



KPMG AUDIT IS
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France



AGM Audit Légal
3, avenue de Chalon - CS 70004
Saint Marcel
71328 Chalon sur Saône Cedex
France

Foncière Atland
Société Anonyme

***Rapport des commissaires aux comptes sur les
comptes consolidés***

Exercice clos le 31 décembre 2018
Foncière Atland
Société Anonyme
40, avenue George V - 75008 Paris



KPMG AUDIT IS
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France



AGM Audit Légal
3, avenue de Chalon - CS 70004
Saint Marcel
71328 Chalon sur Saône Cedex
France

Foncière Atland Société Anonyme

Siège social : 40, avenue George V - 75008 Paris
Capital social : €.31.357.975

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'assemblée générale des actionnaires de la société Foncière Atland,

1 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 Foncière Atland relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 des comptes et de l'audit.

2 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 2018 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.

3 Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans la note 2.1 de l'annexe des comptes consolidés concernant les effets des changements de méthodes comptables issus de l'application des normes IFRS 9 et IFRS 15.

4 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 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.

Valorisation des immeubles de placement

(Notes 2.3.7 et 6.3 des états financiers consolidés)

Risque identifié

Dans le cadre de son activité d'investissement, la société possède des biens immobiliers, correspondant à la définition d'immeubles de placement conformément à la norme *IAS 40 - Immeubles de placement*.

Au 31 décembre 2018, la valeur nette comptable de ces immeubles s'élève à 58 740 milliers d'euros au regard d'un total actif de 128 937 milliers d'euros.

La société a opté, conformément aux dispositions de la norme *IAS 40 - Immeubles de placement*, pour le modèle du coût selon les modalités prévues par la norme *IAS 16 - Immobilisations corporelles* pour la comptabilisation de ces immeubles.

Afin d'appréhender l'éventuelle perte de valeur d'un immeuble de placement, la société comptabilise une dépréciation lorsque la valeur nette comptable d'un immeuble de placement est inférieure à sa valeur recouvrable. Cette dernière est la valeur la plus élevée entre la juste valeur et la valeur d'utilité, la juste valeur étant déterminée par des experts indépendants ou par une promesse de vente le cas échéant. Celle-ci s'apprécie au regard des engagements de détention du Groupe. Compte tenu des modalités de détermination de leur juste valeur reposant sur les hypothèses retenues par les experts immobiliers et de leur importance significative dans les comptes du Groupe, nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée dans les états financiers.

Nous avons également apprécié les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie notamment en :

- prenant connaissance dans les rapports d'évaluation, des qualifications et certifications professionnelles des évaluateurs externes indépendants du Groupe ;
- vérifiant la pertinence de la méthodologie employée par l'expert par rapport aux pratiques du secteur ;
- appréciant le caractère raisonnable des hypothèses retenues par rapport au contexte économique du marché de l'immobilier français ;
- vérifiant la cohérence des loyers pris en compte dans la valorisation avec les montants comptabilisés.

Nous avons également :

- réalisé une analyse de sensibilité de la valeur d'utilité à une variation défavorable de la juste valeur des immeubles de placement ;
- analysé les variations significative de juste valeur d'une période à l'autre.

Reconnaissance du chiffre d'affaires de l'activité Asset Management et Gestion d'Actifs

(Notes 1, 2.3.20, 5 et 7.1 des états financiers consolidés)

Risque identifié

Au 31 décembre 2018, le chiffre d'affaires net consolidé de l'activité Asset Management et Gestion d'Actifs (18 667 milliers d'euros) est principalement porté par la société Voisin (16 609 milliers d'euros), société de gestion de portefeuilles de SCPI et d'OPCI. Cette dernière représente 69% du chiffre d'affaires total consolidé de Foncière Atland à fin 2018.

Les deux sources de revenus générées par l'activité de gestion de portefeuilles de SCPI et d'OPPCI sont les suivantes :

- honoraires de souscription nets des rétrocessions aux agents ;
- honoraires de gestion correspondant soit à un % des revenus locatifs pour les SCPI, soit à un % de l'actif net pour les OPPCI.

Compte tenu du caractère significatif du chiffre d'affaires de l'activité de gestion de portefeuilles dans les états financiers consolidés de Foncière Atland au 31 décembre 2018, nous avons considéré la reconnaissance du chiffre d'affaires de l'activité Asset Management et Gestion d'Actifs comme étant un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée en annexe. Nous avons également apprécié les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie notamment en revoyant les travaux d'audit réalisés par le commissaire aux comptes de Voisin. Ces travaux ont principalement consisté à :

- prendre connaissance des processus significatifs mis en place au sein de l'entité ;

- apprécier les risques et contrôles clés associés mis en place par Voisin afin d'évaluer l'efficacité des contrôles opérationnels ;
- effectuer, par sondage, le rapprochement du chiffre d'affaires comptabilisé à fin 2018 avec les contrats de souscription ainsi qu'avec les conventions signées avec les agents ;
- s'assurer du correct respect de la séparation des exercices.

En outre, nous avons également réalisé une mission portant sur l'exhaustivité des souscriptions et rétrocessions au titre de l'exercice 2018 via des requêtes Data & Analytics.

5 Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

6 Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Foncière Atland par l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice 1976 pour le cabinet KPMG et par l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice 2017 pour le cabinet AGM Audit Légal.

Au 31 décembre 2018, le cabinet KPMG était dans la 42^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet AGM Audit Légal dans la 1^{ère} année, dont respectivement 42 et 1 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

7 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 des comptes et de l'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.

8 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 des comptes et de l'audit

Nous remettons un rapport au comité des comptes et de l'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 des comptes et de l'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.



**Foncière Atland
Société Anonyme**

*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
22 mars 2019*

Nous fournissons également au comité des comptes et de l'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 des comptes et de l'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 22 mars 2019
KPMG Audit IS

François Plat
Associé

Saint Marcel, le 22 mars 2019
AGM Audit Légal

Yves Llobell
Associé



COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

1 COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

État de la situation financière

Bilan consolidé actif (en K euros)	Note	31 décembre 2018	31 décembre 2017 Retraité *
ACTIFS NON COURANTS			
Goodwill	6.1	4 279	4 279
Immobilisations incorporelles	6.2	341	206
Immeubles de placement	6.3	58 740	57 966
Immobilisations corporelles	6.4	606	582
Participations dans les entreprises associées	6.6	14 428	13 626
Actifs financiers en juste valeur par capitaux propres, non courants	6.5	7 154	6 183
Actifs financiers au coût amorti, non courants	6.5	8 854	7 936
Impôts différés actifs	6.7	159	179
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		94 561	90 957
ACTIFS COURANTS			
Stocks et encours	6.8	568	577
Créances clients et autres débiteurs	6.9	13 574	14 279
Actifs d'impôt exigibles		0	188
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.10	20 234	18 311
TOTAL ACTIFS COURANTS		34 376	33 355
TOTAL ACTIFS		128 937	124 312

* Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts de présentation d'IFRS 9

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Comptes consolidés au 31 décembre 2018

Bilan consolidé passif (en K euros)	Note	31 décembre 2018	31 décembre 2017 Retraité *
CAPITAUX PROPRES			
Capital apporté	6.11	31 358	31 358
Réserves et résultats accumulés	6.11	12 219	11 884
Résultat de la période	6.11	6 178	2 859
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		49 755	46 101
Participations ne donnant pas le contrôle		86	221
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		49 841	46 322
PASSIFS NON COURANTS			
Passifs financiers	6.12	51 850	49 167
Avantages du personnel	6.13	124	113
Impôts différés passifs		0	0
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		51 974	49 280
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers	6.14	5 260	4 011
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.14	9 236	12 873
Autres créditeurs	6.14	12 626	11 826
TOTAL PASSIFS COURANTS		27 122	28 710
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		128 937	124 312

* Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts de présentation d'IFRS 9.

État consolidé du résultat net

Compte de résultat (en K euros)	Note	31 décembre 2018	31 décembre 2017 Retraité *
Chiffre d'affaires	7.1	24 683	21 783
Charges externes et autres charges	7.4	- 4 234	- 8 621
Impôts et taxes	7.4	- 499	- 213
Charges de personnel	7.5	- 8 335	- 6 229
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		- 2 358	- 1 694
Autres produits d'exploitation		13	133
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		9 270	5 159
Résultat net sur cession d'actifs	7.3	137	333
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS CESSION D'ACTIFS		9 407	5 492
Charges financières	7.6	- 1 642	- 1 666
Produits financiers	7.6	431	317
RÉSULTAT FINANCIER		- 1 211	- 1 349
Impôt sur les bénéfices	7.7	- 3 241	- 2 515
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		4 955	1 628
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.6	1 308	1 451
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		6 263	3 079
dont part revenant aux actionnaires de la société mère		6 178	2 859
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		85	220
RÉSULTAT PAR ACTION		(€ par action)	(€ par action)
De base	6.11	10,97 €	5,03 €
Dilué	6.11	10,05 €	4,61 €

* Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts de présentation d'IFRS 9.

État du résultat global consolidé

(en K euros)	Note	31 décembre 2018	31 décembre 2017 Retraité ⁽²⁾
Résultat net consolidé		6 263	3 079
Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture		- 236	- 1
Autres éléments du résultat global ⁽¹⁾		- 236	- 1
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ		6 027	3 078
Dont			
Part du groupe		5 942	2 858
Participations ne donnant pas le contrôle		86	220

(1) Éléments recyclables en totalité par résultat.

(2) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts de présentation d'IFRS 9.

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en K euros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
AU 31 DÉCEMBRE 2016	31 282	5 432	9 063	45 777	1 205	46 982
Résultat 31 décembre 2017			2 859	2 859	220	3 079
Résultat 31 décembre 2016		9 063	- 9 063	0		0
Autres éléments du résultat global :				- 1		
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture (dont effets liés à IFRS 9)						- 1
RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	0	9 062	- 6 204	2 858	220	3 078
Augmentation de capital	76	80		156	0	156
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		1 490		1 490		1 490
Distribution		- 2 949		- 2 949	- 32	- 2 981
Acquisitions/cessions de titres d'autocontrôle		- 471		- 471		- 471
Paiement fondé sur des actions		239		239		239
Mouvements de périmètre		- 988		- 988	- 1 172	- 2 160
Autres		- 11		- 11		- 11
AU 31 DÉCEMBRE 2017	31 358	11 884	2 859	46 101	221	46 322
Résultat 31 décembre 2018			6 178	6 178	85	6 263
Résultat 31 décembre 2017		2 859	- 2 859			0
Autres éléments du résultat global :		- 236		0		- 236
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture				- 236		
RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	0	2 623	3 319	5 942	85	6 027
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		463		463		463
Distribution		- 2 955		- 2 955	- 220	- 3 175
Acquisitions/cessions de titres d'autocontrôle		49		49		49
Paiement fondé sur des actions		149		149		149
Autres		6		6		6
AU 31 DÉCEMBRE 2018	31 358	12 219	6 178	49 755	86	49 841

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Comptes consolidés au 31 décembre 2018

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en K euros)</i>	Note	31 décembre 2018	31 décembre 2017 Retraité *
RÉSULTAT		6 263	3 079
ÉLIMINATION DES ÉLÉMENTS SANS INCIDENCE SUR LA TRÉSORERIE OU NON LIÉS À L'EXPLOITATION			
Part dans les résultats des entreprises associées, nette des dividendes reçus	6.6	- 1 308	- 1 451
Dotations aux amortissements et dépréciations (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	6.16.1	2 322	1 814
Paieement fondé sur des actions		149	239
Variation de la juste valeur des instruments financiers		- 8	- 5
Autres produits et charges calculés		116	- 232
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement et de titres	7.3	- 137	- 333
<i>Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt</i>		<i>7 397</i>	<i>3 111</i>
Coût de l'endettement financier net		1 124	1 377
Impôts		3 241	2 515
<i>Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt</i>		<i>11 762</i>	<i>7 003</i>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.15 et 6.16.2	2 807	- 242
Intérêts versés nets		- 869	- 1 112
Impôts payés		- 2 357	- 1 897
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ		11 343	3 752
Décassements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	6.2, 6.4 et 6.16.3	- 481	- 363
Décassements sur acquisition d'immeubles de placement	6.3 et 6.16.3	- 8 335	- 9 495
Remboursement d'actifs financiers	6.5	8	59
Encaissements nets sur cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	12
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.3	894	9 007
Décassements sur acquisition d'immobilisations financières	6.5	- 1 502	- 1 118
Incidences des autres variations de périmètre	6.16.6	- 281	- 2 601
Encaissements sur cessions de filiales nets de trésoreries cédées	4.3	0	- 36
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		- 9 697	- 4 535
Augmentation de capital	6.11	0	156
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.11	- 2 955	- 2 949
Distribution des minoritaires	6.11	- 220	- 32
Dépôts reçus	6.16.5	196	158
Dépôts remboursés	6.16.5	- 20	- 152
Encaissements provenant d'emprunts (y compris contrats de location financement)	6.16.4 et 6.16.5	9 536	26 223
Remboursement emprunts	6.16.4 et 6.16.5	- 5 825	- 24 464
Variation des crédits promoteurs	6.16.5	0	- 304
Variation des autres fonds propres	6.16.5	- 444	- 433
Décassements liés au crédit preneur	6.16.5	0	- 290
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		268	- 2 087
VARIATION DE TRÉSORERIE		1 914	- 2 870
TRÉSORERIE A L'OUVERTURE - CF. § 6.10		18 309	21 179
Reclassement opéré sur la trésorerie d'ouverture		- 5	
TRÉSORERIE A LA CLÔTURE - CF. § 6.10		20 219	18 309

* Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts de présentation d'IFRS 9.

2 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Note 1 Informations générales

Le groupe Foncière Atland a pour activités l'investissement dans des actifs immobiliers d'entreprise au travers de la construction pour compte propre et l'externalisation d'actifs immobiliers (localisés en Ile-de-France et en Province) et la gestion d'actifs non réglementée ou réglementée (au travers de SCPI ou d'OPPCI).

L'entité tête de groupe, Foncière Atland, est une société anonyme dont le siège social est situé en France : 10, avenue George V à Paris. Elle est cotée sur le marché Euronext compartiment C, de Nyse Euronext Paris.

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros. La présente annexe fait partie intégrante des comptes consolidés au 31 décembre 2018 tels qu'arrêtés par le Conseil d'administration en date du 20 mars 2019. Ces comptes seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle du 16 mai 2019.

Faits marquants

L'année 2018 a été marquée par les faits suivants :

Secteur SIIC - Investissement et revenus locatifs : renforcement des revenus locatifs de la construction pour compte propre

Au cours de l'année 2018 Foncière Atland a :

- procédé au refinancement d'un actif historique situé à Amiens (80), loué à l'enseigne Devred dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes renouvelé en juillet 2016, grâce à la mise en place d'une nouvelle dette bancaire de 4 M€ en remplacement de l'ancienne remboursée par anticipation pour un montant de 2,2 M€ ;
- cédé les derniers lots de bureaux représentant 400 m² de SDP détenus au sein de son immeuble Axe Paris à Villejuif (91) pour un prix net vendeur de 930 K€ à une SCPI gérée par la société PAREF. Cet immeuble de 7 700 m² acquis en 2006 est désormais totalement arbitré ;
- perçu les premiers loyers issus des actifs immobiliers construits par le Groupe et livrés fin 2017 et courant 2018, à savoir :
 - à Stains (93), mise en location de la première tranche de 2 400 m² de bureaux, essentiellement à Pôle Emploi dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes,
 - à Cormeilles-en-Parisis (95), dans le *retail* parc My-Valley, mise en location d'une surface totale de 2 950 m² auprès de deux grandes enseignes commerciales,
 - au Plessis-Pâté (91), livraison d'un bâtiment d'activité de 2 650 m² à la société Raboni dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes,
 - à Provins (77), livraison d'un clé en main de 1 200 m² à la société Bruno Delgrange (spécialiste sellier) dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes.

