



RAPPORT FINANCIER  
SEMESTRIEL JUIN 2019



## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>RAPPORT D'ACTIVITÉ SEMESTRIEL</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS</b>	<b>35</b>
1.1	Activité du premier semestre 2019	5	2.1	État de la situation financière	36
1.2	Chiffres clés au 30 juin 2019	6	2.2	Compte de résultat consolidé	37
1.3	Présentation des comptes consolidés semestriels resumés 2019	7	2.3	Notes annexes aux comptes consolidés semestriels	40
1.4	Actif net réévalué EPRA (ANR)	16	<b>3</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE</b>	<b>63</b>
1.5	Renseignements relatifs au capital	17	3.1	Conclusion sur les comptes	64
1.6	Administrateurs et Direction générale	21	3.2	Vérification spécifique	64
1.7	Principaux risques et gestion des risques	26			
1.8	Principales transactions entre les parties liées	31			
1.9	Événements postclôture	31			
1.10	Évolution et perspectives d'avenir	32			



# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2019

# ATTESTATION DU RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

## **Responsable du rapport financier semestriel**

**Georges Rocchietta, Président-Directeur général**

**Foncière Atland**

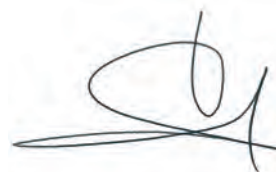
**40, avenue George-V - 75 008 Paris**

## **Attestation**

J'atteste qu'à ma connaissance les comptes consolidés résumés présentés dans le rapport financier semestriel au 30 juin 2019 sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine de la situation financière et du résultat du groupe Foncière Atland, et que le rapport d'activité semestriel présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels, des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice et des principales transactions entre parties liées.

Fait à Paris, le 5 septembre 2019

Le Président-Directeur général,



Georges Rocchietta



# RAPPORT D'ACTIVITÉ SEMESTRIEL

# 1

<b>1.1</b>	<b>ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2019</b>	<b>5</b>	<b>1.6</b>	<b>ADMINISTRATEURS ET DIRECTION GÉNÉRALE</b>	<b>21</b>
<b>1.2</b>	<b>CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2019</b>	<b>6</b>	1.6.1	Composition du Conseil d'administration	21
<b>1.3</b>	<b>PRÉSENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RESUMÉS 2019</b>	<b>7</b>	1.6.2	Président-Directeur général	23
1.3.1	Synthèse	7	1.6.3	Comités du Conseil	23
1.3.2	Organigramme	8	<b>1.7</b>	<b>PRINCIPAUX RISQUES ET GESTION DES RISQUES</b>	<b>26</b>
1.3.3	Comptes consolidés semestriels 2019 et chiffres clés	9	1.7.1	Risques liés aux évolutions de l'environnement	26
<b>1.4</b>	<b>ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA (ANR)</b>	<b>16</b>	1.7.2	Risques liés à l'activité du Groupe	27
1.4.1	Expertise du portefeuille locatif et des actifs en cours de construction	16	1.7.3	Risques relatifs à la situation financière du Groupe	28
1.4.2	Méthodes de calcul de l'ANR EPRA et ANR EPRA Triple net au 30 juin 2019	16	1.7.4	Risques juridiques et liés à l'information	29
<b>1.5</b>	<b>RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL</b>	<b>17</b>	1.7.5	Risques sociaux, environnementaux et sanitaires	30
1.5.1	Répartition de l'actionnariat	18	<b>1.8</b>	<b>PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIÉES</b>	<b>31</b>
1.5.2	Principaux mouvements sur le capital au cours du semestre	19	<b>1.9</b>	<b>ÉVÉNEMENTS POSTCLÔTURE</b>	<b>31</b>
1.5.3	Valeurs mobilières donnant accès au capital	19	<b>1.10</b>	<b>ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR</b>	<b>32</b>
1.5.4	Autocontrôle, contrat de liquidité	20	1.10.1	Conjoncture	32
			1.10.2	Marché de l'investissement immobilier	33
			1.10.3	Perspectives de Foncière Atland	34

Le Conseil d'administration de la Société a arrêté les comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2019 lors de sa réunion en date du 5 septembre 2019. Foncière Atland est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) spécialisée dans l'immobilier d'entreprise. Son activité s'organise autour de deux métiers :

➤ **L'investissement au travers d'opérations d'externalisation ou la construction de bâtiments clés en main locatifs (activités SIIC)**

En contrepartie de la signature de baux fermes de longue durée, Foncière Atland offre à ses partenaires une solution immobilière complète couvrant :

- l'acquisition de leur patrimoine immobilier,
- la réalisation de bâtiments clés en main pour de futures implantations,
- la rénovation et la mise en conformité des bâtiments existants ;

Dans sa stratégie de partenaire immobilier des entreprises, Foncière Atland propose la construction de bâtiments clés en

main destinés à la location, les actifs ayant pour objectif d'être conservés en patrimoine par Foncière Atland dans le cadre du régime SIIC. Cette stratégie permet à Foncière Atland de développer des produits sans risque car pré-loués à des rendements locatifs compétitifs et conservés à prix de revient ;

➤ **l'asset management et la gestion réglementée (activités taxables)**

Foncière Atland a également développé une activité d'*asset management* dans le cadre d'opérations en co-investissement avec des investisseurs tiers, métier renforcé par l'acquisition en septembre 2015, de la société Voisin, Société de Gestion de Portefeuille indépendante agréée par l'AMF, qui gère au 30 juin 2019, cinq SCPI et deux OPPI RFA (obtention, début 2016, d'une extension d'agrément en vue de gérer des OPPI).

Au 30 juin 2019, la valeur d'expertise des actifs gérés par Voisin dans ces deux types de véhicules s'élève à **872 M€** hors droits contre **743 M€** à fin 2018.

