligataires	3 516	0	2 610	0
Prime de rachat de coupons	1 497	0	0	0
Intérêts autres emprunts	116	25	144	47
Intérêts de découverts				
Intérêts des avances groupes	94	1 377	88	704
Pertes sur créances				
Produits nets sur cessions de VMP				
Produits des participations et autres immobilisations financières				
Dotations ou reprises aux amortissements, dépréciations et provisions				
- Amortissement des primes de remboursement des lignes obligataires				
- Dépréciation des titres de filiales ou actions propres				
- Provisions pour risques sur créances				
TOTAL	5 223	1 402	2 842	751

5.5 Résultat exceptionnel

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

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

5.6 Ventilation de l'impôt

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

Les taux d'impôt société en vigueur pratiqués sont :

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

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

5.7 Opérations avec des sociétés liées

En milliers d'euros

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

La Foncière Verte a reçu l'engagement de Foncière PH Green que son compte-courant lui soit remboursé à première demande et dans le délai de 3 mois.

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1 Intégration fiscale

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

6.2 Rémunération des organes d'administration et de direction

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

7- LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Voir tableaux A, B et C en annexe.