En complément des opérations listées ci-dessus, Foncière Atland a également initié d'autres clés en main :

- construction de la seconde tranche du parc d'activité et de bureaux divisibles de 2 470 m² à Stains (93) en cours de commercialisation ;
- construction d'un clé en main (livraison prévue au cours du 1^{er} trimestre 2019) à Saint-Quentin Fallavier (38) de 1 750 m² dans le cadre d'un BEFA signé avec Loxam.

Pour maintenir des rendements élevés (8 %), Foncière Atland privilégie désormais, la construction d'actifs pour compte propre avec des signatures de qualité et des baux ayant des durées fermes longues.

Asset Management : accélération de la gestion réglementée

- Le chiffre d'affaires du pôle *Asset Management* a progressé de 56,5 % par rapport à 2017 notamment grâce à la montée en puissance de la gestion réglementée réalisée au travers de la société Voisin (gestion de SCPI et OPPCI) qui contribue à hauteur de 16,9 M€ au chiffre d'affaires au 31 décembre 2018 contre 9,7 M€ au titre de l'année 2017 (soit une hausse de 7,2 M€ nette des rétrocessions).
- Foncière Atland et le gestionnaire néerlandais de fonds de pensions PGGM, *via* leur véhicule commun créé en 2016, l'OPPCI Dumoulin, ont acquis :
 - un immeuble de bureaux au 21 - 21 bis Rue de Bruxelles - Paris 9e, d'une surface utile d'environ 950 m² et libre de toute occupation,
 - un immeuble sis 5 Rue Beaujon - Paris 8e - d'une surface utile d'environ 3 400 m² et libre de toute occupation.

Ces deux actifs feront l'objet d'une restructuration complète en vue de leur commercialisation.

- Foncière Atland *via* sa filiale Voisin, société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF, a signé un accord de partenariat avec la Pricehubble, start-up spécialisée dans l'analyse, la valorisation et la prévision pour les marchés immobiliers. Celui-ci devrait permettre d'affiner les stratégies immobilières et d'identifier les opportunités d'investissements en anticipant l'évolution des valeurs locatives et vénales sur la base des algorithmes développés par Price Hubble.
- Fin mars 2018, la société de gestion Voisin et AXA Drouot Estate, une filiale d'AXA France, ont créé une nouvelle SCPI, gérée dans un premier temps par Voisin et dédiée à la clientèle d'AXA France, MyShareSCPI. Celle-ci se démarque par une digitalisation poussée de ses processus de gestion.

Plus globalement, au cours de l'année 2018, la collecte brute de Voisin s'est élevée à 346,5 M€ (dont 27 M€ pour MyShareSCPI), contre 177 M€ en 2017, et a investi pour environ 385 M€ en valeur hors droits (HD).

Au 31 décembre 2018, Voisin gère 987 M€ HD d'actifs immobiliers au travers de 4 SCPI (pour 743 M€ HD d'actifs gérés) et 2 OPPCI (pour 244 M€ d'actifs gérés).

Développement de bâtiments clés en main : stratégie de conservation

Foncière Atland a terminé la construction de la seconde tranche du bâtiment d'activité de 5 800 m² à Massy-Palaiseau (91), lancé courant 2016 et prévu dans le cadre d'une Vente en État Futur Achèvement à la Française *Asset Management*.

Comme évoqué ci-dessus, Foncière Atland privilégie désormais la construction pour compte propre, ce qui lui permet de conserver à prix de revient les actifs. Pour mémoire, le développement de l'activité construction de bâtiments dépend de l'avancement des pré-commercialisations ; la construction d'un bâtiment ne démarre qu'une fois le locataire identifié.

Foncière Atland maîtrise près de 45 000 m² de projets à développer de 2019 à 2021.

Portefeuille sous gestion

Le patrimoine géré par le Groupe se décompose en un patrimoine locatif propre et en un portefeuille sous gestion constitué avec des investisseurs tiers ou dans le cadre de la gestion réglementée de la société Voisin (SCPI et OPPCI).

Au 31 décembre 2018, la valeur de marché du patrimoine locatif propre de Foncière Atland s'élève à **80 M€** hors droits (hors opérations en cours de construction). Celle du portefeuille sous gestion (y compris la gestion réglementée et les co-investissements et hors opérations en cours de construction) atteint **1,120 M€** hors droits.

L'ensemble du portefeuille géré bénéficie d'un taux d'occupation élevé à **98 %** ⁽¹⁾, 91% sur les actifs détenus en propre. Pour mémoire, il s'établissait respectivement à **96 %** ⁽¹⁾ et 91% au 31 décembre 2017.

(1) Hors actifs portés par l'OPPCI Dumoulin dont la stratégie value-add (restructuration des bâtiments en cours) privilégie les évictions.

Note 2 Principes et méthodes comptables

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Foncière Atland, arrêtés au 31 décembre 2018, ont été préparés conformément aux normes IFRS et aux interprétations de l'IFRS IC telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2018 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2017 à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2018.

Nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2018

IFRS 9 « Instruments financiers »

Cette nouvelle norme venant en remplacement de la norme IAS 39 s'articule autour de trois grands piliers. Les conséquences pour le Groupe, dans le cadre de la transition au 1^{er} janvier 2018, sur l'application des nouveaux principes de chacun des piliers de la norme et de son amendement, sont décrites ci-après :

Classification et évaluation

Le classement et l'évaluation des classes d'actifs financiers définis par IFRS 9 reposent sur l'analyse conjointe des caractéristiques intrinsèques de l'instrument financier et du modèle de gestion mis en œuvre par le Groupe. Cette nouvelle approche a conduit le Groupe lors de la première application de la norme à comptabiliser les titres non consolidés dans une nouvelle catégorie présentée au bilan « Actifs financiers en juste valeur par capitaux propres » en application du modèle de gestion défini par le Groupe pour cette classe d'actifs financiers.

Les incidences liées à l'application de cette nouvelle norme sur les états financiers du Groupe sont présentées dans le tableau ci-après :

(en K euros)	Au 31 décembre 2017 Publié	Impact IFRS 9	Au 31 décembre 2017 Retraité
ACTIF			
Actifs non courants	89 467	1 490	90 957
Actifs courants	33 355		33 355
TOTAL DES ACTIFS	122 822	1 490	124 312
PASSIF			
Capitaux propres - part du Groupe	44 611	1 490	46 101
Participations ne donnant pas le contrôle	221		221
CAPITAUX PROPRES	44 832	1 490	46 322
Passifs non courants	49 280		49 280
Passifs courants	28 710		28 710
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	122 822	1 490	124 312

L'impact juste valeur constaté en capitaux propres sur l'année s'élève à 463 K€.

Modèle de dépréciation des actifs financiers

La norme IFRS 9 abandonne le modèle des pertes avérées défini par IAS 39 et introduit un modèle fondé sur les pertes attendues.

De par la nature de ses activités de Foncière et d'Asset Management/Gestion Réglementée, les modalités de détermination des dépréciations des créances commerciales du Groupe entrent dans le champ d'application de la norme. Toutefois, le nouveau modèle défini par IFRS 9 n'a pas d'impact sur l'estimation du risque de dépréciation de ces créances.

Comptabilité de couverture

Conformément à l'option offerte par la norme, le Groupe a choisi d'appliquer ce volet au 1^{er} janvier 2018 dont les principaux changements par rapport à la norme IAS 39 sont les suivants :

- › la qualification de la relation de couverture est désormais appréciée sur le modèle de gestion des risques appliqué par l'entreprise permettant la mise en cohérence du traitement comptable avec l'intention de gestion ;
- › les conditions d'éligibilité des éléments couverts sont étendues aux éléments non financiers ;
- › les critères de tests d'efficacité sont modifiés (suppression des bornes). Ainsi, si l'inefficacité est toujours mesurée et comptabilisée en résultat, elle n'entraîne désormais plus la déqualification de la relation de couverture.

Au 1^{er} janvier 2018, le Groupe n'a pas identifié d'impact relatif à la mise en œuvre de ce volet de la norme. La documentation de couverture a été mise à jour pour tenir compte des nouvelles dispositions.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Notes annexes aux comptes consolidés

(en K euros)	Au 31 décembre 2017 Publié	Impact IFRS 9	Au 31 décembre 2017 Retraité
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	5 159		5 159
Résultat net sur cession d'actifs	333		333
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS CESSION D'ACTIFS	5 492		5 492
Résultat financier	- 1 377	28	- 1 349
Impôt sur les bénéfices	- 2 515		- 2 515
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES	1 600		1 628
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 451		1 451
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	3 051	28	3 079

IFRS 15 « Produits des activités ordinaires issus des contrats conclus avec des clients » :

Cette norme introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires qui repose sur le transfert du contrôle du bien ou du service promis. Elle s'applique à tous les contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IAS 17.

L'application de cette norme n'a pas d'impact sur les comptes ainsi que sur la présentation des états financiers, notamment dans la mesure où le Groupe intégrait déjà le terrain dans le calcul de l'avancement technique pour son activité de promotion.

L'interprétation et les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2018 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe :

- › interprétation IFRIC 22 « Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée » ;
- › amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions » ;
- › amendements à IAS 40 « Transferts des immeubles de placement » ;
- › Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2014-2016.

Par ailleurs, le Groupe n'a pas anticipé de normes ou d'interprétation dont l'application n'est pas obligatoire en 2018.

Nouvelles normes et interprétations d'application ultérieures adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2018

› IFRS 16 « Contrats de location ». Cette nouvelle norme, publiée par l'IASB le 13 janvier 2016, applicable à compter du 1^{er} janvier 2019, remplace la norme IAS 17 et les interprétations liées. Elle abandonne la distinction qui était précédemment faite entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple.

Elle aura pour effet de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location et ce pour tous les contrats satisfaisant à la définition d'un contrat de location.

Cette norme aura un impact sur l'EBITDA, le résultat opérationnel, le résultat financier, les immobilisations et l'endettement du groupe.

Les actifs en location sont, d'une part, les locaux occupés ainsi que les matériels utilisés par les collaborateurs (principalement véhicules automobiles).

Le Groupe n'a pas opté pour une option anticipée de la présente norme. Il a cependant procédé à la simulation d'une application de la norme sur ces comptes 2018, sur la base d'un inventaire des baux au 31 décembre 2018, en retraitant les montants restant à payer au 1^{er} janvier 2019.

À titre d'information, l'impact de la simulation IFRS 16 sur les états financiers du Groupe est le suivant :

(en K euros)	Au 31 décembre 2018 Publié	Simulation IFRS 16	Au 31 décembre 2018 Retraité
ACTIF			
Actifs non courants	94 561	2 294	96 855
Actifs courants	34 376		34 376
TOTAL DES ACTIFS	128 937	2 294	131 231
PASSIF			
Capitaux propres - part du Groupe	49 755	87	49 872
Participations ne donnant pas le contrôle	86		86
CAPITAUX PROPRES	49 841	87	49 928
Passifs non courants	51 974	1 809	53 783
Passifs courants	27 122	398	27 520
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	128 937	2 294	131 231

L'impact estimé sur l'EBITDA du Groupe est une augmentation de 153 K€.

Sur la base de cette simulation, IFRS 16 ne modifie pas le respect par Foncière Atland, de ses ratios bancaires au 31 décembre 2018.

› IFRIC 23 « incertitudes relatives aux traitements fiscaux ». L'interprétation IFRIC 23 vient compléter les dispositions d'IAS 12 « Impôts sur le résultat » en précisant les modalités d'évaluation et de comptabilisation des incertitudes relatives aux impôts sur le résultat. Cette interprétation est d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2019. Le Groupe n'attend pas d'impacts significatifs au niveau des capitaux propres d'ouverture au 1^{er} janvier 2019 à la suite de la mise en œuvre de cette interprétation.

Normes publiées par l'IASB mais non adoptées par l'Union européenne

- › amendements à IFRS 10 et à IAS 28 « Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise » ;
- › amendements à IAS 19 « Modification, réduction ou liquidation d'un régime » ;
- › améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2015 - 2017 ;
- › amendement à IFRS 3 « Définition d'une entreprise » ;
- › amendements à IAS 1 et à IAS 8 « Définition de significatif ».

2.2 Modalités de consolidation

2.2.1 Méthodes de consolidation

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par la société. Le contrôle existe lorsque le Groupe détient le pouvoir sur l'entité, a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ces rendements.

Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels que le Groupe a la capacité pratique d'exercer sont pris en considération.

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés du Groupe à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Entreprises associées et coentreprises

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles le Groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle.

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les entreprises associées, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable est exercée jusqu'à la date à laquelle elle prend fin.

Si la quote-part du Groupe dans les pertes d'une entreprise associée est supérieure à sa participation dans celle-ci, la valeur comptable des titres mis en équivalence est ramenée à zéro et le Groupe cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le Groupe n'ait une obligation légale ou implicite de participer aux pertes ou d'effectuer des paiements au nom de l'entreprise associée.

Les coentreprises sont les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel.

Au 31 décembre 2018, à l'exclusion des entités abritant les opérations menées en co-investissement, toutes les sociétés incluses dans le périmètre (voir la note 3 « Périmètre de consolidation ») sont intégrées suivant la méthode de l'intégration globale.

2.2.2 Méthodes de conversion utilisées pour les entreprises étrangères

Toutes les sociétés étant établies dans la zone euro, leur intégration ne génère aucun écart de conversion.

2.2.3 Dates de clôture

Les états financiers consolidés ont été réalisés à partir des comptes des sociétés du Groupe arrêtés au 31 décembre 2018.

2.3 Méthodes et règles d'évaluation

2.3.1 Utilisation d'estimations et exercice du jugement

La préparation des états financiers nécessite de la part de la Direction, l'exercice du jugement, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui ont un impact sur les montants d'actif et de passif à la clôture ainsi que sur les éléments de résultat de la période.

Les estimations significatives réalisées par le groupe Foncière Atland pour l'établissement des comptes consolidés portent principalement sur :

- › la juste valeur des immeubles de placement ainsi que les règles et méthodes comptables relatives aux immeubles de placement notamment les durées d'utilité et les dépréciations ;
- › la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement pour les opérations de construction ;
- › l'évaluation de la valeur de marché des stocks ;
- › la juste valeur des instruments financiers ;
- › l'évaluation des provisions.

Ces estimations et hypothèses sont établies de manière constante sur la base d'informations ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes et en fonction de l'expérience passée ou divers autres facteurs jugés raisonnables. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution différente des hypothèses et des conditions de réalisation.