## MÉTIERS DE FONCIÈRE ATLAND

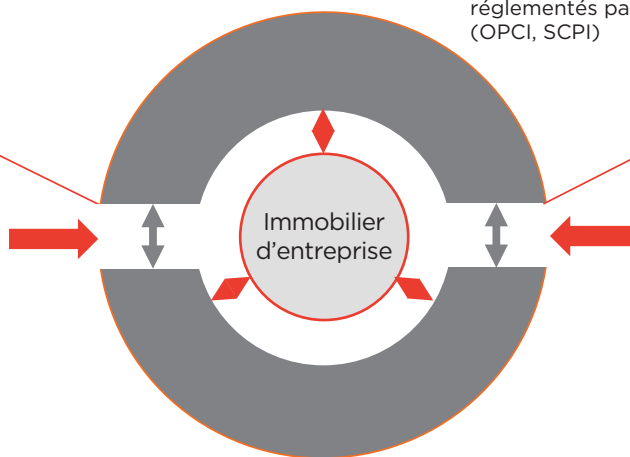
### L'investissement

- Investissement pour compte propre
- Investissement en association (club-deal)
- Construction d'actifs pour conservation (BEFA\*)

### La gestion d'actifs

- Asset Management
- Property Management
- Gestion de véhicules d'investissement réglementés par la société Voisin (OPCI, SCPI)

Revenus locatifs  
plus-values  
de cession d'actifs



Honoraires  
de gestion  
et honoraires  
de performance

\* BEFA : Bail en État Futur d'Achèvement.

## 1.1 ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2019

Le premier semestre 2019 a été marqué par les éléments suivants :

### Activités SIIC – Investissement et revenus locatifs : renforcement des revenus locatifs de la construction pour compte propre

Au cours du premier semestre 2019 Foncière Atland a :

- poursuivi la commercialisation de ses bâtiments clés en main ;
- cédé une partie de son actif de commerce situé à Cébazat pour un montant de 3 M€ net vendeur ;
- acquis la première tranche d'un terrain situé à Pierrefitte-Stains 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 ». Foncière Atland a démarré la construction du bâtiment ENGIE Lab CRIGEN avec qui un premier contrat de bail en état futur d'achèvement (BEFA) a été signé. Au 30 juin 2019, ce

projet est précommercialisé à hauteur de 70 % et développera 25 000 m<sup>2</sup> avec une véritable mixité d'usage tertiaire (bureaux, activité, commerces).

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

Au premier semestre 2019, les revenus locatifs de la Foncière ont progressé de 13 % par rapport au S1 2018, notamment grâce à l'effet plein des loyers des actifs construits pour compte propre à Stains (93), Plessis-Paté (91) et Provins (77).

1

### Activités taxables - *Asset management* : accélération de la gestion réglementée

Le chiffre d'affaires du pôle *asset management* au cours du premier semestre 2019 a progressé de 69,6 % par rapport à celui de 2018 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 12,1 M€ au chiffre d'affaires du 30 juin 2019 contre 7,4 M€ pour le premier semestre 2018.

Plus globalement, au cours de ce premier semestre, la collecte brute de Voisin s'est élevée à 260 M€ contre environ 150 M€ au 30 juin 2018.

### 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 30 juin 2019, la valeur de marché du patrimoine locatif propre de Foncière Atland s'élève à près de **88,8 M€** hors droits et à **1 357 M€** hors droits pour l'ensemble du portefeuille sous gestion (y compris la gestion réglementée et les co-investissements).

## 1.2 CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2019

Les chiffres clés du patrimoine gérés sont les suivants :

### Patrimoine locatif propre - Foncière Atland (30/06/2019)

---

Surface bâtie : 60 942 m<sup>2</sup>

Loyer annualisé (hors taxes et hors charges) : 5 297 K€

Valeur de marché des immeubles (hors droits) 88 787 K€

Rendement net <sup>(1)</sup> : 8,38 %

Durée résiduelle ferme des baux : 4,2 années

**Surfaces vacantes** : 1 703 m<sup>2</sup>, soit un taux d'occupation physique de 97,21 %. Le patrimoine représente 57 bâtiments et 63 baux.

### Partenariats d'investissement - club deals (30/06/2019)

---

Surface bâtie : 208 933 m<sup>2</sup>

Loyer annualisé (hors taxes et hors charges) : 10 597 K€

Valeur de marché des immeubles (hors droits) : 139 103 K€

Rendement net <sup>(1)</sup> : 8,82 %

Durée résiduelle ferme des baux : 9,1 années

**Surfaces vacantes** : 0 m<sup>2</sup>, soit un taux d'occupation de 100 %.

Le portefeuille représente 26 bâtiments et 26 baux.

### Gestion réglementée (30/06/2019)

---

#### SCPI

Surface bâtie : 485 285 m<sup>2</sup>

Loyer Annualisé (hors taxes et hors charges) <sup>(2)</sup> : 60 510 K€

Valeur de marché des immeubles (hors droits) : 872 161 K€

Rendement net <sup>(2)</sup> : 6,79 %

Le patrimoine représente 415 bâtiments pour un taux d'occupation financier de 96,6 %.

#### OPCI

Surface bâtie : 84 274 m<sup>2</sup>

Loyer Annualisé (hors taxes et hors charges) <sup>(2)</sup> : 10 934 K€

Valeur de marché des immeubles (hors droits) : 256 798 K€

Rendement net <sup>(2)</sup> : 4,90 %

Le patrimoine représente 49 bâtiments pour un taux d'occupation physique de 96,6 % pour l'OPCI Transport

Compte tenu de la stratégie *value added* retenue pour l'OPCI Dumoulin (4 bâtiments) et la réfection complète en cours des immeubles, le calcul du taux d'occupation n'est pas applicable.

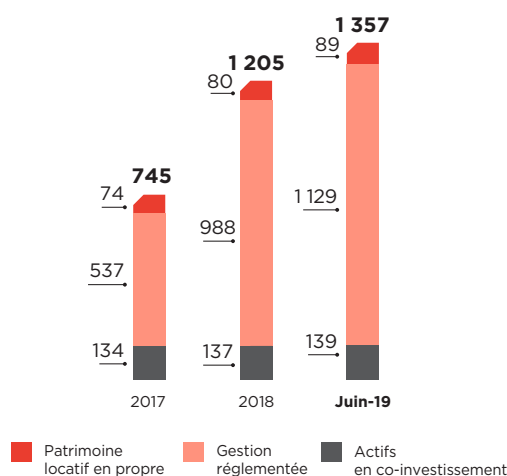
(1) Loyer annuel en place rapporté au coût d'acquisition droits inclus.

(2) Pour l'OPCI Dumoulin, étant donné la réfection complète en cours des bâtiments, peu de loyers ont été perçus sur l'exercice.