Les informations relatives aux estimations et jugements exercés pour appliquer les méthodes comptables sont incluses dans les notes suivantes :

- › 2.3.7. Immeubles de placement ;
- › 2.3.10. Stocks et travaux en cours ;
- › 2.3.15. Dettes financières ;
- › 2.3.17. Provisions.

2.3.2 Homogénéité des méthodes

Les actifs, les passifs, les charges et les produits des entreprises consolidées sont évalués et présentés selon des méthodes homogènes au sein du groupe.

2.3.3 Opérations intra-groupe

Toutes les transactions entre les sociétés consolidées sont éliminées ainsi que les résultats de ces transactions (marge d'exploitation, plus-values, dividendes). Les pertes sont éliminées de la même façon que les profits, mais seulement dans la mesure où elles ne sont pas représentatives d'une perte de valeur.

2.3.4 Regroupement d'entreprises et goodwill

À la date d'acquisition, le Groupe comptabilise à leur juste valeur les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise (à l'exception des actifs non courants destinés à la vente).

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée (augmentée du montant comptabilisé de la participation ne donnant pas le contrôle) et le solde net des

montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue le *goodwill*.

Cet écart est inscrit à l'actif s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Le Groupe dispose d'un délai de douze mois, à compter de la date d'acquisition, pour finaliser la comptabilisation des opérations relatives aux sociétés acquises.

Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charges de la période.

Les *goodwills* ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un *goodwill* ne peut pas être reprise.

Cas particulier d'acquisition d'un groupement d'actifs et passifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans qu'il s'agisse d'une activité au sens d'IFRS 3 révisée, cette acquisition ne relève pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme. En conséquence elle est enregistrée comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater de *goodwill* ni d'impôt différé sur les écarts d'évaluation. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée aux actifs et passifs au prorata de leurs justes valeurs.

2.3.5 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Elles sont composées pour l'essentiel de logiciels.

L'amortissement est calculé sur 3 ans de manière linéaire, en fonction de la durée d'utilité prévue des actifs concernés.

2.3.6 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût de revient de l'acquisition ou au coût de production diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

L'amortissement est calculé de manière linéaire, en fonction de la durée d'utilité des actifs concernés. Lorsque des composants des immobilisations corporelles ont des durées d'utilité différentes, ils sont comptabilisés en tant qu'immobilisations corporelles distinctes.

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

- agencements 10 à 15 ans ;
- mobilier et matériel de bureau 2 à 10 ans.

2.3.7 Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40, un immeuble de placement se définit comme un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou valoriser le capital ou les deux.

Un immeuble de placement est évalué, après sa comptabilisation initiale, soit à sa juste valeur, soit d'après le modèle du coût selon les modalités prévues par la norme IAS 16.

La Société a opté pour le modèle du coût qui induit l'application de l'approche par composants.

Le coût d'entrée des immeubles comprend :

- le coût du foncier ;
- le coût de construction ;
- les frais accessoires directs.

Les immeubles de placement comprennent également, le cas échéant, les actifs utilisés dans le cadre de contrats de location financement qui sont comptabilisés à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

Le coût d'entrée de ces immeubles comprend également l'ensemble des coûts directs initiaux engagés lors de la mise en place de tels contrats (coûts marginaux directement attribuables à la négociation et à la rédaction d'un contrat de location).

La contrepartie de la comptabilisation des actifs utilisés dans le cadre de contrats de location financement est une dette financière.

Les paiements effectués au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux périodique constant sur le solde de l'emprunt figurant au passif. Les avances preneurs figurent en réduction des dettes financières.

Les coûts d'emprunts engagés pour la construction ou la restructuration des immeubles de placement sont incorporés au coût d'entrée pendant la phase de construction ou de restructuration.

La mise en œuvre de l'approche par composants s'appuie sur les recommandations de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) en matière de répartition par composants d'une part et de durées d'utilité d'autre part en fonction de la nature des actifs.

La valeur du terrain et la répartition entre terrain et construction sont déterminées, notamment, en fonction des informations fournies par l'expert mandaté lors de l'acquisition du bien.

En dehors du terrain, quatre composants principaux ont été identifiés (voir ci-dessous).

En l'absence d'information détaillée sur les coûts de construction, ils sont reconstitués sur la base de pourcentages appliqués à la partie représentative des constructions.

Composants	Locaux d'activités		Centres commerciaux		Bureaux	
	Quote-part	Durées d'utilisation	Quote-part	Durées d'utilisation	Quote-part	Durées d'utilisation
Gros œuvre	80 %	30 ans	50 %	50 ans	60 %	60 ans
Façades, étanchéités, couverture et menuiseries extérieures	10 %	30 ans	15 %	25 ans	15 %	30 ans
Chauffage, électricité, ascenseurs, climatisation,	5 %	20 ans	25 %	20 ans	15 %	20 ans
Agencement intérieur, décoration	5 %	10 ans	10 %	15 ans	10 %	15 ans

Les immeubles de placement font l'objet, deux fois par an, d'une évaluation par un expert indépendant.

Juste valeur

Foncière Atland applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur 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 de marché à la date d'évaluation.

La norme IFRS 13 prévoit une hiérarchisation des justes valeurs classant selon trois niveaux d'importance les données ayant servi de base à l'évaluation des actifs et passifs concernés.

Les trois niveaux sont les suivants :

- niveau 1 : la juste valeur correspond à des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- niveau 2 : la juste valeur est déterminée sur la base de données observables, soit directement, soit indirectement ;
- niveau 3 : la juste valeur est déterminée sur la base de données non observables directement.

Compte tenu de la nature du marché immobilier français et du peu de données publiques disponibles, Foncière Atland a considéré que le niveau le plus adapté pour ses actifs détenus est le niveau 3.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes (évaluation hors droits) ou d'une promesse de vente le cas échéant.

Lorsque des immeubles ont été acquis depuis moins de 6 mois, la juste valeur correspond au coût d'acquisition du bien.

Le principe général de valorisation retenu repose sur une approche multicritères. La valeur vénale est estimée par l'expert sur la base des valeurs issues de deux méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés (*discounted cash-flow*) et la méthode par le rendement. Les résultats obtenus sont par ailleurs recoupés avec le taux de rendement initial et les valeurs vénales au m² constatés sur des transactions réelles et équivalentes.

Dépréciation et tests d'impairment des immeubles de placement

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur nette comptable des immeubles de placement est inférieure à leur valeur recouvrable. La valeur recouvrable correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur et la valeur d'utilité. Cette dernière s'apprécie au regard des engagements de détention du groupe.

Ainsi, la méthode est appliquée dans la mesure où aucune décision d'arbitrage n'a été prise sur les actifs. Le cas échéant, la valeur de l'actif correspond à la valeur de recouvrement (déduction faite des frais de cession).

2.3.8 Actifs non courants destinés à la vente

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- sa vente est probable dans un délai d'un an.

Pour le groupe Foncière Atland, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et faisant partie du plan de vente arrêté par le Comité d'investissement sont classés en actifs non courants destinés à être cédés.

Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles exprimées ci-dessus pour les immeubles de placement si aucune promesse de vente n'est signée.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

2.3.9 Autres actifs financiers**Titres de participation des entités non consolidées et créances rattachées**

Les titres de participation des entités non consolidées sont enregistrés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite, et à chaque clôture, évalués à leur juste valeur par résultat ou capitaux propres selon le choix opéré lors de la comptabilisation initiale.

À chaque nouvelle acquisition de titres de capitaux propres, une analyse de l'intention de gestion du Groupe est conduite afin de déterminer s'ils seront évalués à la juste valeur par résultat ou par capitaux propres.

La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs, etc.).

Les créances financières rattachées sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Par ailleurs des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

Dépôts de garantie versés

Les normes IFRS imposent l'actualisation de toute somme bénéficiant d'un différé de paiement. Les dépôts de garantie versés par Foncière Atland, en vertu de l'existence d'un bail, font donc l'objet d'une actualisation lorsque les écarts de valeur relevés à la date d'arrêté sont significatifs.

2.3.10 Stocks et travaux en cours

Les stocks et travaux en cours sont constitués des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en cours (coûts d'aménagement et de construction) et de produits finis évalués au coût de revient le cas échéant.

Les coûts d'emprunt sont inclus dans le coût des stocks conformément à IAS 23.

Les frais d'études préalables au lancement des opérations de promotion sont inclus dans les stocks si à la date de clôture de l'exercice la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur coût de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

2.3.11 Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients et autres débiteurs sont évaluées à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale.

Le Groupe applique le modèle simplifié tel que défini par IFRS 9, et enregistre par conséquent une dépréciation de ses créances clients et autres débiteurs correspondant à la perte de crédit attendue à maturité.

Après la comptabilisation initiale, les créances clients et les autres débiteurs sont comptabilisés au coût amorti déduction faite des pertes de valeur qui tiennent compte des risques éventuels de non-recouvrement. Une analyse des pertes constatées sur l'exercice est conduite afin d'ajuster éventuellement les taux de dépréciation. Ce taux est apprécié au regard des retards de paiement et des garanties obtenues.

2.3.12 Autres actifs financiers courants

Les actifs financiers courants sont évalués à leur juste valeur à la date de clôture des comptes. Ils se composent de comptes à terme qui ne peuvent être assimilés à un équivalent de trésorerie.

2.3.13 Trésorerie, équivalents de trésorerie et instruments financiers

La trésorerie et équivalents de trésorerie incluent les soldes bancaires ainsi que les placements facilement convertibles en un montant de trésorerie connu, soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur appréciée à la valeur de marché à la date de clôture. Les variations de valeur sont enregistrées en résultat financier.

2.3.14 Dépréciations des actifs non financiers

Les valeurs comptables des actifs du Groupe sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif a subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, la valeur recouvrable de l'actif est estimée.

2.3.15 Dettes financières

Les dettes financières sont ventilées entre :

- › emprunts et dettes financières à long terme (pour la partie des dettes supérieures à un an), qui sont classés en passifs financiers non courants ;
- › emprunts et dettes financières à court terme qui sont classés en passifs financiers courants et intègrent la part à moins d'un an des emprunts et dettes financières à long terme.

Les dettes financières sont valorisées au coût amorti, net des frais d'émission connexes qui sont enregistrés progressivement en résultat financier jusqu'à l'échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Évaluation et comptabilisation des instruments dérivés

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours enregistrée en contrepartie du compte de résultat sauf dans le cas d'une comptabilisation comme instrument de couverture tel qu'indiqué ci-dessous.

Du fait de ses modalités de calcul spécifiques, la prime variable de l'emprunt obligataire a été comptabilisée comme un instrument dérivé.

Instruments de couverture

Le groupe Foncière Atland utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

La comptabilité de couverture est applicable si les conditions prévues par la norme IFRS 9 sont remplies :

- › la relation de couverture est clairement définie et documentée à la date de la mise en place des instruments correspondants ;
- › le lien économique entre l'élément couvert et l'instrument de couverture doit être documenté, ainsi que les potentielles sources d'inefficacité ;
- › l'inefficacité rétrospective doit être mesurée à chaque arrêté.

Les variations de juste valeur d'une période à l'autre sont comptabilisées de manière différente selon la qualification comptable de l'instrument de :

- › couverture de juste valeur d'un actif ou d'un passif ou d'un engagement ferme non comptabilisé ;
- › couverture de flux de trésorerie.

Le Groupe applique les dispositions permises ou requises par IFRS 9, pour le traitement des coûts de couverture de tous les instruments qualifiés comptablement.

Une couverture de juste valeur permet de couvrir l'exposition au risque de variation de juste valeur d'un actif financier, d'un passif financier ou d'un engagement ferme non comptabilisé.

Les variations de juste valeur de l'instrument de couverture sont enregistrées dans le compte de résultat de la période. De manière symétrique, la variation de valeur de l'élément couvert attribuable au risque couvert l'est également (et ajuste la valeur de l'élément couvert). Ces deux réévaluations se compensent dans les mêmes rubriques du compte de résultat, au montant près de la « part inefficace » de la couverture.

Une couverture de flux de trésorerie permet de couvrir les variations de valeur des flux futurs de trésorerie attachés à des actifs ou passifs existants ou à une transaction prévue et hautement probable.

Les variations de juste valeur de l'instrument de couverture sont comptabilisées en autres éléments du résultat global (OCI) pour la « part efficace » et en compte de résultat de la période pour la « part inefficace ». Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres (OCI) sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert - à savoir le résultat opérationnel pour les couvertures de flux d'exploitation et le coût de l'endettement financier net pour les autres - au moment où le flux de trésorerie couvert se réalise.

Lorsque l'inefficacité de la relation de couverture conduit à sa déqualification, les gains ou pertes accumulés au titre de l'instrument de couverture sont maintenus en capitaux propres (OCI) et reclassés au compte de résultat au même rythme que la survenance des flux couverts, les variations ultérieures de juste valeur sont enregistrées directement en compte de résultat. Dans le cas où le flux futur n'est plus attendu, les gains et pertes antérieurement comptabilisés en capitaux propres (OCI) sont enregistrés au compte de résultat.

Les instruments financiers dérivés non qualifiés d'instruments de couverture sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur, les variations de juste valeur étant enregistrées en compte de résultat.

2.3.16 Dépôts de garantie des locataires à long terme

Les normes IFRS imposent l'actualisation de toute somme bénéficiant d'un différé de paiement.

Le groupe Foncière Atland actualise les dépôts de garantie reçus des locataires. Le différentiel initial entre la valeur nominale et la juste valeur est classé en produits constatés d'avance et étalé sur la durée résiduelle des baux. Par ailleurs, une charge de désactualisation est constatée en frais financiers.

Les dépôts de garantie sont classés dans les passifs financiers non courants dès lors que leur terme conventionnel se situe à plus d'un an.

2.3.17 Provisions

Conformément à la norme IAS 37, une provision est comptabilisée au bilan lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié les risques spécifiques relatifs à ce passif.

Les litiges sont provisionnés à hauteur des risques estimés par le Groupe sur la base d'une analyse au cas par cas et en fonction des informations disponibles.

2.3.18 Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net comprend les intérêts à payer sur les emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

2.3.19 Impôts sur le résultat

Régime fiscal SIIC

Depuis le 1^{er} avril 2007, la société Foncière Atland a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées. En conséquence, le résultat courant relatif à l'activité locative, les plus-values de cession d'actifs ainsi que les dividendes reçus des filiales soumises au même régime, sont exonérés d'impôt sur les sociétés.

Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts différés susceptibles d'exister à la clôture des comptes concernent principalement :

- › les structures du Groupe qui ne sont pas éligibles au régime SIIC ;
- › les structures du Groupe qui n'ont pas encore opté pour ce régime ;
- › les structures du Groupe ayant opté pour ce régime mais dont une partie de l'activité relève du secteur taxable.

2.3.20 Enregistrement des produits

Un produit est comptabilisé, lorsque les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acheteur et qu'on peut évaluer son montant de façon fiable.

Le chiffre d'affaires consolidé est constitué :

- › des revenus locatifs ;
- › des produits de la vente des stocks d'opérations de construction ;
- › des activités de prestations de services après élimination des opérations intra-groupe : honoraires de montage, de gestion d'actifs réglementés, d'*asset management*, *property management* ou commercialisation. Concernant cette troisième source de chiffre d'affaires, celle-ci a été renforcée par le développement de la gestion réglementée.