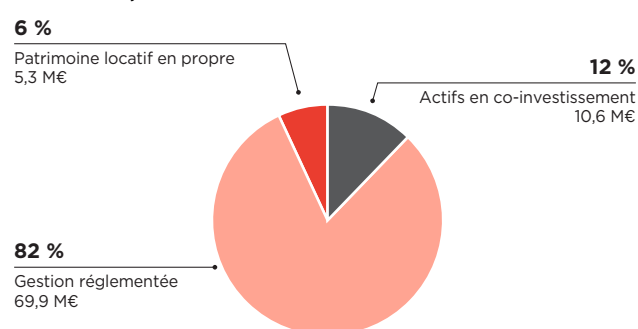


ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE SOUS GESTION EN VALEUR D'EXPERTISE HD (EN M EUROS)

PORTEFEUILLE SOUS GESTION HD



LOYERS : 85,8 M€



À périmètre constant, la valeur d'expertise hors droits des actifs en propre a progressé de **0,8 %**.

## 1.3 PRÉSENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS 2019

### 1.3.1 Synthèse

La Société présente des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2019 avec, en comparatif, le 30 juin 2018 (sur une durée d'activité similaire de 6 mois), dernier arrêté semestriel de la Société. Les comptes consolidés sont établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Les méthodes comptables appliquées par le Groupe sont identiques à celles utilisées lors de l'établissement des comptes consolidés annuels au 31 décembre 2018.

Le chiffre d'affaires consolidé semestriel du Groupe ressort à **16,4 M€** dégageant un EBITDA récurrent retraité <sup>(1)</sup> de **11,6 M€**, contre respectivement **11,4 M€** et **6,9 M€** au 30 juin 2018.

Le résultat net récurrent <sup>(2)</sup> fait apparaître un bénéfice consolidé après impôt de **6,3 M€** pour le semestre clos au 30 juin 2019 contre un bénéfice de **3,1 M€** au 30 juin 2018.

Le résultat net consolidé affiche un bénéfice de **6,1 M€** sur les 6 premiers mois de l'année 2019 contre **2,9 M€** sur la même période de 2018 (**6,1 M€** en quote-part Groupe contre **2,8 M€** pour le semestre 2018), soit une multiplication par deux sur un an.

La hausse des revenus locatifs et le renforcement de l'activité d'*asset management*, dans le prolongement de la stratégie du Groupe, ainsi que l'arbitrage de l'actif de Cébazat expliquent cette évolution.

(en K euros)

	Jun 2019	Jun 2018	Var. 2019-2018	en %
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	16 365	11 442	4 923	43 %
<b>EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ <sup>(1)</sup></b>	11 614	6 891	4 724	69 %
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT <sup>(2)</sup></b>	6 348	3 106	3 242	104 %
Résultat net récurrent par action (en euros) <sup>(3)</sup>	11,27 €	5,53 €		
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ</b>	6 127	2 940	3 186	108 %
Résultat net récurrent par action (en euros)	10,88 €	5,23 €		
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ QP GROUPE</b>	6 106	2 812	3 293	117 %
Résultat net récurrent par action (en euros QP Groupe)	10,84 €	5,00 €		

(1) Résultat opérationnel avant résultat des cessions et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant. 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.

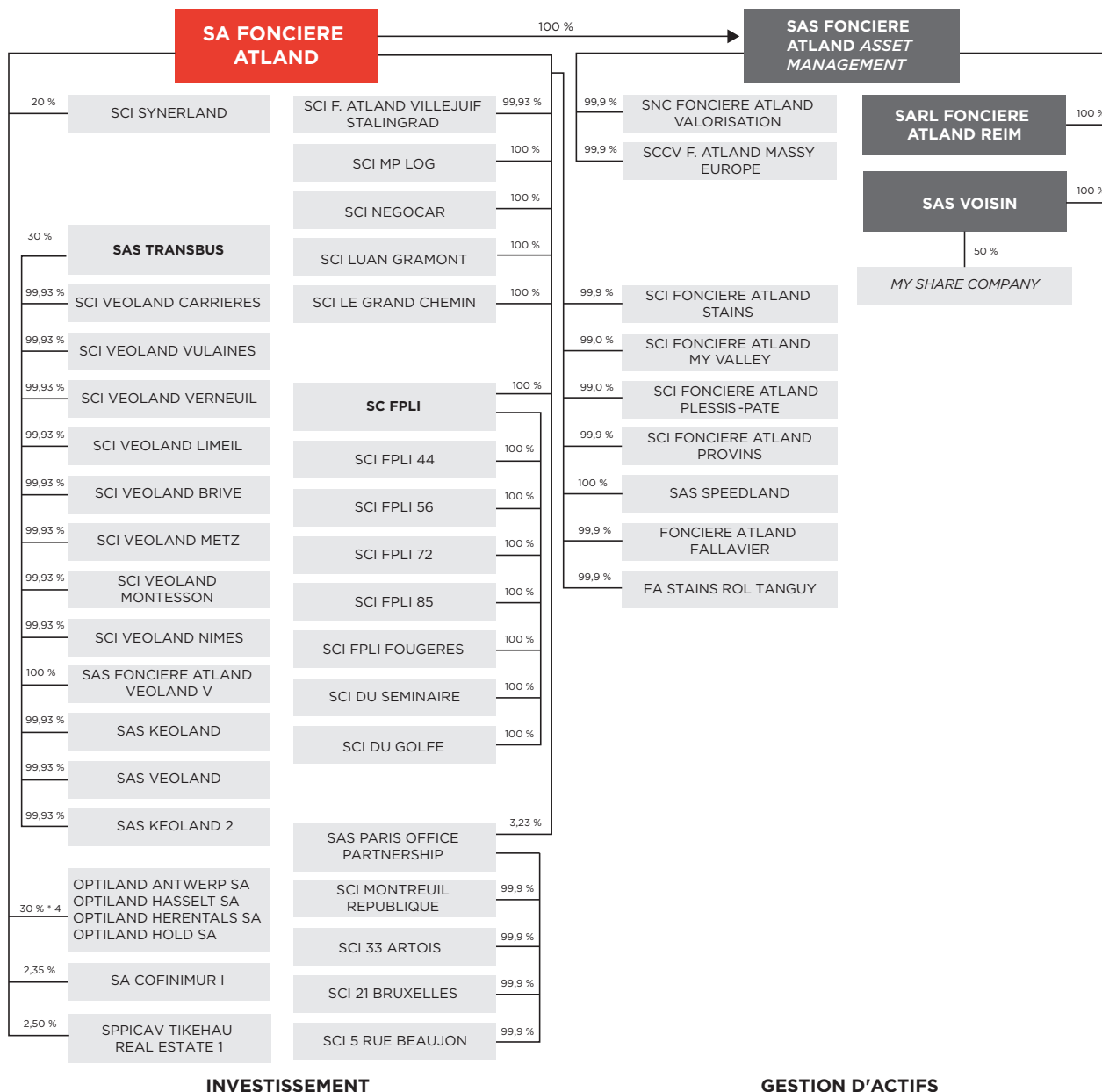
(2) Résultat net avant variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant.