Produits relatifs aux revenus locatifs

Les loyers sont constatés au compte de résultat sur la période conformément aux baux conclus avec les locataires.

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou en augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice (cf. interprétation SIC 15). La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Produits relatifs aux ventes d'opérations de construction

Les stocks et travaux en cours sont évalués selon la méthode à l'avancement :

Taux d'avancement = Avancement commercial * avancement technique =

$(CA_{HT} \text{ acté} / CA_{HT} \text{ budgété}) * (\text{Dépenses HT réalisées y compris coût du terrain} / \text{Dépenses HT budgétées y compris coût du terrain})$.

Produits relatifs aux activités de prestations de services :

Le chiffre d'affaires est comptabilisé lors de la réalisation de la prestation. Cette source de chiffre d'affaires a fortement augmenté du fait du développement de la gestion réglementée réalisée par la société Voisin. Cette activité génère 3 sources de revenus :

- › des honoraires de gestion des SCPI correspondant à un % des revenus locatifs gérés des SCPI ;
- › des honoraires de gestion des OPPCI correspondant à un % de l'actif net tel que défini dans le prospectus des OPPCI ;

Des honoraires de souscription correspondant aux honoraires perçus par la société de gestion lors de la souscription aux augmentations de capital : ces honoraires sont présentés nets de toute rétrocession.

Produits relatifs aux cessions d'immeubles de placement :

Les plus-values et moins-values de cession d'immeubles de placement sont isolées sur la ligne « résultat net sur cession d'actifs » du compte de résultat consolidé.

Elles correspondent aux prix de cession nets des frais engagés à l'occasion de la vente des immeubles, minorés de la valeur nette comptable des immeubles ainsi que des indemnités de remboursement anticipé prévues dans les contrats de prêts souscrits à l'origine pour le financement de ces actifs non courants.

2.3.21 Indicateurs alternatifs de performance

L'EBITDA récurrent retraite permet de mesurer la génération de cash-flow opérationnel et courant de l'ensemble consolidé en tenant compte des spécificités des différents métiers du Groupe. Il est égal au résultat opérationnel courant :

- › avant amortissement et dépréciation des immobilisations, charges sur paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations et cotisation sur la valeur ajoutée qui est analysée comme un impôt sur le résultat ;
- › majoré des dividendes reçus :
 - des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe (dividendes retraités du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt),
 - des entreprises structurées en club deal ou en co-investissement pour lesquelles des honoraires sont perçus ;
- › retraité des éléments non récurrents et non courants.

2.3.22 Opérations de location

Le groupe Foncière Atland met des actifs à disposition en vertu des contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement (voir note 2.3.7).

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur.

Les contrats de location signés par le groupe Foncière Atland avec ses clients sont des contrats de location simple. Dans ces contrats, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur la durée du bail.

2.3.23 Avantages postérieurs à l'emploi

En vertu des obligations légales, Foncière Atland participe à des régimes obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Dans ce cadre, la Société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations. Celles-ci sont comptabilisées en charges au cours de l'exercice.

Par ailleurs, la norme IAS 19 impose la prise en compte au bilan consolidé de tous les avantages liés au personnel. Elle s'applique principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi.

Les engagements de retraite et autres avantages accordés aux salariés du Groupe ont fait l'objet d'une évaluation actuarielle à la date d'arrêt des comptes selon la méthode dite des « unités de crédit projetées » en tenant compte des hypothèses actuarielles suivantes :

- âge de départ à la retraite de 62 ans ;
- revalorisation des salaires de 1 % ;
- taux d'actualisation brute de 1,57 % ;
- table de survie INSEE 2018.

Les engagements ainsi évalués sont intégralement provisionnés au bilan en passifs non courants.

2.3.24 Résultat par action

L'information présentée est calculée selon les principes suivants :

- **résultat de base par action** : le résultat de la période (part du groupe) est rapporté au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période après déduction des actions propres détenues. Le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation est une moyenne annuelle pondérée ajustée du nombre d'actions ordinaires remboursées ou émises au cours de la période et calculée en fonction de la date d'émission des actions au cours de l'exercice ;
- **résultat dilué par action** : le résultat de la période (part du groupe) ainsi que le nombre moyen pondéré d'actions en circulation, pris en compte pour le calcul du résultat de base par action, sont ajustés des effets de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

2.3.25 Actions gratuites

Les actions gratuites accordées à certains salariés du Groupe sont évaluées à la date d'octroi à leur juste valeur. Les évolutions de valeurs postérieures à la date d'octroi n'ont pas d'effet sur la valorisation initiale.

La valeur calculée des actions gratuites est enregistrée en charges de personnel linéairement sur la période d'acquisition des droits, avec une contrepartie directe en capitaux propres.

2.3.26 Actions propres

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont portés en déduction des capitaux propres et sont exclus du nombre moyen pondéré d'actions en circulation. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou l'annulation d'instruments de capitaux propres du Groupe.

2.3.27 Comptabilisation des charges refacturées aux locataires

Les charges locatives refacturées sont enregistrées directement en diminution des charges opérationnelles correspondantes.

2.3.28 Gestion des risques

En ce qui concerne l'utilisation d'instruments financiers, le Groupe est exposé aux risques de crédit, de liquidité et de marché. Le Groupe procède de manière régulière à une revue de ses risques et considère que les risques suivants sont pertinents au regard de son activité :

Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients et des titres de placement.

Créances clients et autres débiteurs

L'exposition du Groupe au risque de crédit est réduite en raison de la diversification des sources de revenus intervenue depuis 2010 et de la qualité de ses locataires dans le cadre de son activité « investissement ».

Au 31 décembre 2018, l'encours client net des provisions pour dépréciation de 8 209 K€ concerne les revenus locatifs (hors provisions pour charges à refacturer d'un montant de 646 K€ pour lesquelles les appels de fonds s'effectuent à intervalle variable selon la nature de charges concernées tout au long de l'exercice), les revenus liés à l'activité de construction (395 K€) et les revenus liés à l'activité de gestion d'actifs réglementés (6 376 K€).

L'ensemble se décompose de la façon suivante :

- créances non échues : 8 209 K€
 - dont quittancement du premier trimestre 2018 : 1 438 K€,
 - dont prix de cession de travaux en cours : 395 K€,
 - dont activité de gestion d'actifs réglementée : 6 376 K€ ;
- créances échues de plus de 3 mois : 396 K€ dépréciées à 100 % au 31 décembre 2018.

L'intégralité des créances échues et non réglées s'explique de la façon suivante :

- difficultés financières rencontrées par un ancien locataire de l'immeuble de bureaux à Villejuif mis en liquidation judiciaire ;
- difficultés financières rencontrées par des locataires défaillant à Cébazat.

S'agissant du degré de dépendance de Foncière Atland à l'égard des tiers, il est à noter que le Groupe Speedy est le premier locataire de Foncière Atland en 2018 (avec 30 % des revenus locatifs et 6 % du chiffre d'affaires total) suivi des groupes Freinage Poids Lourds Services (21 % des revenus locatifs et 4 % du chiffre d'affaires total), Siemens (9 % des revenus locatifs et 2 % du chiffre d'affaires total) et Devred (8 % des revenus locatifs et 2 % du chiffre d'affaires total).

Placements

Le Groupe limite son exposition au risque de crédit en investissant uniquement dans des titres liquides.

Risque de prix

Le risque de prix est limité dans la mesure où le chiffre d'affaires provient de plusieurs types de revenus :

- les revenus liés à l'activité d'asset et *property management* et ceux liés à l'activité de gestion d'actifs réglementés (76 %) ;
- les revenus liés à l'activité de construction (5 %) ;
- les revenus locatifs issus de l'activité d'investissement (19 %).

À ce titre, les baux signés par le Groupe présentent des caractéristiques limitant tout risque de forte variation des revenus locatifs :

- la plupart des baux sont signés sur de longues durées (6 à 12 ans) : au 31 décembre 2018, 72 % des loyers sont adossés à des baux d'une durée ferme résiduelle supérieure à 4 ans ;
- la durée ferme moyenne des baux relatifs au patrimoine direct de foncière est de 4,7 ans à fin décembre 2018 ;
- le Groupe est faiblement exposé aux variations à la baisse des indexations suivant les indices ICC - ILC et ILAT.

Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen terme et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées.

Analyse des emprunts par maturité :

Échéancier (en K euros)	De 1 à 3 mois	De 3 à 12 mois	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	0	0	0	9 773	0	9 773
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 221	2 354	3 102	10 681	23 970	42 328
Emprunts - Crédit-bail	101	289	342	687	1 600	3 019
TOTAL	2 322	2 643	3 444	21 141	25 570	55 120

Compte tenu de la récurrence du cash-flow généré par ses investissements qui offrent des rendements sécurisés et de son actionariat, le Groupe estime que le risque de liquidité est limité.

Risque sur les entités structurées

Le risque est peu significatif et se limite aux fonds propres engagés.

Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

Risque de change

Le Groupe n'est pas exposé au risque de change.

Risque de taux d'intérêt

La stratégie d'acquisition de Foncière Atland s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts d'une durée moyenne comprise entre 10 et 15 ans. Lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le groupe Foncière Atland souscrit, sur une durée de 5 à 6 ans afin de couvrir par anticipation ce risque (horizon moyen d'investissement avant arbitrage) :

- › soit un contrat d'échange de taux de type *swap* ;
- › soit une couverture de type *cap*.

Au 31 décembre 2018, la position de taux est couverte à près de 72 % hors emprunt obligataire (77 % y/c emprunt obligataire) contre près de 60 % au 31 décembre 2017 :

Montant (en K euros)	31 décembre 2018			31 décembre 2017		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières	187	45 160	45 347	398	41 240	41 638
Obligations non convertibles	9 773	0	9 773	9 682	0	9 682
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	9 960	45 160	55 120	10 080	41 240	51 320
<i>En proportion hors emp. obligataire</i>	0,41 %	99,59 %	100 %	0,96 %	99,04 %	100 %
<i>En proportion y/c emp. obligataire</i>	18,07 %	81,93 %	100 %	19,64 %	80,36 %	100 %
PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION	9 960	45 160	55 120	10 080	41 240	51 320
Couverture						
Juste valeur positive		32	32		26	26
Juste valeur négative		209	209		59	59
Total couverture		177	177		33	33
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	9 960	45 337	55 297	10 080	41 273	51 353

Échéancier (en K euros)	31 décembre 2018			31 décembre 2017		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert y/c emprunt obligataire	9 960	32 431	42 391	10 080	24 500	34 580
Capital restant dû couvert hors emprunt obligataire	187	32 431	32 618	398	24 500	24 898
% des dettes couvertes hors emprunt obligataire	100,00 %	71,82 %	71,93 %	100,00 %	59,41 %	59,80 %
% des dettes couvertes totales	100,00 %	71,82 %	76,91 %	100,00 %	59,41 %	67,38 %

Dépendance de Foncière Atland au regard des moyens techniques et humains

Afin de conserver une structure allégée, flexible et ne pas alourdir ses coûts de fonctionnement, le périmètre Foncière Atland/Foncière Atland Real Estate Investment Management (REIM)/Foncière Atland Asset Management ne compte actuellement aucune fonction support internalisée. Un contrat de prestations de services et d'assistance a ainsi été signé entre Foncière Atland et Atland SAS pour la mise à disposition par Atland SAS de ses compétences comptables, financières, juridiques et de management.

2.3.29 Gestion du capital

La stratégie du groupe Foncière Atland est de maintenir un actionnariat stable à travers l'existence de plusieurs actionnaires de référence avec la perspective de création de valeur à moyen et long terme.

Par ailleurs, la Société a conclu un contrat de liquidité avec un partenaire financier.

Durant l'exercice 2018, le Groupe n'a pas modifié sa politique en matière de gestion de capital.

Note 3 Périmètre de consolidation

Sociétés présentes dans le périmètre au 31 décembre 2018

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
1. SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE					
SA Foncière Atland	PARIS	France	598 500 775	-	IG
2. FILIALES CONSOLIDÉES					
SARL Foncière Atland REIM	PARIS	France	437 664 386	100,00	IG
SCI Foncière Atland Villejuif Stalingrad	PARIS	France	492 942 321	100,00	IG
SCI Le Grand Chemin	TOULOUSE	France	408 401 909	100,00	IG
SCI LUAN Gramont	TOULOUSE	France	400 474 953	100,00	IG
SCI MP LOG	TOULOUSE	France	490 462 439	100,00	IG
SCI Negocar	LABEGE	France	440 166 411	100,00	IG
SNC Foncière Atland Valorisation	PARIS	France	501 953 699	100,00	IG
SCI Synerland	PARIS	France	528 594 328	20,00	MEE
SCI Foncière Atland Plessis Pâté	PARIS	France	820 556 660	100,00	IG
SCI Foncière Atland Provins	PARIS	France	828 851 972	100,00	IG
SCCV Foncière Atland Stains	PARIS	France	799 090 204	100,00	IG
SCCV Foncière Atland Massy Europe	PARIS	France	798 900 106	51,00	IG
SAS Speedland	PARIS	France	801 312 208	100,00	IG
SAS Foncière Atland Asset Management	PARIS	France	811 047 919	100,00	IG
SCCV Foncière Atland My Valley	PARIS	France	812 718 419	100,00	IG
SCI F Atland Stains Rol-Tanguy	PARIS	France	837 626 514	100,00	IG
SCI Foncière Atland Fallavier	PARIS	France	835 221 896	100,00	IG
SAS Voisin	DIJON	France	310 057 625	100,00	IG
SAS MY Share Company	PARIS	France	834 045 882	50,00	MEE
SCI FPLI (ex-SCI CC Immobilier)	PARIS	France	538 403 106	100,00	IG
SCI FPLI 85	PARIS	France	479 064 719	100,00	IG
SCI FPLI 56	PARIS	France	489 491 696	100,00	IG
SCI FPLI 72	PARIS	France	439 255 191	100,00	IG
SCI FPLI Fougères	PARIS	France	452 895 311	100,00	IG
SCI du Golfe	PARIS	France	378 119 960	100,00	IG
SCI du Séminaire	PARIS	France	432 266 880	100,00	IG
SCI FPLI 44	PARIS	France	421 380 726	100,00	IG
SAS Transbus	PARIS	France	814 280 939	30,00	MEE
SAS Foncière Atland Veoland V	PARIS	France	527 946 206	30,00	MEE
SAS Foncière Atland Veoland	PARIS	France	509 491 833	30,05	MEE
SAS Foncière Atland Keoland	PARIS	France	494 815 269	30,05	MEE
SCI Keoland 2	PARIS	France	833 519 168	30,05	MEE
SCI Veoland Nîmes	PARIS	France	528 695 695	30,05	MEE
SCI Veoland Brive	PARIS	France	528 884 034	30,05	MEE
SCI Veoland Metz	PARIS	France	528 847 064	30,05	MEE
SCI Veoland Montesson	PARIS	France	528 813 843	30,05	MEE
SCI Foncière Atland Veoland Vulaines	PARIS	France	518 909 189	30,05	MEE
SCI Veoland Carrières	PARIS	France	519 070 635	30,05	MEE
SCI Veoland Verneuil	PARIS	France	522 504 323	30,05	MEE
SCI Veoland Limeil	PARIS	France	523 256 527	30,05	MEE
Optland Antwerp NV	BRUXELLES	Belgique	831 385 119	30,00	MEE
Optiland Hasselt NV	BRUXELLES	Belgique	831 385 416	30,00	MEE
Optiland Herentals NV	BRUXELLES	Belgique	831 385 713	30,00	MEE
Optiland Hold NV	BRUXELLES	Belgique	831 381 654	30,00	MEE

IG : intégration globale.

MEE : mise en équivalence.

Note 4 Comparabilité Fdes comptes

4.1 Variation de périmètre

Entrées de périmètre

Entrée au capital (création) :

- SCI Foncière Atland Fallavier ;
- SCI F Atland Stains Rol-Tanguy.

Sorties de périmètre

Dissolution :

- SCI Foncière Atland Corneilles Urban Valley.

Confusion de Patrimoine :

- SCI Foncière Atland Corneilles-en-Parisis.

4.2 Changements de méthodes comptables

Voir note 2.1.

4.3 Détail des acquisitions et cessions de sociétés dans le tableau de flux de trésorerie consolidé

(en K euros)	Acquisitions nettes des cessions 2018	Acquisitions nettes des cessions 2017
	Néant	FA Corneilles III
Prix de cession/acquisition		1
Déduction de la trésorerie filiale		- 37
ACQUISITION/CESSION DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES APRÈS DÉDUCTION DE LA TRÉSORERIE	0	- 36
ÉLÉMENTS D'ACTIFS ACQUIS NETS DES CESSIONS		
Actifs non courants acquis nets des cessions		
Créances fiscales nettes acquises nettes des cessions		
BFR net acquis		
ÉLÉMENTS DE PASSIFS ACQUIS NETS DES CESSIONS		
Endettement brut acquis net des cessions		
Passifs non courants acquis nets des cessions		
Autres passifs courants acquis nets des cessions		

Note 5 Informations sectorielles et données chiffrées

Un secteur est une composante distincte du Groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou de services dans un environnement économique particulier et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents de ceux des autres secteurs.

L'information sectorielle est présentée selon les trois activités du Groupe et déterminée en fonction de son organisation et de la structure de son *reporting* interne.

1. Le pôle *investissement* est dédié aux activités d'externalisation d'actifs et d'acquisition d'actifs dits d'opportunité en vue de générer des revenus locatifs ainsi que des plus ou moins-values de cession lors de la vente des immeubles.

Il est composé principalement des entités suivantes : Foncière Atland, Foncière Atland Villejuif, MP Log, Luan Gramont, Le Grand Chemin, Speedland, Freinages Poids Lourds Services, Négocar, Foncière Atland Provins, Foncière Atland My Valley, Foncière Atland Stains et Foncière Atland Le Plessis Pâté.

2. Le pôle *construction* est dédié aux activités de développement de parcs d'activités ou logistiques et de réalisation de programmes clés en main. Il est composé principalement de Foncière Atland Valorisation et Foncière Atland Massy Europe.

3. Le pôle « *asset management* et gestion d'actifs » est dédié à l'activité de montage et de gestion d'actifs soit pour le compte de tiers soit dans le cadre de co-investissement ou de la gestion réglementée (SCPI ou OPPCI). Il est composé de Foncière Atland Asset Management, Foncière Atland REIM et Voisin.

Il n'y a pas de regroupement de secteurs au sens d'IFRS 8-12. Dans le *reporting* opérationnel le secteur « investissement » correspond à l'activité d'externalisation d'actifs, sans distinction sur la nature/destination de ces actifs.

Décomposition par pôle des actifs et passifs

1 ^{er} janvier 2018 - 31 décembre 2018 (en K euros)	Investissement	Asset management et gestion d'actifs
Actifs sectoriels	88 975	21 923
Participations dans les entreprises associées	14 229	199
Impôts différés actifs	0	54
Créances d'impôts	0	0
TOTAL ACTIF	103 204	22 176
Passifs sectoriels	61 161	14 501
Capitaux propres consolidés	0	0
Impôts différés passifs	0	0
Dettes d'impôts	449	1 690
TOTAL PASSIF	61 610	16 191
Besoin en Fonds de Roulement	- 2 037	- 2 773
Coûts encourus pour l'acquisition d'actif	1 091	0

1 ^{er} janvier 2018 - 31 décembre 2018 (en K euros)	Construction	Non Sectorisé *	Total au 31 décembre 2018
Actifs sectoriels	1 960	1 492	114 350
Participations dans les entreprises associées	0	0	14 428
Impôts différés actifs	0	105	159
Créances d'impôts	0	0	0
TOTAL ACTIF	1 960	1 597	128 937
Passifs sectoriels	1 296	0	76 958
Capitaux propres consolidés	0	49 840	49 840
Impôts différés passifs	0	0	0
Dettes d'impôts	0	0	2 139
TOTAL PASSIF	1 296	49 840	128 937
Besoin en Fonds de Roulement	207	0	- 4 603
Coûts encourus pour l'acquisition d'actif	0	0	1 091

* Les éléments de l'actif non sectorisé concernent essentiellement la trésorerie qui n'a pu être précisément affectée aux activités.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Notes annexes aux comptes consolidés

1 ^{er} janvier 2017 - 31 décembre 2017 (en K euros)	Investissement	Asset management et gestion d'actifs
Actifs sectoriels	82 773	16 210
Participations dans les entreprises associées	13 626	0
Impôts différés actifs	0	59
Créances d'impôts	188	0
TOTAL ACTIF	96 587	16 269
Passifs sectoriels	60 324	10 190
Capitaux propres consolidés	0	0
Impôts différés passifs	0	0
Dettes d'impôts	624	878
TOTAL PASSIF	60 948	11 068
Besoin en Fonds de Roulement	- 2 357	- 1 515
Coûts encourus pour l'acquisition d'actif	1 190	0

1 ^{er} janvier 2017 - 31 décembre 2017 (en K euros)	Construction	Non Sectorisé ⁽¹⁾	Total au 31 décembre 2017 Retraité ⁽²⁾
Actifs sectoriels	6 501	4 835	110 319
Participations dans les entreprises associées	0	0	13 626
Impôts différés actifs	0	120	179
Créances d'impôts	0	0	188
TOTAL ACTIF	6 501	4 955	124 312
Passifs sectoriels	5 974	0	76 488
Capitaux propres consolidés	0	46 322	46 322
Impôts différés passifs	0	0	0
Dettes d'impôts	0	0	1 502
TOTAL PASSIF	5 974	46 322	124 312
Besoin en Fonds de Roulement	1 302	0	- 2 570
Coûts encourus pour l'acquisition d'actif	0	0	1 190

(1) Les éléments de l'actif non sectorisés concernent essentiellement la trésorerie qui n'a pu être précisément affectée aux activités.

(2) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts de présentation d'IFRS 9.

Résultats par pôles

1 ^{er} janvier 2018 - 31 décembre 2018 (en K euros)	Investissement	Asset management gestion d'actifs	Construction	Total au 31 décembre 2018
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	4 831	18 667	1 185	24 683
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	4 831	18 667	1 185	24 683
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	- 2 137	- 220	- 1	- 2 358
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	- 2 138	- 9 746	- 1 011	- 12 895
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	- 150	- 7	- 3	- 160
Résultat opérationnel	406	8 694	170	9 270
Résultat des cessions	137	0	0	137
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	- 889	- 36	- 11	- 936
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	- 267	- 6	- 2	- 275
Résultat financier	- 1 156	- 42	- 13	- 1 211
Résultat des activités courantes	- 613	8 652	157	8 195
Impôt sur les bénéfices	- 5	- 3 184	- 52	- 3 241
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 421	- 113	0	1 308
Résultat net de l'ensemble consolidé	803	5 355	105	6 263
Dont Résultat net - part des actionnaires de la société mère	803	5 355	20	6 178
Dont Résultat net - part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	85	85

1 ^{er} janvier 2017 - 31 décembre 2017 (en K euros)	Investissement	Asset management gestion d'actifs	Construction	Total au 31 décembre 2017 Retraité *
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	4 243	11 928	5 612	21 783
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	4 243	11 928	5 612	21 783
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	- 1 593	- 94	- 7	- 1 694
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	- 2 635	- 6 698	- 5 406	- 14 739
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	- 100	- 58	- 33	- 191
Résultat opérationnel	- 85	5 078	166	5 159
Résultat des cessions	333	0	0	333
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	- 956	- 49	- 65	- 1 070
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	- 238	- 6	- 35	- 279
Résultat financier	- 1 194	- 55	- 100	- 1 349
Résultat des activités courantes	- 946	5 023	66	4 143
Impôt sur les bénéfices	- 890	- 1 603	- 22	- 2 515
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 451	0	0	1 451
Résultat net de l'ensemble consolidé	- 385	3 420	44	3 079
Dont Résultat net - part des actionnaires de la société mère	- 385	3 420	- 176	2 859
Dont Résultat net - part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	220	220

* Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts de présentation d'IFRS 9.

Note 6 Précisions sur certains postes du bilan consolidé

6.1 Goodwill

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31 décembre 2018	Perte de valeur	Valeurs nettes 31 décembre 2018	Valeurs nettes 31 décembre 2017
Activité de services : gestion d'actifs réglementés	4 279	0	4 279	4 279
TOTAL GOODWILL	4 279	0	4 279	4 279

Variations (en K euros) 1 ^{er} janvier 2017 - 31 décembre 2017	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31 décembre 2016	4 279	0	4 279
Augmentation	0	0	0
31 DÉCEMBRE 2017	4 279	0	4 279

Variations (en K euros) 1 ^{er} janvier 2018 - 31 décembre 2018	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31 décembre 2017	4 279	0	4 279
Augmentation	0	0	0
31 DÉCEMBRE 2018	4 279	0	4 279

Ce goodwill correspond à l'expérience et au savoir-faire de la société Voisin acquise au 24 septembre 2015. Il est conservé compte tenu des perspectives de développement et de cash-flow de la société.

Un test de valeur est réalisé une fois par an, notamment au travers d'une valorisation réalisée par un expert indépendant.

Suite aux tests réalisés à la clôture des comptes 2018, aucune perte de valeur n'a été constatée.

Les tests de sensibilité réalisés n'ont pas fait apparaître de perte de valeur potentielle. Compte tenu de l'écart très important entre la valeur du DCF et la valeur à tester, aucune perte de valeur potentielle n'apparaît.

6.2 Immobilisations incorporelles

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31 décembre 2018	Amortissements 31 décembre 2018	Valeurs nettes 31 décembre 2018	Valeurs nettes 31 décembre 2017
Concessions, brevets, licences	884	- 543	341	167
Immobilisations incorporelles en cours	9	- 9	0	39
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	893	- 552	341	206

Variations (en K euros) 1 ^{er} janvier 2017 - 31 décembre 2017	Valeurs Brutes	Amortissements	Valeurs Nettes
31 décembre 2016	511	- 433	78
Augmentations	173	- 45	128
Diminutions	0	0	0
31 DÉCEMBRE 2017	684	- 478	206

Variations (en K euros) 1 ^{er} janvier 2018 - 31 décembre 2018	Valeurs Brutes	Amortissements	Valeurs Nettes
31 décembre 2017	684	- 478	206
Augmentations	236	- 78	158
Diminutions	- 27	4	- 23
31 DÉCEMBRE 2018	893	- 552	341

6.3 Immeubles de placement

Décomposition (en K euros)	Amortissements et			Amortissements et		
	Valeurs brutes 31 décembre 2018	dépréciations 31 décembre 2018	Valeurs nettes 31 décembre 2018	Valeurs brutes 31 décembre 2017	dépréciations 31 décembre 2017	Valeurs nettes 31 décembre 2017
Terrains	19 046	- 170	18 876	17 307	- 44	17 263
Constructions	46 528	- 6 664	39 864	45 649	- 4 946	40 703
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	65 574	- 6 834	58 740	62 956	- 4 990	57 966

Variations (en K euros) 1 ^{er} janvier 2017 - 31 décembre 2017	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31 décembre 2016	40 720	- 6 721	33 999
Augmentations	18 139	- 1 671	16 468
Diminutions	- 11 972	3 402	- 8 570
Reclassements « autres » (changement de destination) *	16 069	0	16 069
31 DÉCEMBRE 2017	62 956	- 4 990	57 966

* Transfert en immobilisation (immeubles de placement) des actifs immobiliers détenus par la société Speedland suite à l'option SIIC exercée en 2017 de ce portefeuille ainsi qu'au reclassement en immobilisation des actifs en cours de construction et destinés à être conservés par la Foncière.

Variations (en K euros) 1 ^{er} janvier 2018 - 31 décembre 2018	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31 décembre 2017	62 956	- 4 990	57 966
Augmentations	3 604	- 2 074	1 530
Diminutions	- 986	230	- 756
31 DÉCEMBRE 2018	65 574	- 6 834	58 740

Les principales acquisitions et cessions d'immeubles de placement sont détaillées dans la note 1 « Informations générales ».

Au 31 décembre 2018, un montant de 262 K€ de frais financiers a été incorporé dans le coût d'entrée des immeubles de placement contre 91 K€ au 31 décembre 2017.

Aucune dépréciation des immeubles de placement n'est constatée au 31 décembre 2018 comme au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2018, elles se présentent comme suit :

Au 31 décembre 2018 (en K euros)	Valeurs nettes comptables	Valeurs d'expertise
Immeubles de bureaux, d'activités et centres commerciaux ⁽¹⁾	58 740	80 123
TOTAL	58 740	80 123

(1) et en cours de construction

La règle de calcul d'évaluation des immeubles de placement, identique à celle appliquée dans les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2017, est la suivante :

› les immeubles détenus depuis moins de six mois n'étant pas en principe soumis à une expertise immobilière, aucune provision n'est comptabilisée, sauf circonstances exceptionnelles.

Une baisse des valeurs d'expertise des immeubles de 5 % n'aurait à ce jour aucune incidence sur leur valeur bilancielle (soit aucune provision pour dépréciation à constater).

Compte tenu de la nature du marché immobilier français et du peu de données publiques disponibles, les justes valeurs des immeubles de placement sont déterminées sur la base de données de niveau 3 au sens de la norme IFRS 13.

› Le montant de la dépréciation est déterminé en tenant compte des amortissements qui seront constatés jusqu'à la date de cession ;

› pour les immeubles dont le processus de vente est engagé (décision du Comité d'investissement et signature d'un mandat de vente) ou pour lesquelles une offre d'achat ou une promesse a été signée, l'éventuelle moins-value latente est intégralement provisionnée.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Notes annexes aux comptes consolidés

Le patrimoine sous gestion (en propre et en *club-deals*) est expertisé deux fois par an au 30 juin et au 31 décembre et chaque actif est visité au moins une fois tous les deux ans ou systématiquement dans le cas de la réalisation de travaux significatifs. Le Groupe a confié les travaux de valorisation à Cushman & Wakefield, société d'évaluation d'actifs immobiliers, indépendante. Le principe général repose sur l'utilisation de deux méthodes : la capitalisation des revenus qui consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu et la méthode des flux de trésorerie actualisés qui consiste à supposer la valeur du bien égale à la somme actualisée des flux attendus y compris la revente du bien au bout de 10 ans.