(3) Nombre d'actions en circulation hors autocontrôle.

### 1.3.2 Organigramme

Au 30 juin 2019, le Groupe n'a pas constaté de variation de son périmètre de consolidation en comparaison au 31 décembre 2018.

L'organigramme du Groupe au 30 juin 2019 est le suivant :



### 1.3.3 Comptes consolidés semestriels 2019 et chiffres clés

Les états financiers intermédiaires résumés sont présentés ci-dessous.

#### Compte de résultat consolidé

Le compte de résultat consolidé tel qu'il ressort des comptes consolidés IFRS est le suivant :

(en K euros)	Jun 2019	Jun 2018	Var	en %
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>16 365</b>	<b>11 442</b>	<b>4 923</b>	<b>43 %</b>
Charges opérationnelles et de structure	- 6 394	- 6 395		
<b>EBITDA</b>	<b>9 971</b>	<b>5 047</b>	<b>4 924</b>	<b>98 %</b>
Dotations aux amortissements et dépréciations	- 1 624	- 1 155		
<b>EBIT AVANT ARBITRAGE</b>	<b>8 347</b>	<b>3 892</b>	<b>4 454</b>	<b>114 %</b>
Cession d'actifs et de titres	693	137		
<b>EBIT</b>	<b>9 039</b>	<b>4 029</b>	<b>5 010</b>	<b>124 %</b>
Charges financières	- 855	- 623		
Charges ou produits d'impôt	- 2 587	- 1 233		
<b>RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES</b>	<b>5 596</b>	<b>2 173</b>	<b>3 423</b>	<b>158 %</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	530	767		
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ</b>	<b>6 127</b>	<b>2 940</b>	<b>3 186</b>	<b>108 %</b>
Dont part revenant au Groupe	6 106	2 812	3 293	117 %
Résultat net consolidé par action (en euros QP Groupe)*	10,84 €	5,00 €		
Dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	21	128	- 106,95	- 84 %

\* Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation.

Le chiffre d'affaires au 30 juin 2019 se répartit de la façon suivante par métier (K€) :

Revenus (IFRS) (en K euros)	1 <sup>er</sup> semestre 2019	1 <sup>er</sup> semestre 2018	Variation
Investissement (revenus locatifs)	2 593	2 294	13,0 %
Construction (clés en main)	0	1 017	- 100,0 %
Asset management	13 772	8 130	69,4 %
<b>TOTAL</b>	<b>16 365</b>	<b>11 442</b>	<b>43 %</b>

Le chiffre d'affaires au 30 juin 2019 se répartit de la façon suivante par trimestre (K€) :

Revenus (IFRS) (en K euros)	1 <sup>er</sup> semestre 2019	1 <sup>er</sup> semestre 2018	Variation
1 <sup>er</sup> trimestre	7 607	5 589	36,1 %
2 <sup>e</sup> trimestre	8 758	5 853	49,6 %
<b>TOTAL</b>	<b>16 365</b>	<b>11 442</b>	<b>43 %</b>

Au cours du premier semestre 2019, le chiffre d'affaires consolidé de la foncière s'établit à **16,4 M€**, en augmentation de **43 %** par rapport au premier semestre 2018 :

#### › Investissements et revenus locatifs : 2 593 K€ (+13 %)

Les revenus locatifs des actifs détenus en propre par la foncière ont progressé de 13 % par rapport au premier semestre 2018, soit une hausse de 0,3 M€ en valeur. Cette variation s'explique notamment par l'effet plein des loyers des actifs construits pour compte propre à Stains (93), Plessis-Paté (91) et Provins (77).

Hors variation de périmètre, les revenus locatifs restant stables par rapport au S1 2018, en raison de faibles indexations.

#### › Asset management : 13 772 K€ (+69 %)

Le chiffre d'affaires du premier semestre 2019 de l'activité d'asset management a progressé de 69 % soit une progression en valeur de 5,66 M€ par rapport à 2018 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 12,1 M€ de chiffre d'affaires au 30 juin 2019 contre 7,4 M€ pour le premier semestre 2018, en lien avec la croissance de 77 % des honoraires de souscription.

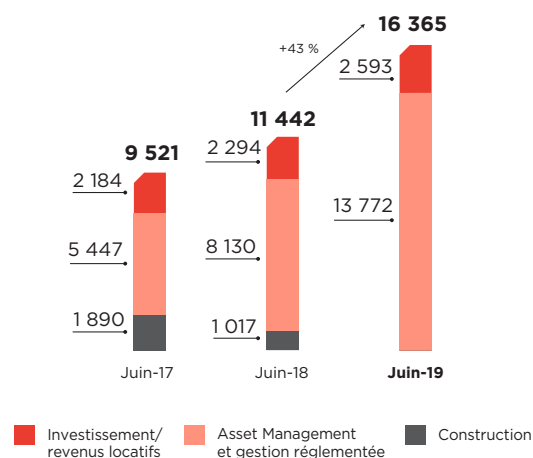
Au cours de ce semestre, Voisin a levé pour ses SCPI plus de 260 M€ contre 150 M€ lors du premier semestre 2018.

### Construction : conservation pour compte propre

Foncière Atland privilégie désormais la construction pour compte propre, ce qui lui permet de conserver à prix de revient les actifs.

Pour rappel, au 30 juin 2018, Foncière Atland avait terminé la construction d'un parc à Massy prévu dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement et permettant la reconnaissance de 1 017 K€ de chiffre d'affaires au S1 2018.

### ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES SEMESTRIEL (EN K EUROS)



### Bilan consolidé

Actif (en K euros)	Jun 2019	Déc. 2018	Var.
Immeubles de placement	64 530	58 740	5 789
Autres actifs non courants	37 195	35 821	1 374
Actifs courants	15 353	14 141	1 212
Trésorerie disponible	22 964	20 234	2 730
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>140 042</b>	<b>128 937</b>	<b>11 105</b>

Passif (en Keuros)	Jun 2019	Déc. 2018	Var.
Capitaux propres	52 695	49 840	2 855
dont hors Groupe	21	86	- 65
Dettes financières	67 016	57 110	9 906
Autres dettes	20 331	21 986	- 1 655
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>140 042</b>	<b>128 937</b>	<b>11 105</b>

### Immeubles de placement

La valeur nette comptable (coût historique diminué des amortissements) des immeubles de placement au 30 juin 2019 s'établit à 64,5 M€, en hausse de 5,8 M€ par rapport au 31 décembre 2018.

L'évolution du poste relatif aux immeubles de placement est liée à :

- l'amortissement des immeubles et les dotations ou reprises des provisions pour dépréciation (pour mémoire, Foncière Atland n'a pas opté pour la comptabilisation à la juste valeur de ses immeubles de placement dans ses comptes consolidés) pour **- 1,0 M€** sur le semestre ;
- la cession de l'actif de Cébazat pour une valeur nette comptable de **2,3 M€** ;
- l'augmentation des immobilisations en cours concernant les actifs en développement à Pierrefitte-Stains (93) et Saint-Quentin Fallavier (38) pour **9,1 M€**.

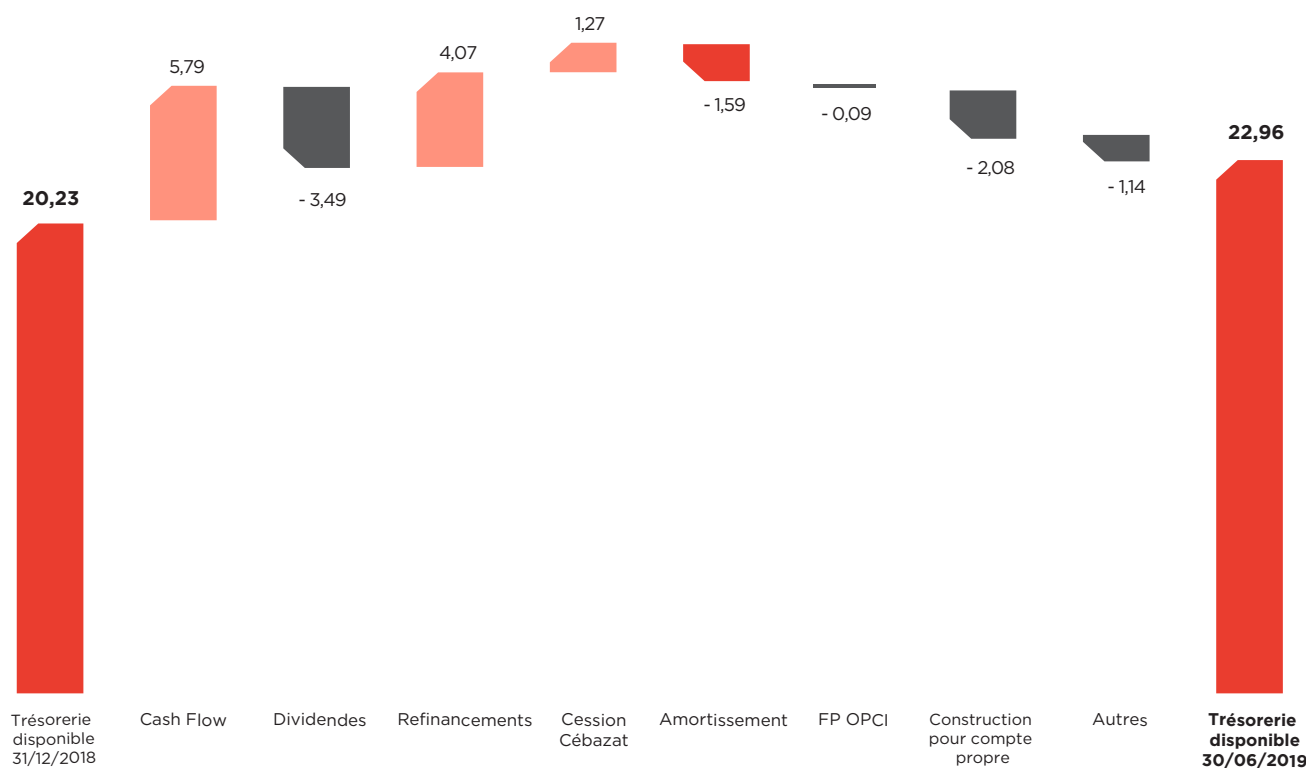
### Endettement

L'endettement net de Foncière Atland s'élève à **44,1 M€** à fin juin 2019, contre **36,8 M€** à fin décembre 2018 (y compris la juste valeur des instruments de couverture). La dette est principalement à taux variables (85 %) (taux fixe pour 15 %) dont 73 % sont couverts par des instruments de taux, ce qui permet au Groupe de présenter une couverture globale de la dette de près de **75 %** au 30 juin 2019 contre **77 %** à fin décembre 2018 (y compris dette obligataire) et de bénéficier des taux bas.

Le ratio « endettement net sur juste valeur des actifs » (composé du portefeuille locatif propre de Foncière Atland, de la juste valeur des titres des sociétés non consolidées constituées dans le cadre de partenariats et *club-deals* et de la juste valeur de l'*asset management*) s'élève à **29 %** à fin juin 2019 contre **27 %** fin 2018. Le taux moyen de la dette bancaire s'élève à **1,94 %** au 30 juin 2019 contre **1,93 %** au 31 décembre 2018. Avec la dette obligataire ce taux est de **2,73 %** contre **2,85 %** au 31 décembre 2018.

Évolution de la trésorerie

La trésorerie disponible (net des découverts) au 30 juin 2019 s'établit à **22,96 M€** contre **20,23 M€** au 31 décembre 2018 (en M€) :



Cash-flow	Cash-Flow généré par l'activité du premier semestre 2019
Dividendes	Dividendes versés en juin 2019 conformément à l'Assemblée Générale mixte du 16 mai 2019
Refinancements	Refinancement de 4 actifs du portefeuille FPLI pour un montant net de 1,8 M€ et de l'actif Luan Gramont pour un montant de 2,25 M€
Cession Cébazat	Fonds propres récupérés lors de la cession d'une partie de l'actif de Cébazat en mai 2019
Amortissement	Amortissement semestriel de la dette - récurrent
FP OPCI	Fonds propres investis dans l'OPCI Dumoulin (POP)
FP Construction pour compte propre	Fonds propres investis dans deux opérations de construction pour compte propre : Pierrefitte-Stains (93) et Saint-Quentin Fallavier (38)
Autres	Autres flux nets : dépôts de garantie, variation du BFR, etc.