Les hypothèses suivantes, communes à toutes les expertises, ont été retenues :

- taux d'indexation annuel des loyers et des charges compris entre 1 et 2,5 % par an ;
- droits de mutation à la sortie de 6,9 %, ou frais de revente de 1,8 % pour les immeubles en TVA ;
- taux de capitalisation compris entre 6 % et 9 % fonction des actifs et de leurs caractéristiques propres.

Au 31 décembre 2017, la situation était la suivante :

Au 31 décembre 2017 (en K euros)	Valeurs nettes comptables	Valeurs d'expertise
Immeubles de bureaux, d'activités et centres commerciaux ⁽¹⁾	57 966	74 343
TOTAL	57 966	74 343

(1) et en cours de construction

6.4 Immobilisations corporelles

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31 décembre 2018	Amortissements 31 décembre 2018	Valeurs nettes 31 décembre 2018	Valeurs brutes 31 décembre 2017	Amortissements 31 décembre 2017	Valeurs nettes 31 décembre 2017
Parkings	6	- 6	0	6	- 6	0
Autres immobilisations corporelles	1 052	- 446	606	859	- 277	582
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 058	- 452	606	865	- 283	582

Variations (en K euros) 1 ^{er} janvier 2017 - 31 décembre 2017	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31 décembre 2016	703	- 225	478
Mouvements de périmètre	0	0	0
Augmentations	252	- 98	154
Diminutions	- 90	40	- 50
31 DÉCEMBRE 2017	865	- 283	582

Variations (en K euros) 1 ^{er} janvier 2018 - 31 décembre 2018	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31 décembre 2017	865	- 283	582
Mouvements de périmètre	0	0	0
Augmentations	194	- 170	24
Diminutions	- 1	1	0
31 DÉCEMBRE 2018	1 058	- 452	606

Il s'agit principalement d'agencements et de petits matériels et de mobiliers de bureau.

6.5 Actifs financiers

Décomposition (en K euros)	Valeurs Brutes 31 décembre 2018	Dépréciations 31 décembre 2018	Valeurs Nettes 31 décembre 2018	Valeurs Nettes 31 décembre 2017 Retraité *
Titres de participation non consolidés en juste valeur	7 154	0	7 154	6 183
Autres créances immobilisées	8 367	0	8 367	7 643
Autres titres immobilisés	16	0	16	16
Instruments dérivés non courants	32	0	32	26
Autres immobilisations financières	439	0	439	251
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS	16 008	0	16 008	14 119

Variations (en K euros) 1 ^{er} janvier 2017-31 décembre 2017	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31 décembre 2016	11 413	0	11 413
Augmentations	1 538	0	1 538
Diminutions	- 62	0	- 62
Reclassement autres (changement de destination)	- 260	0	- 260
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	1 490	0	1 490
31 DÉCEMBRE 2017	14 119	0	14 119

Variations (en K euros) 1 ^{er} janvier 2018 - 31 décembre 2018	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31 décembre 2017	14 119	0	14 119
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	463	0	463
Augmentations	1 502	0	1 502
Diminutions	- 76	0	- 76
31 DÉCEMBRE 2018	16 008	0	16 008

Les actifs financiers sont principalement constitués des titres non consolidés (sociétés dites « ad hoc ») et créances rattachées dans le cadre des opérations de co-investissement.

Titres non consolidés

Les « titres non consolidés » sont essentiellement composés des titres des trois sociétés dites « ad hoc » dans lesquelles le Groupe n'est qu'un simple investisseur minoritaire (sans droit ni contrôle particulier), à savoir :

- › la SCI Lotus dans laquelle le Groupe possède 2,5 % au côté de l'OPCI Tikehau Real Estate 1 géré par la société de gestion

Tikehau IM et qui détient 22 actifs loués à la société ELIS (structuration en mai 2014) ;

- › la société Cofinimur 1 dans laquelle la Foncière détient une participation de 2,35 % au côté de la Foncière Belge Cofinimmo et qui détient près de 280 agences/bureaux MAAF Assurances (structuration fin 2011) ;
- › la SAS Paris Office Partnership (POP) dans laquelle la Foncière détient une participation de 3,23 % au côté de l'OPCI Dumoulin dont l'actionnaire est le fonds de pensions néerlandais PGGM et qui détient 4 actifs de bureaux situés à Paris et Montreuil (structuration en novembre 2016).

Les éléments relatifs à ces trois sociétés au 31 décembre 2018 sont les suivants :

	Actif	Détention	Typologie	Date acquisition	Valeur nette comptable	Expertises HD
Cofinimur I	MAAF	2,35 %	Commerce/Bureau	28 décembre 2011	87 741	126 625
SCI Lotus	ELIS	2,5 %	Activité	28 mars 2014	85 468	111 005
Paris Office Partnership (POP)	Bureaux	3,23 %	Bureau	24 novembre 2016	110 308	122 200

Autres immobilisations financières

Les autres immobilisations financières sont principalement constituées de dépôts de garantie versés au titre de la prise à bail du siège social (220 K€), ainsi que des indemnités d'immobilisation versées dans le cadre des projets immobiliers pour 215 K€.

6.6 Participation dans les entreprises associées

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31 décembre 2018	Dépréciation 31 décembre 2018	Valeurs nettes 31 décembre 2018	Valeurs nettes 31 décembre 2017
Participations dans les entreprises associées	14 428	0	14 428	13 626
TOTAL PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES	14 428	0	14 428	13 626

(en K euros)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
VALEUR DES TITRES EN DÉBUT DE L'EXERCICE	13 626	13 106
Mouvements de périmètre	0	63
Mouvements de capital	250	0
Part du Groupe dans les résultats de l'exercice	1 308	1 451
Dividendes distribués	- 744	- 952
Autres	- 12	- 42
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	14 428	13 626

Foncière Atland investit aux côtés d'investisseurs majoritaires en prenant des participations dans des tours de table entre 5 et 20 % afin de mettre en place un alignement d'intérêts entre les investisseurs majoritaires et l'*asset manager*.

Les éléments permettant de conclure que Foncière Atland a une influence notable sur les sociétés concernées sont :

- › Foncière Atland REIM, filiale à 100 % de Foncière Atland, assure l'*asset management* des actifs portés au travers d'un contrat d'*asset management* et de *property management*. Ce contrat délègue l'intégralité de la gestion à Foncière Atland REIM sur une durée comprise entre 5 et 10 ans ;

- › Foncière Atland, en tant qu'actionnaire minoritaire, détient néanmoins des droits protectifs, conformément aux statuts et pactes d'actionnaires signés, lui permettant notamment de disposer d'un pouvoir de blocage sur les décisions d'investissement et de cession et sur toute modification actionnariale et statutaire ;

- › Foncière Atland ou l'une de ses filiales représente la Société (gérance ou présidence) tant dans le quotidien juridique que financier et comptable.

Les sociétés intégrées dans les comptes consolidés de Foncière Atland suivant la méthode de la mise en équivalence sont des véhicules dédiés à la détention d'un ou plusieurs actifs immobiliers comptabilisés en tant qu'immeubles de placement dont elles tirent des revenus locatifs. Leurs données bilancielles et de résultats ont été regroupées conformément à IFRS 12 B2-B6.

Nous présentons ci-dessous les éléments financiers relatifs aux sociétés mises en équivalence :

Bilan

(en K euros)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Actifs non courants	124 753	124 046
<i>Dont immeubles de placement</i>	<i>124 460</i>	<i>124 013</i>
Actifs courants	6 794	7 530
Passifs non courants	88 696	90 455
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>64 367</i>	<i>65 017</i>
<i>Dont fonds propres investis</i>	<i>23 808</i>	<i>24 958</i>
<i>Dont juste valeur des instruments dérivés</i>	<i>76</i>	<i>136</i>
Passifs courants	4 357	5 196
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>3 260</i>	<i>3 703</i>

Compte de résultat

<i>(en K euros)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Chiffre d'affaires	10 877	10 234
Résultat net des activités poursuivies	4 696	5 013
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	4 696	5 013

Quote-part dans le résultat consolidé <i>(en K euros)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
SCI Synerland	112	112
SAS Transbus	178	169
Optiland Antwerp NV	93	86
Optiland Hasselt NV	22	20
Optiland Herentals NV	21	20
SCI Foncière Atland Véoland V	140	130
SAS Foncière Atland Keoland	164	192
SAS Foncière Atland Véoland	84	167
SCI Foncière Atland Véoland Carrières	152	150
SCI Foncière Atland Véoland Verneuil	74	72
SCI Foncière Atland Véoland Limeil	89	87
SCI Foncière Atland Véoland Vulaines	58	54
Autres	121	192
TOTAL	1 308	1 451

6.7 Impôts différés actifs

L'analyse des impôts différés actifs, au 31 décembre 2018, est la suivante :

Décomposition <i>(en K euros)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	85	101
Différences temporaires	9	1
Autres différences	65	77
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	159	179

Variations *(en K euros)* du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017

31 décembre 2016	272
Mouvements de périmètre	0
Augmentations	31
Diminutions	- 124
Autres différences	0
31 DÉCEMBRE 2017	179

Variations *(en K euros)* du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018

31 décembre 2017	179
Mouvements de périmètre	0
Augmentations	11
Diminutions	- 31
Autres différences	0
31 DÉCEMBRE 2018	159

Le Groupe a comptabilisé un impôt différé actif en raison des économies d'impôts qu'il s'attend à obtenir à une échéance proche et fiable sur son secteur taxable.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Notes annexes aux comptes consolidés

6.8 Stocks et encours

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31 décembre 2018	Dépréciation 31 décembre 2018	Valeurs nettes 31 décembre 2018	Valeurs brutes 31 décembre 2177	Dépréciation 31 décembre 2177	Valeurs nettes 31 décembre 2177
Stocks et travaux en cours	598	- 30	568	607	- 30	577
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX EN COURS	598	- 30	568	607	- 30	577

Variations (en K euros) du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31 décembre 2016	17 401	- 30	17 371
Mouvements de périmètre	- 34	0	- 34
Augmentations	27	0	27
Diminutions	- 978	0	- 978
Autres mouvements (reclassement - *)	- 15 809	0	- 15 809
31 DÉCEMBRE 2017	607	- 30	577

* Transfert en immobilisation (immeubles de placement) des actifs immobiliers détenus par la société Speedland suite à l'option SIIC exercée en 2017 de ce portefeuille ainsi qu'au reclassement en immobilisation des actifs en cours de construction et destinés à être conservés par la Foncière.

Variations (en K euros) du 1 ^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31 décembre 2017	607	- 30	577
Mouvements de périmètre	0	0	0
Augmentations	0	0	0
Diminutions	- 9	0	- 9
31 DÉCEMBRE 2018	598	- 30	568

Les dépenses engagées et comptabilisées en stocks au 31 décembre 2018 sont détaillées dans la note 1 « Informations générales ».

Au 31 décembre 2018, aucun frais financier n'a été incorporé dans le coût de revient des stocks comme au 31 décembre 2017.

Analyse des stocks et pertes de valeur

Au 31 décembre 2017	Investissement			Construction			Total valeur nette
	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette	
Terrains et réserves foncières	-	-	-	598	- 30	568	568
Travaux en cours	4	-	4	5	-	5	9
Lots finis non vendus	-	-	-	-	-	-	-
STOCKS ET ENCOURS À LA CLÔTURE	4	-	4	603	- 30	573	577
Pertes de valeur - Soldes à l'ouverture		-			- 30		
Pertes de valeur - Variation de l'exercice		-			-		
Dont dotation de l'exercice		-			-		
Dont reprise de l'exercice		-			-		

Au 31 décembre 2018	Investissement			Construction			Total valeur nette
	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette	
Terrains et réserves foncières	-	-	-	598	- 30	568	568
Travaux en cours	-	-	-	-	-	-	-
Lots finis non vendus	-	-	-	-	-	-	-
STOCKS ET ENCOURS À LA CLÔTURE	-	-	-	598	- 30	568	568
Pertes de valeur - Soldes à l'ouverture		-			- 30		
Pertes de valeur - Variation de l'exercice		-			-		
Dont dotation de l'exercice		-			-		
Dont reprise de l'exercice		-			-		

6.9 Créances clients et autres débiteurs

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31 décembre 2018	Dépréciation 31 décembre 2018	Valeurs nettes 31 décembre 2018	Valeurs brutes 31 décembre 2017	Dépréciation 31 décembre 2017	Valeurs nettes 31 décembre 2017
Créances clients	9 251	- 396	8 855	9 507	- 361	9 146
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	9 251	- 396	8 855	9 507	- 361	9 146
Avances et acomptes versés	612	0	612	286	0	286
Créances sociales	0	0	0	5	0	5
Créances fiscales	3 641	0	3 641	4 294	0	4 294
Comptes courants débiteurs	61	0	61	202	0	202
Créances sur cessions d'immobilisations	0	0	0	0	0	0
Débiteurs divers	180	0	180	188	0	188
Charges constatées d'avance	225	0	225	158	0	158
TOTAL AUTRES DÉBITEURS	4 719	0	4 719	5 133	0	5 133
TOTAL ACTIFS COURANTS	13 970	- 396	13 574	14 640	- 361	14 279

La Société n'a pas connu de défaut de paiement significatif sur la période. Les créances dépréciées sont relatives à un immeuble de bureaux à Villejuif (94) et un actif de commerce à Cébazat (31). L'actualisation de l'appréciation du risque de non-recouvrement a conduit à faire une dotation complémentaire de 35 K€ sur la période.

L'ensemble des actifs courants est à moins d'un an.

6.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Décomposition (en K euros)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Valeurs mobilières de placement	0	301
Trésorerie	20 234	18 010
TOTAL TRÉSORERIES ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU BILAN	20 234	18 311
Découverts bancaires	- 15	- 2
TOTAL TRÉSORERIES ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU SENS DU TFT	20 219	18 309

6.11 Capitaux propres

Évolution du capital

(en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Total
31 DÉCEMBRE 2016	568 761	55	31 281 855
Réalisation de bons de souscription d'actions (4 avril 2017)	7	55	385
Réalisation de bons de souscription d'actions (27 novembre 2017)	27	55	1 485
Réalisation de bons de souscription d'actions (12 décembre 2017)	1 350	55	74 250
31 DÉCEMBRE 2017	570 145	55	31 357 975
31 décembre 2018	570 145	55	31 357 975

Actions propres

L'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2018 a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 3,50 % du nombre des actions composant le capital de la Société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser trois millions d'euros (3 000 000 €) avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder cent dix euros (150 €) afin d'alimenter le contrat de liquidité signé le 9 janvier 2007 avec le CM-CIC Securities.

Le programme de rachat a été mis en œuvre, pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Mixte du

16 mai 2018. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la douzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2017.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 31 décembre 2018, le nombre d'actions auto-détenues est de 6 189 dont 3 904 au travers du contrat de liquidité avec le Crédit Industriel et Commercial (ex CM-CIC Securities).

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2018, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Notes annexes aux comptes consolidés

Bons de souscription (BSA)

À la suite de l'augmentation de capital réalisée en 2015, 89 462 BSA sont encore en circulation (durée 5 ans).

Catégorie/Droits attachés	Émission du 13 octobre 2015	Exercés en 2015	Exercés en 2016	Exercés en 2017	31 décembre 2017	Exercés en 2018	Au 31 décembre 2018
BSA/1 action pour 2 BSA	92 264	- 34	0	- 2 768	89 462	0	89 462

Dilution et actions gratuites

Au 31 décembre 2018, la Société a émis dix plans d'actions gratuites dont deux sont encore en cours (pour 8 750 actions) selon le détail suivant :

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'attribution définitive	Plan en cours	Conditionnées (performance)	Présence
9bis	4 380	28 septembre 2016	28 septembre 2020	4 380	0	4 380
10	4 370	5 septembre 2018	5 septembre 2021	4 370	4 370	0
TOTAL	8 750			8 750	4 370	4 380

Pour les 4 380 titres du plan 9bis, il n'y a pas de conditions de performance, ceux-ci ne sont conditionnés qu'à la présence des salariés au 28 septembre 2020.

Pour le plan 10, les actions sont conditionnées à la performance de l'Actif Net Réévalué EPRA et au cash-flow et à une condition de présence.

Par ailleurs, il n'y a pas de mécanisme de participation des salariés du groupe Foncière Atland au travers de PEE ou de FCPE.

Résultat par action

(en euros)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Résultat part du Groupe	6 177 486	2 859 103
Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation *	563 037	567 921
RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION	10,97 €	5,03 €
Résultat part du Groupe utilisé pour la détermination du résultat dilué par action	6 177 486	2 859 103
Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation retenu pour la détermination du résultat dilué par action *	614 955	619 607
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	10,05 €	4,61 €

* Retraité des actions auto-détenues.

(en nombre d'actions)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Nombre moyen d'actions avant dilution	563 037	567 921
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)	51 918	51 686
Nombre moyen d'actions après dilution	614 955	619 607

Dividendes

<i>(en K euros)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
VERSEMENT AUX ACTIONNAIRES DE FONCIÈRE ATLAND		
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	79	2 958
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal taxable	2 914	0
TOTAL	2 993	2 958

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2018 et 2017 au titre des résultats 2017 et 2016 s'élèvent respectivement à 5,25 € et 5,20 €.

Il sera proposé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019 d'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2018, la distribution d'un dividende d'un montant de 6,03 € par action. Sur la base des actions portant jouissance au 20 mars 2019, soit 570 145 actions (y compris actions gratuites attribuées définitivement et autocontrôle), le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'Assemblée Générale du 16 mai 2019 s'élèvera à 3 437 974,35 €.

6.12 Passifs financiers non courants
Passifs financiers non courants

<i>Décomposition (en K euros)</i>	Valeurs 31 décembre 2018	Valeurs 31 décembre 2017
Emprunt obligataire non convertible	9 773	9 682
Coupons courus sur emprunt obligataire	990	740
Emprunts auprès des établissements de crédit	37 753	35 235
Crédits promoteurs	0	0
Emprunts - Crédit-bail	2 629	3 019
Juste valeur des instruments dérivés	106	18
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	599	473
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	51 850	49 167

<i>Échéancier (en K euros)</i>	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	0	9 773	0	0	0	9 773
Coupons courus sur emprunt obligataire	0	990	0	0	0	990
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 102	3 465	3 156	4 060	23 970	37 753
Emprunts - Crédit-bail	342	357	163	167	1 600	2 629
Juste valeur des instruments dérivés	72	33	1	0	0	106
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	0	42	12	83	462	599
TOTAL	3 516	14 660	3 332	4 310	26 032	51 850

Caractéristiques des emprunts auprès des établissements de crédit et crédit-bail (en K euros)

<i>Durées négociées</i>	Capital restant dû - Part soumise à intérêt fixe	Capital restant dû - Part soumise à intérêt variable
2 ans	0	200
5 ans	51	269
7 ans	114	32 323
9,5 ans	0	2 758
10 ans	22	3 864
12 ans	0	2 393
12,75 ans	0	973
15 ans	0	2 380
TOTAL	187	45 160

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors emprunt obligataire) s'élève à 1,93 % au 31 décembre 2018 contre 1,81 % au 31 décembre 2017. Y compris la dette obligataire, ce taux est de 2,85 % contre 2,83 % au 31 décembre 2017.

Caractéristiques des emprunts (en K euros)

Échéancier (en K euros)	Moins de 1 an	Plus de 1 an
Emprunts auprès des établissements de crédit	4 575	37 753
Emprunts - Crédit-bail	390	2 629
TOTAL	4 965	40 382

Instruments de trésorerie

Au 31 décembre 2018, le Groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêts. Ces contrats ont fait l'objet d'une évaluation externe et leur juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un actif de 32 K€ et d'un passif de 209 K€ soit une perte nette de 177 K€.

Pour mémoire, le solde de la valorisation au 31 décembre 2017 faisait ressortir une perte nette de 33 K€.

Au 31 décembre 2018, les caractéristiques principales des opérations encore en cours sont les suivantes :

Opérations	Date de conclusion/opération	Nature de la couverture	Montant notionnel (en K euros)	Date de début	Date d'échéance	Taux de référence
Foncière Atland	12 janvier 2015	Swap	4 000	31 mars 2015	31 décembre 2019	E3M
Foncière Atland	8 juin 2015	Cap	3 000	30 juin 2015	28 juin 2019	E3M
SCI du Golfe	6 avril 2016	Swap	580	6 avril 2016	12 octobre 2021	E3M
Speedland	27 avril 2017	Swap	8 000	28 avril 2017	29 avril 2022	E3M
Speedland	19 mai 2017	Cap	2 500	28 avril 2017	30 avril 2021	E3M
Foncière Atland	30 octobre 2017	Cap	3 000	29 décembre 2017	30 juin 2021	E3M
Foncière Atland My Valley	28 mars 2018	Cap	4 067	29 mars 2018	31 mars 2023	E3M
Foncière Atland Stains	14 mars 2018	Swap	4 547	31 mai 2018	31 mai 2023	E3M
Foncière Atland	11 octobre 2018	Cap	2 737	14 novembre 2018	16 mai 2022	E3M

Informations sur les instruments financiers

Le tableau ci-dessous présente la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers du Groupe selon les trois niveaux suivants :

› niveau 1 : la juste valeur correspond à des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;

› niveau 2 : la juste valeur est déterminée sur la base de données observables, soit directement (à savoir les prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;

› niveau 3 : la juste valeur est déterminée sur la base de données non observables directement.

Au 31 décembre 2018 (en K euros)	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif - Niveau 1	Modèle interne sur des données observables - Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables - Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.5			7 154	16		7 170			7 170
Instruments dérivés de couverture	6.5	32					32		32	
Dépôts de garantie versés	6.5				439		439		439	
Comptes courants et autres créances financières	6.5				8 367		8 367		8 367	
Valeurs mobilières de placement	6.10						0			
Disponibilités et trésorerie	6.10				20 234		20 234	20 234		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		32	0	7 154	29 056	0	36 242	20 234	8 838	7 170
Emprunts obligataires	6.12					10 763	10 763		10 763	
Emprunts auprès des établissements de crédit	6.12					42 404	42 404		42 404	
Crédits promoteurs	6.12						0			
Emprunts - Crédit-bail	6.12					3 019	3 019		3 019	
Instruments dérivés de couverture	6.12/6.14	209					209		209	
Dépôts de garantie reçus	6.12/6.14					700	700		700	
Découverts bancaires	6.10					15	15	15		
Fonds propres	6.11						0		0	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		209	0	0	0	56 901	57 110	15	57 095	0

Au 31 décembre 2017 (en K euros)	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif - Niveau 1	Modèle interne sur des données observables - Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables - Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.5			6 183	16		6 199			6 199
Instruments dérivés de couverture	6.5	26					26		26	
Dépôts de garantie versés	6.5						0			
Comptes courants et autres créances financières	6.5				7 920		7 920		7 920	
Valeurs mobilières de placement	6.10	301					301	301		
Disponibilités et trésorerie	6.10				18 010		18 010	18 010		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		327	0	6 183	25 946	0	32 456	18 311	7 946	6 199
Emprunts obligataires	6.12					10 422	10 422		10 422	
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.12					38 298	38 298		38 298	
Crédits promoteurs	6.12					0	0		0	
Emprunts - Crédit-bail	6.12					3 412	3 412		3 412	
Instruments dérivés de couverture	6.12/6.14	59					59		59	
Dépôts de garantie reçus	6.12/6.14					541	541		541	
Découverts bancaires	6.10					2	2	2		
Fonds propres	6.11					444	444		444	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		59	0	0	0	53 119	53 178	2	53 176	0

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Notes annexes aux comptes consolidés

Endettement net

(en K euros)	31 décembre 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Total des passifs financiers courants et non courants	57 110	53 178	49 681
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	- 32	- 26	0
Trésorerie disponible	- 20 234	- 18 311	- 21 183
ENDETTEMENT NET	36 844	34 841	28 498
Juste valeur nette des instruments de couverture	- 177	- 33	- 88
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	36 667	34 808	28 410

Risque lié au niveau des taux d'intérêt

Une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir une incidence sur la stratégie d'investissement.

Toutefois, sur les financements déjà en place, le Groupe reste peu sensible aux variations des taux d'intérêts en raison d'une couverture de sa dette adaptée : taux fixes et taux swapés. Ainsi, pour une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt (Euribor 3 mois), l'impact serait peu significatif et concernerait uniquement la partie non couverte de la dette soit environ 28 % de la dette bancaire (un montant de 12,7 M€) et un impact de l'ordre de 127 K€ sur le résultat à la baisse.

Risque lié au service bancaire

Au 31 décembre 2018, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs (hors intérêts courus non échus) est de 45 346 K€ hors emprunt obligataire et crédits promoteurs (55 120 K€ avec emprunt obligataire). Les prêts bancaires consentis contiennent pour certains les clauses d'exigibilité

anticipée ainsi que des clauses de covenant couramment pratiquées (notamment exigence du maintien d'un LTV - *loan to value* - compris entre 85 % et 95 % ainsi que d'un ICR - *interest cover ratio* - supérieur à 120 %).

La Société communique, de manière semestrielle, à la demande des organismes de crédits, l'évolution de ces ratios. Au 31 décembre 2018, le Groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

Risque lié au niveau d'endettement du Groupe - *loan to value*

Au 31 décembre 2018, le Groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 26,8 % de la juste valeur des immeubles de placement, des actifs en cours de construction, de la valeur de marché *l'asset management* ainsi que de la juste valeur des titres non consolidés contre 29,3 % à fin 2017 (idem hors impact de la couverture de taux pour les deux années) :

(en K euros)	31 décembre 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Juste valeur des immeubles	80 967	74 453	39 725
Juste valeur des actifs en cours de construction	568	577	23 458
Juste valeur de l'asset et de la gestion réglementée	18 721	11 021	9 721
Juste valeur des titres de participation	36 805	32 608	28 371
TOTAL JUSTE VALEUR DES ACTIFS	137 061	118 659	101 275
Endettement net avec juste valeur des couvertures de taux	36 844	34 841	28 498
% PART DE L'ENDETTEMENT (YC COUVERTURE) SUR LES ACTIFS	26,88 %	29,36 %	28,1 %
Endettement net hors juste valeur des couvertures de taux	36 667	34 808	28 410
% PART DE L'ENDETTEMENT (HORS COUVERTURE) SUR LES ACTIFS	26,75 %	29,33 %	28,1 %

Certains biens font l'objet d'hypothèques telles que décrites dans le paragraphe relatif aux engagements hors bilan (Cf. note 8 « Informations complémentaires » - § 8.1.).

6.13 Avantages du personnel

(en K euros)	31 décembre 2017	Variation	31 décembre 2018
Provision pour pensions	113	11	124
TOTAL AVANTAGES DU PERSONNEL	113	11	124

6.14 Passifs courants

Décomposition (en K euros)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Emprunts auprès des établissements de crédit	4 575	2 991
Emprunt - Crédit-bail	390	393
Crédits promoteurs	0	0
Instruments dérivés de couverture	103	41
Dettes financières diverses - Dépôts de garantie	101	512
Concours bancaires courants	15	2
Intérêts courus non échus	76	72
PASSIFS FINANCIERS	5 260	4 011
Fournisseurs	8 133	6 988
Fournisseurs d'immobilisations	1 103	5 885
DETTES FOURNISSEURS	9 236	12 873
Provisions courantes	0	0
Clients créditeurs	88	57
Dettes sociales et fiscales	5 168	5 018
Comptes courants	64	147
Dettes d'impôt	2 139	1 502
Charges appelées d'avance	1 249	1 181
Dettes diverses	540	553
Produits constatés d'avance *	3 378	3 368
AUTRES CRÉDITEURS	12 626	11 826
TOTAL PASSIFS COURANTS	27 122	28 710

* Dont impact des neutralisations de marges internes réalisées en 2016 suite à l'apport et à la cession des actifs « dépôts de bus » à Transbus (structure consolidée suivant la méthode de la mise en équivalence).

6.15 Besoin en fonds de roulement

Échéancier (en K euros)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Actifs courants	14 142	14 856
Stocks et en cours	568	577
Créances clients et autres débiteurs	13 574	14 279
Passifs courants	18 745	17 425
Fournisseurs (hors fournisseurs d'immobilisations) et autres dettes	8 133	6 988
Autres créditeurs	10 612	10 437
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	- 4 603	- 2 569

(en K euros)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Total besoin en fonds de roulement à l'ouverture	- 2 569	12 716
Variation de périmètre	0	36
Variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie	- 2 807	241
Autres *	773	- 15 562
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT À LA CLÔTURE	- 4 603	- 2 569

* Dont neutralisation des dividendes perçus des entreprises associées pour 744 K€ en 2018 (contre 952 K€ en 2017) et impact des changements de destination « stocks vers actifs immobilisés » pour 15 809 K€ en 2017.

6.16 Notes sur le tableau de flux de trésorerie

6.16.1 Dotations aux amortissements et dépréciations

(en K euros)

	Note	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Dotations aux amortissements et dépréciations suivant le compte de résultat		- 2 358	- 1 694
Neutralisation des reprises de provisions sur créances douteuses nettes des dotations	6.9	- 36	- 120
Dotations aux amortissements et dépréciations suivant le TFT		- 2 322	- 1 814
<i>Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles</i>	6.2	- 78	- 45
<i>Dotations aux amortissements immobilisations corporelles</i>	6.4	- 170	- 98
<i>Dotations aux amortissements immeubles de placement</i>	6.3	- 2 074	- 1 671

6.16.2 Besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement a diminué de 2 M€ entre 2017 et 2018. Sa variation se décompose principalement comme suit :

➤ **besoins :**

- diminution des dettes fiscales : 0,8 M€,
- augmentation des avances et acomptes versés : 0,3 M€ ;

➤ **ressources :**

- diminution des créances fiscales : 0,7 M€,
- diminution des créances clients : 0,3 M€,
- augmentation des dettes sociales : 0,9 M€,
- augmentation des dettes fournisseurs : 1,1 M€.

L'augmentation des dettes fournisseurs est à mettre en parallèle avec l'accélération du développement de la gestion réglementée assurée par la société Voisin (la hausse des fonds collectés entraînant une augmentation des honoraires à percevoir par la filiale et des commissions à reverser aux CGP).

La baisse des créances clients s'explique par l'arrivée du terme de l'opération de construction menée à Massy-Palaiseau (91) : l'année 2018 étant marquée par la livraison de la dernière tranche et l'encaissement du chiffre d'affaires facturé à l'avancement en 2017.