**Situation financière consolidée et endettement net**

L'endettement net correspond aux passifs financiers ajustés (ou non) de la juste valeur active des swaps moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie :

(en K euros)	30/06/2019	31/12/2018	31/12/2017
Total des passifs financiers courants et non courants	67 016	57 110	53 178
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	- 25	- 32	- 26
Trésorerie disponible	- 22 964	- 20 234	- 18 311
<b>ENDETTEMENT NET</b>	<b>44 027</b>	<b>36 844</b>	<b>34 841</b>
Juste valeur nette des instruments de couverture	- 294	- 177	- 33
<b>ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES</b>	<b>43 733</b>	<b>36 667</b>	<b>34 808</b>

**Couverture de la dette**

Au 30 juin 2019, le Groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêt. Ces contrats ont fait l'objet d'une évaluation externe et

leur juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un passif net de 294 K€ à fin juin 2019. Pour mémoire, la valorisation au 31 décembre 2018 faisait ressortir une perte nette de 177 K€.

Montant (en K euros)	30/06/2019			31/12/2018		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières	81	53 070	53 151	187	45 160	45 347
Obligations locatives (IFRS 16)	0	2 028	2 028	-	-	-
Obligations non convertibles	9 827	0	9 827	9 773		9 773
<b>PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION</b>	<b>9 908</b>	<b>55 098</b>	<b>65 006</b>	<b>9 960</b>	<b>45 160</b>	<b>55 120</b>
<i>En proportion hors emp. obligataire</i>	<i>0,15 %</i>	<i>99,85 %</i>	<i>100 %</i>	<i>0,41 %</i>	<i>99,59 %</i>	<i>100 %</i>
<i>En proportion y/c emp. obligataire</i>	<i>15,24 %</i>	<i>84,76 %</i>	<i>100 %</i>	<i>18,07 %</i>	<i>81,93 %</i>	<i>100 %</i>
<b>Passif financier net avant gestion</b>	<b>9 908</b>	<b>55 098</b>	<b>65 006</b>			
Couverture						
<i>Juste valeur positive</i>		25	25		32	32
<i>Juste valeur négative</i>		319	319		209	209
Total couverture		294	294		177	177
<b>PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION</b>	<b>9 908</b>	<b>55 392</b>	<b>65 300</b>	<b>9 960</b>	<b>45 337</b>	<b>55 297</b>

Échéancier (en K euros)	30/06/2019			31/12/2018		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert y/c emp. obligataire	9 908	38 742	48 650	9 960	32 431	42 391
Capital restant dû couvert hors emp. obligataire	81	38 742	38 823	187	32 431	32 618
% des dettes couvertes hors emp. obligataire	100,00 %	70,31 %	73,04 %	100,00 %	71,82 %	71,93 %
% des dettes couvertes totales	100,00 %	70,31 %	74,84 %	100,00 %	71,82 %	76,91 %

Au 30 juin 2019, la position de taux est couverte à près de 73 % hors emprunt obligataire (75 % y/c emprunt obligataire) contre près de 72 % au 31 décembre 2018 (77 % y/c emprunt obligataire).

**Loan to value (rapport entre la juste valeur des actifs hors droits et la dette)**

Au 30 juin 2019, le Groupe dispose d'une structure financière qu'il considère comme adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 29,0 % de la valeur de marché des immeubles de placement, des actifs en cours de construction

et de la juste valeur des titres non consolidés contre 26,9 % à fin 2018 (28,8 % hors impact de la couverture de taux contre 26,8 % à fin 2018).

(en K euros)	30/06/2019*	31/12/2018	31/12/2017
Juste valeur des immeubles et immeubles destinés à la vente	88 787	80 967	74 453
Juste valeur des actifs en cours de construction	513	568	577
Juste valeur de l'asset et de la gestion réglementée	18 721	36 805	11 021
Juste valeur des titres de participation	36 935	18 721	32 608
<b>TOTAL JUSTE VALEUR DES ACTIFS</b>	<b>144 956</b>	<b>137 061</b>	<b>118 659</b>
Endettement net avec juste valeur des couvertures de taux	41 999	36 843	34 841
<b>% PART DE L'ENDETTEMENT (YC COUVERTURE) SUR LES ACTIFS</b>	<b>28,97 %</b>	<b>26,88 %</b>	<b>29,36 %</b>
Endettement net hors juste valeur des couvertures de taux	41 705	36 666	34 808
<b>% PART DE L'ENDETTEMENT (HORS COUVERTURE) SUR LES ACTIFS</b>	<b>28,77 %</b>	<b>26,75 %</b>	<b>29,33 %</b>

\* Retraité de la dette IFRS 16 de 2 028 K€.

En intégrant la dette IFRS 16, le ratio LTV au 30 juin serait de 30,4 % (yc couverture) et de 30,1 % et (hors couverture).

**Taux moyen de la dette**

Le taux moyen de la dette bancaire s'élève à **1,94 %** au 30 juin 2019 contre **1,93 %** au 31 décembre 2018. Avec la dette obligataire ce taux est de **2,73 %** contre **2,85 %** au 31 décembre 2018.

**Évolution des fonds propres consolidés**

Les fonds propres consolidés s'élèvent à **52 695 K€** au 30 juin 2019 contre **49 840 K€** au 31 décembre 2019 (**52 674 K€** au 30 juin 2019 en quote-part Groupe contre **49 755 K€** au 31 décembre 2018) :

(en k euros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2017*</b>	<b>31 358</b>	<b>11 912</b>	<b>2 831</b>	<b>46 101</b>	<b>221</b>	<b>46 322</b>
Résultat 31/12/2017		2 831	- 2 831	0		0
Résultat 30/06/2018		63	2 812	2 812	128	2 940
Autres éléments du résultat global :						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		- 63		- 63		- 63
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>0</b>	<b>2 768</b>	<b>- 19</b>	<b>2 749</b>	<b>128</b>	<b>2 877</b>
Augmentation de capital				0		0
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		152		152		152
Distribution		- 2 954		- 2 954	- 220	- 3 174
Actions propres		- 142		- 142		- 142
Paiement fondé sur des actions		119		119		119
Autres		5		5		5
<b>AU 30 JUIN 2018</b>	<b>31 358</b>	<b>11 860</b>	<b>2 812</b>	<b>46 030</b>	<b>128</b>	<b>46 158</b>

\* Retraité de la norme IFRS 9 - impact + 1 490 K€ au 31 décembre 2017. Avant l'application de cette norme comptables les capitaux propres certifiés au 31 décembre 2017 s'élevaient à 44 611 en quote-part Groupe.

(en K euros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>31 358</b>	<b>12 219</b>	<b>6 178</b>	<b>49 755</b>	<b>86</b>	<b>49 841</b>
Résultat 31/12/2018		6 178	- 6 178	0		0
Résultat 30/06/2019			6 106	6 106	21	6 127
Autres éléments du résultat global :						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		- 166		- 166		- 166
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>0</b>	<b>6 012</b>	<b>- 72</b>	<b>5 940</b>	<b>21</b>	<b>5 961</b>
Augmentation de capital	16	17		33		33
Impact retraitement des contrats de location (IFRS 16)		- 2		- 2		- 2
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		212		212		212
Distribution		- 3 401		- 3 401	- 85	- 3 486
Actions propres		- 13		- 13		- 13
Paieement fondé sur des actions		153		153		153
Autres		- 3		- 3	- 1	- 4
<b>AU 30 JUIN 2019</b>	<b>31 374</b>	<b>15 194</b>	<b>6 106</b>	<b>52 674</b>	<b>21</b>	<b>52 695</b>

La variation des capitaux propres entre le 30 juin 2019 et le 31 décembre 2018 s'explique principalement par :

- le résultat net consolidé du premier semestre 2019 de 6 127 K€ ;
- le versement d'un dividende en juin 2019 au titre de l'exercice 2018 de 3 486 K€, soit 6,03 €/action.

#### Méthode comptable relative à la comptabilisation des immeubles de placement et des titres de participation

Foncière Atland a opté pour le modèle du coût amorti et comptabilise ses immeubles de placement au coût diminué des

amortissements et pertes de valeur, reflétant leur valeur d'utilité. Il en est de même pour les titres de participation non consolidés.

Dans un souci d'information et à titre de comparabilité avec les autres acteurs SIIC du marché qui ont opté pour la méthode de juste valeur, le bénéfice net en quote-part Groupe de Foncière Atland se serait élevé à **9,8 M€** au 30 juin 2019 contre un bénéfice net de **6,4 M€** en quote-part Groupe au 30 juin 2018 si le Groupe avait opté pour la comptabilisation de ses immeubles et de ses titres de participation non consolidés à leur juste valeur dans ses comptes consolidés.

(en K euros)	Juin 2019 Coût amorti	Retraitements	Juin 2019 Juste valeur	Juin 2018 Juste valeur	en %
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>16 365</b>	<b>0</b>	<b>16 365</b>	<b>11 442</b>	<b>43 %</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>9 971</b>	<b>0</b>	<b>9 971</b>	<b>5 047</b>	<b>98 %</b>
Dotations aux amortissements et dépréciations	- 1 624	1 126	- 498	- 134	
Variation de juste valeur	0	3 243	3 243	2 691	
Cessions d'actifs	693	- 693	0	0	
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>9 039</b>	<b>3 676</b>	<b>12 715</b>	<b>7 604</b>	<b>67 %</b>
Résultat financier	- 855		- 855	- 787	
Charges ou produits d'impôt sur les sociétés	- 2 587		- 2 587	- 1 233	
<b>RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES</b>	<b>5 596</b>	<b>3 676</b>	<b>9 273</b>	<b>5 584</b>	<b>66 %</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	530		530	931	
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ</b>	<b>6 127</b>	<b>3 676</b>	<b>9 803</b>	<b>6 516</b>	<b>50 %</b>
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ QP GROUPE</b>	<b>6 106</b>	<b>3 676</b>	<b>9 782</b>	<b>6 388</b>	<b>53 %</b>
Résultat net consolidé par action (en euros QP Groupe)*	10,84 €	6,53 €	17,37 €	11,36 €	

\* Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation.

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 (moyenne pondérée sur plusieurs années) ;
- droits de mutation et honoraires du notaire 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 % en fonction des actifs et de leurs caractéristiques intrinsèques et géographiques.

La valeur de marché du patrimoine sous gestion a progressé de 2,8 % à périmètre comparable entre le 30 juin 2019 et le 31 décembre 2018 sur la base des travaux des experts indépendants.

## Résultat net récurrent

Le résultat net récurrent au 30 juin 2019 (défini comme le résultat avant variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant) s'élève à **6,3 M€** contre **3,1 M€** au 30 juin 2018 :

(en K euros)	Jun 2019	Jun 2018	Var. 2019-2018	en %
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>16 365</b>	<b>11 442</b>	<b>4 923</b>	<b>43 %</b>
<b>EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ <sup>(1)</sup></b>	<b>11 614</b>	<b>6 891</b>	<b>4 724</b>	<b>69 %</b>
Résultat net récurrent avant amortissement des actifs par action (en euros) <sup>(3)</sup>	20,62 €	12,24 €		
Charges financières hors variation des instruments de couverture	- 1 197	- 1 031	- 166	
Résultat des cessions d'actifs	693	137	556	
Résultat des sociétés non consolidées - club-deals	0	0	0	
Charges ou produits d'impôt	- 2 807	- 1 378	- 1 429	
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT AVANT AMORTISSEMENT <sup>(2)</sup></b>	<b>8 302</b>	<b>4 619</b>	<b>3 684</b>	<b>80 %</b>
Résultat net récurrent avant amortissement des actifs par action (en euros) <sup>(3)</sup>	14,74 €	8,20 €		
Amortissement des actifs	- 1 954	- 1 513	- 441	
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT <sup>(4)</sup></b>	<b>6 348</b>	<b>3 106</b>	<b>3 242</b>	<b>104 %</b>
Résultat net récurrent par action (en euros) <sup>(3)</sup>	11,26 €	5,52 €		
Provisions pour dépréciation des actifs et des immeubles	0	0	0	
Autres éléments non récurrents <sup>(5)</sup>	- 222	- 273	- 56	
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ</b>	<b>6 127</b>	<b>2 940</b>	<b>3 186</b>	<b>108 %</b>
Résultat net consolidé par action (en euros) <sup>(3)</sup>	10,88 €	5,22 €		
Minoritaires	21	128	- 107	
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ QP GROUPE</b>	<b>6 106</b>	<b>2 812</b>	<b>3 293</b>	<b>117 %</b>
Résultat net consolidé par action (en euros QP Groupe) <sup>(3)</sup>	10,84 €	5,00 €		69 %

(1) Résultat opérationnel avant résultat des cessions et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant. 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) Résultat net avant amortissement des immeubles de placement, avant variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant.