En retraçant les années 2017 et 2018 des impacts liés à cette opération, le dû client a augmenté de 2,9 M€ (progression principalement liée à l'activité de la société Voisin).

La diminution des dettes fiscales est liée principalement au règlement des droits d'enregistrement complémentaires appelés et provisionnés à la fin de l'exercice 2017 suite au changement de destination des immeubles dédiés aux centres d'entretien automobile exploités par Speedy (reclassement de la rubrique comptable « stocks » à « immeubles de placement »).

6.16.3 Décaissements sur acquisitions d'immobilisations

Les décaissements sur acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles proviennent essentiellement de projets de développements d'outils « extranet » dédiés à l'activité de la gestion réglementée et à la digitalisation du Groupe ainsi que d'aménagements de nouveaux locaux à Dijon.

Les décaissements sur immeubles de placement s'expliquent principalement comme suit :

- construction d'un parc commercial My-Valley à Cormeilles-en-Parisis (95) ;
- construction d'un parc d'activité et de bureaux à Stains (93) ;
- construction d'un parc d'activité à Provins (77) ;
- construction d'un parc d'activité à Plessis Pâté (91) ;
- construction d'un parc d'activité à Saint Quentin Fallavier (38).

6.16.4 Encaissements/Remboursements d'emprunts

Hormis le service courant de la dette, le Groupe a procédé au cours de l'exercice :

- au remboursement anticipé de la dette bancaire relative à son actif sis Villejuif suite à la cession des derniers mètres carrés dont il était propriétaire (0,3 M€) ;
- au refinancement de l'immeuble situé à Amiens par la souscription d'un nouveau prêt de 4 M€ ayant entraîné le remboursement anticipé de l'ancienne dette d'un montant de 2,4 M€ ;
- à la mise en place de nouveaux financements sur les actifs en cours de construction qu'il entend conserver dans son patrimoine : Cormeilles-en-Parisis, Le Plessis Pâté, Stains, Provins et Saint Quentin Fallavier (nouvelles dettes de 5,5 M€).

6.16.5 Variation des passifs issus des activités de financement

Passifs courants et non courants (en K euros)	31 décembre 2017	Flux de trésorerie	Flux non cash			31 décembre 2018
			Acquisition	Effet de change	Var de juste valeur	
Emprunt obligataire	9 682				91	9 773
Coupons courus sur emprunt obligataire	740				250	990
Emprunts bancaires	38 226	4 104			- 2	42 328
Intérêts courus non échus	72				4	76
Emprunts location financement	3 412	- 393				3 019
Crédits promoteurs	0					0
Instruments dérivés passifs sur emprunts	59				150	209
Instruments dérivés actifs sur emprunts	- 26	- 71			65	- 32
Dettes financières diverses - Dépôts de garantie	541	176			- 17	700
Dettes financières diverses - Autres fonds propres	444	- 444				0
TOTAL	53 149	3 372	0	0	542	57 063

6.16.6 Incidence des variations de périmètre

L'incidence des variations de périmètre correspond principalement aux décaissements liés :

➤ à l'acquisition des participations minoritaires de la société Speedland en 2017 ;

➤ à la participation, en proportion des droits déjà existants, à l'augmentation de capital réservée de la SAS My Share Company (structure mise en équivalence) en 2018.

Note 7 Informations sur le compte de résultat

7.1 Chiffre d'affaires

(en K euros)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Investissement (revenus locatifs)	4 831	4 243
Construction	1 185	5 612
Asset Management et Gestion Réglementée	18 667	11 928
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	24 683	21 783

7.2 Détail de l'EBITDA récurrent retraité

L'EBITDA récurrent retraité est défini à la note 2.3.21 « Indicateurs alternatifs de performance des états financiers consolidés au 31 décembre 2018 ».

(en K euros)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	9 269	5 159
Amortissements et dépréciations des immobilisations	2 322	1 814
Paievements en actions	149	239
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	14	232
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence et ayant une nature opérationnelle (retraités du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt)	2 766	2 728
Contribution des <i>club deal</i> et opérations en co-investissement	292	241
Contribution sur la valeur ajoutée	293	116
Éléments non récurrents	60	5
EBITDA RETRAITE	15 165	10 534

7.3 Résultat sur cessions d'actifs

(en K euros)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Titres	Immeuble de placement	Titres	Immeuble de placement
Produits de cession	0	930	1	9 120
Frais de cession	0	- 33	0	- 112
Indemnité de remboursement anticipé sur emprunt	0	- 3	0	- 1
Produits de cession (valeur nette)	0	894	1	9 007
Valeur nette comptable des éléments cédés et autres frais	0	- 757	- 1	- 8 674
Résultat interne neutralisé	0	0	0	0
RÉSULTAT DE CESSION NET D'ACTIFS NON COURANTS	0	137	0	333

7.4 Charges externes et autres charges

(en K euros)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Achats non stockés, Matériel et Fournitures	84	73
Coût de revient des stocks livrés	921	4 774
Autres services extérieurs	876	913
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	464	526
<i>Dont dépenses d'entretien</i>	213	211
Autres charges externes	2 165	2 588
<i>Dont rémunérations d'intermédiaires et honoraires</i>	866	843
Autres charges d'exploitation	188	273
TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES	4 234	8 621

Honoraires

Les montants des honoraires des commissaires aux comptes pour le contrôle des comptes 2017 et 2018 sont les suivants :

Exercices couverts : 2017 et 2018 ⁽¹⁾ (en K euros)	Cabinet AGM				KPMG							
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
AUDIT												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾	24	0	23	0	52	83	50	56	15	55	14	36
Émetteur : Foncière Atland SA	20	0	19	0	52	74	50	50	1	43	1	28
Filiales intégrées globalement	4	0	4	0	0	9	0	6	14	12	13	8
Services autres que la certification des comptes (SACC)	4	0	4	0	5	8	5	5	4	4	4	3
Émetteur : Foncière Atland SA	3	0	3	0	0	8	0	5	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	1	0	1	0	5	0	5	0	4	4	4	3
Sous-total	28	0	27	0	57	91	55	61	19	59	18	39
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RÉSEAUX AUX FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	28	0	27	0	57	91	55	61	19	59	18	39

(1) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(2) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes (notamment mission sur le reporting social et environnemental obligatoire à compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2013).

Autres charges d'exploitation

Il s'agit principalement des jetons de présence, des redevances de marque et de charges diverses liées à des mises au rebut ainsi qu'au passage en perte des dépenses engagées sur des projets non aboutis.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Notes annexes aux comptes consolidés

7.5 Charges de personnel

<i>(en K euros)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Salaires et charges sociales	8 324	6 160
Avantages au personnel	11	69
CHARGES DE PERSONNEL	8 335	6 229

Le montant des charges sociales comptabilisées au titre des régimes à cotisations définies s'élève à 705 K€. Le Groupe emploie 42 salariés au 31 décembre 2018 contre 36 au 31 décembre 2017.

Avantages octroyés au personnel

Foncière Atland a octroyé dix plans d'actions gratuites (cf. Point 6.11). Au 31 décembre 2018, deux restent en circulation et représentent 8 750 actions.

7.6 Résultat financier

<i>(en K euros)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits financiers	406	317
Charges financières	- 1 555	- 1 674
Juste valeur des valeurs mobilières de placement	- 3	-Ns
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 1 152	- 1 357
Juste valeur des contrats de couvertures	- 59	8
Autres	0	0
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	- 59	8
RÉSULTAT FINANCIER	- 1 211	- 1 349

7.7 Impôts sur les bénéfices

<i>(en K euros)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Impôts exigibles	- 3 221	- 2 462
Impôts différés	- 20	- 53
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	- 3 241	- 2 515

En raison de son option pour le régime SIIC en date du 1^{er} avril 2007, Foncière Atland n'est pas soumise aux dispositions de droits communs pour le secteur exonéré relatif à son activité de foncière cotée SIIC.

Le taux effectif d'impôt qui ressort du compte de résultat consolidé diffère du taux normal d'impôt en vigueur en France. L'analyse des origines de cet écart est présentée ci-dessous :

<i>(en K euros)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017 Retraité *
Résultat net après impôt	6 263	3 079
Résultat des participations dans les entreprises associées	- 1 308	- 1 451
Impôts sur les bénéficiaires	3 241	2 515
Résultat des activités courantes avant impôts	8 196	4 143
Taux constaté	39,55 %	60,70 %
Taux d'imposition réel	33,33 %	33,33 %
Charge d'impôt théorique	2 732	1 381
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	- 509	- 1 134
Cet écart s'explique comme suit :		
Effets des différences permanentes	- 6	- 83
Effets des crédits d'impôts	14	20
Effet net des impôts différés non constatés en social	28	73
Effet du sous-palier soumis au régime SIIC - Résultat exonéré	- 463	- 193
Incidence des reports déficitaires antérieurs	0	0
Différence de taux d'imposition	- 82	- 26
Autres (dont exit tax Speedland)	0	- 925
	- 509	- 1 134
Écart net	0	0

* Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts de présentation d'IFRS 9.

Pour les entités concernées, les impositions différées ont été actualisées au taux de 28 % au 31 décembre 2018.

Note 8 Informations complémentaires

8.1 Engagements hors bilan

Au titre des sociétés intégrées globalement, les engagements sont les suivants :

8.1.1 Engagements auprès des organismes prêteurs

Au titre des sociétés intégrées globalement, les engagements sont les suivants :

- › délégation de loyers portant sur 40 214 K€ d'encours ;
- › inscription en privilèges de prêteurs de deniers portant sur 6 211 K€ d'encours ;
- › hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire portant sur 33 511 K€ d'encours ;
- › engagement de non-cession de parts portant sur 8 287 K€ d'encours ;
- › indemnité de remboursement anticipé portant sur 44 681 K€ d'encours.

8.1.2 Description générale des principales dispositions des contrats de locations

Au 31 décembre 2018, l'ensemble du patrimoine du Groupe est localisé en France, et se trouve donc régi par le droit français.

La durée moyenne résiduelle ferme des baux s'établit à 4,3 années au 31 décembre 2018.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement à échoir et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice ICC ou ILAT.

Revenus minimaux garantis dans le cadre des contrats de location simple signés au 31 décembre 2018

Les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent ainsi :

(en K euros)	À moins d'1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total
Loyers minimaux garantis	3 859	11 346	1 319	16 524

Au 31 décembre 2017, la situation était la suivante :

(en K euros)	À moins d'1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total
Loyers minimaux garantis	3 765	11 725	2 555	18 045

8.1.3 État des promesses signées

Date de promesse	Nature de l'opération	Ville	Typologie	Coût d'achat prévisionnel HD (K€)
30 novembre 2015	Construction	Le Plessis Pâté (91) ⁽¹⁾	Terrain à bâtir	1 180
5 décembre 2018	Construction	Stains (93) ⁽²⁾	Terrain à bâtir	4 000
TOTAL				5 180

État des promesses d'achat signées :

(1) Avenant en cours de renouvellement - seconde tranche de l'opération.

(2) Terrain partiellement acquis le 28 février 2019 par la SCI Foncière Atland Rol Tanguy, filiale à 100 % de Foncière Atland pour une première tranche de 2 900 000 € HD HT.

8.1.4 Autres engagements donnés

- › Dans le cadre de la cession de l'immeuble de Brest, Foncière Atland s'est engagée vis-à-vis de l'acquéreur à prendre en charge un montant maximum de 22 K€ relatif au coût à supporter pour la remise en état du bien pour une durée indéterminée à compter de la vente.
- › Foncière Atland a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) le 1^{er} avril 2007. Dans ce cadre, la Société a l'obligation de distribuer 95 % de ses revenus locatifs et assimilés, 100 % de ses dividendes perçus de filiales bénéficiant elles-mêmes du régime SIIC et 70 % de ses plus-values de cession.

8.1.5 Engagements obtenus

- La signature de l'accord de partenariat avec Speedy France s'est accompagnée de l'obtention d'un cautionnement bancaire pour un montant total de 332 K€.
- La signature de contrat de bail avec le locataire actuel de l'immeuble d'activité à Amiens Glisy s'est accompagnée de l'obtention d'une caution bancaire d 201 K€.
- Au titre de son activité de gestion pour compte de tiers, Foncière Atland REIM a obtenu de la Caisse de Garantie de l'Immobilier une garantie financière de 6,5 M€.

- Au titre de son activité de transaction, Foncière Atland REIM a obtenu de la Caisse de Garantie de l'Immobilier une garantie financière de 120 K€.
- Dans le cadre de l'acquisition de la SCI CC Immobilier, le 7 avril 2016, Foncière Atland bénéficie d'une garantie de passif de 500 K€ maximum d'une durée de 36 mois sauf prescriptions légales en matière fiscale et, en ce qui concerne la propriété des parts sociales relatives aux filiales acquises indirectement, de 10 ans.

8.2 Événements postérieurs au 31 décembre 2018

La SCI Foncière Atland Rol Tanguy, filiale à 100 % de Foncière Atland, a signé l'acquisition de la première tranche d'un terrain de 3,4 hectares sur la commune de Stains-Pierrefitte (93) dans le cadre de l'aménagement du site pôle gare de Pierrefitte-Stains (Tartres Nord) pour lequel la foncière a été lauréate de l'appel à

projets « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Un premier contrat de bail a été signé avec Engie Lab Crigen. Ce site, au pied de la gare, accueillera un programme Urban Valley de 25 000 m² avec une véritable mixité d'usage tertiaire (bureaux, activité, commerces).

8.3 Transactions avec les parties liées

L'objet de la présente note est de mettre en évidence les relations qui existent entre le Groupe, ses actionnaires (ou représentants) et ses dirigeants.

- Rémunération et autres avantages versés aux dirigeants pour 743 K€ (contre 435 K€ au 31 décembre 2017).
- Jetons de présence comptabilisés à hauteur de 24 K€ (contre 42 K€ au 31 décembre 2017).
- Charge liée à la redevance « marque » pour 43 K€ (contre 42 K€ au 31 décembre 2017).
- Contrats de prestations de services administratives conclus avec Atland SAS, société mère : la charge de l'exercice est de 1 779 K€ (contre 1 627 K€ au 31 décembre 2017).

- Chiffre d'affaires intragroupe pour 1 735 K€ (contre 1 646 K€ au 31 décembre 2017).
- Intérêts financiers rémunérant les apports en compte courant effectués par Foncière Atland au profit de Transbus (société mise en équivalence), POP et Cofinimur I (toutes deux entités non consolidées) pour 113 K€ (contre 74 K€ au 31 décembre 2017).
- Dividendes de 44 K€ perçus de la société Cofinimur I (contre 19 K€ au 31 décembre 2017).
- Dividendes de 222 K€ perçus de la société Lotus (contre 194 K€ au 31 décembre 2017).

(en K euros)	31 décembre 2018				31 décembre 2017			
	Maison mère	Entreprises associées	Autres	Total	Maison mère	Entreprises associées	Autres	Total
Créances associées	910	7 181	10 074	18 165	87	7 400	5 611	13 098
Dettes associées	560	3 820	482	4 862	1 033	4 058	459	5 550

Les transactions effectuées avec les parties liées sont réalisées dans des conditions normales de marché.