(3) Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation.

(4) Résultat net avant variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant. Les éléments suivants ont été reclassés en éléments non récurrents car exceptionnels dans leur survenance ou leur montant :

- › charges diverses relatives à des litiges et contentieux.

(5) Les autres éléments non récurrents sont principalement composés des provisions pour dépréciation des créances clients et des dépenses non récurrentes.

## 1.4 ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA (ANR)

### 1.4.1 Expertise du portefeuille locatif et des actifs en cours de construction

Les expertises ont été réalisées au cours du mois de juin 2019 par le cabinet d'évaluation et de conseil Cushman & Wakefield. La juste valeur des actifs immobiliers du Groupe ressort à **88,8 M€** hors droits pour le patrimoine locatif propre de Foncière Atland (y compris les actifs détenus en vue de leur vente et hors ceux en cours de construction) contre **80,1 M€** au 31 décembre 2018.

Enfin, la valeur de marché hors droits des actifs immobiliers des sociétés non intégrées dans les comptes de Foncière Atland (sociétés mises en équivalence ou titres non consolidés en raison de leur taux de détention minoritaire) dans le cadre des co-investissements et de la gestion pour compte de tiers (réglementée ou non) s'élève à **1 268 M€** contre **1 124 M€** au 31 décembre 2018. Les plus ou moins-values latentes sont retenues dans l'ANR pour la quote-part effectivement détenue par Foncière Atland le cas échéant.

### 1.4.2 Méthodes de calcul de l'ANR EPRA et ANR EPRA Triple net au 30 juin 2019

Les Foncières communiquent sur la base de leur ANR EPRA et ANR EPRA Triple net par action en quote-part Groupe (hors intérêts minoritaires) qui permettent une comparaison avec leur capitalisation boursière. Ces ANR sont calculés à partir des comptes consolidés présentés en normes IFRS tels qu'adoptées par l'Union européenne :

- l'ANR EPRA correspond à la valeur des capitaux propres consolidés (réévaluation des immeubles de placements à la juste valeur et des titres de participation non consolidés) après

retraitement de la juste valeur des instruments de couverture de la dette bancaire, augmentée du montant des obligations remboursables en actions (ORA) et de la valeur qui résulterait de l'exercice des bons de souscriptions (BSA) le cas échéant ;

- l'ANR EPRA Triple net correspond à l'ANR EPRA après prise en compte de la juste valeur des instruments de couverture et de la fiscalité latente sur le secteur taxable.

L'objectif de l'ANR EPRA est de mesurer la valeur de la Société sur le long terme alors que l'ANR Triple net permet d'appréhender une valeur spot, à un instant T, après avoir mis à la juste valeur l'ensemble des postes d'actifs et de passifs du bilan de la Société.

Foncière Atland présente un ANR de liquidation et un ANR de reconstitution :

- ANR de liquidation : il s'agit de la valeur du patrimoine hors droits de mutation sur les titres et les immeubles de placement ;
- ANR de reconstitution : il permet de mesurer la valeur du patrimoine en incluant les droits et frais d'acquisition des actifs pour un acquéreur potentiel.

### ANR de Foncière Atland au 30 juin 2019

Pour mémoire, pour la première fois, au 31 décembre 2014, l'activité de gestion pour compte de tiers et d'*asset management* ayant atteint une maturité suffisante renforcée en 2015 par l'acquisition de la société Voisin, avait fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant, Accuracy, sur la base d'une actualisation des flux de trésorerie prévisionnelle assortie d'une valeur terminale basée sur un cash-flow normatif. Accuracy détermine, une fois par an, une fourchette d'évaluation afin de prendre en compte différents scénarios.

Cette évaluation est réalisée une fois par an pour la clôture des comptes annuels, et reconduite au 30 juin en l'absence d'indice de perte de valeur.

Au 30 juin 2019, sur cette nouvelle base de calcul, l'ANR se présente comme suit :

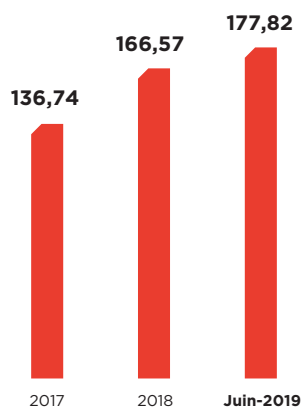
	Montants totaux (en K euros)			Montants par action euros		
	31/12/2018	30/06/2019	Évolution %	31/12/2018	30/06/2019	Évolution %
Nombre d'actions en fin de période hors autocontrôle dilué <sup>(1)</sup>	608 687	608 448		608 687	608 448	
<b>ANR comptable IFRS part du Groupe</b>	<b>54 809</b>	<b>57 696</b>	<b>5,3 %</b>	<b>90,04 €</b>	<b>94,82 €</b>	<b>5,3 %</b>
Réévaluation des immeubles de placement et des titres non consolidés	27 684	31 485		45,48 €	51,75 €	
Réévaluation des actifs en développement	0	0		0 €	0 €	
Réévaluation de l'activité de gestion	18 721	18 721		30,76 €	30,77 €	
Retraitement de la juste valeur des instruments de couverture	177	294		0,29 €	0,48 €	
<b>ANR EPRA</b>	<b>101 391</b>	<b>108 196</b>	<b>6,7 %</b>	<b>166,57 €</b>	<b>177,82 €</b>	<b>6,8 %</b>
Retraitement de la juste valeur des instruments de couverture	- 177	- 294		- 0,29 €	- 0,48 €	
Impôts différés sur secteur non SIIC <sup>(2)</sup>	- 773	- 773		- 1,27 €	- 1,27 €	
<b>ANR EPRA Triple net</b>	<b>100 441</b>	<b>107 129</b>	<b>6,7 %</b>	<b>165,01 €</b>	<b>176,07 €</b>	<b>6,7 %</b>
Droits de mutation	5 668	5 657		9,31 €	9,30 €	
<b>ANR TRIPLE NET EPRA DE REMPLACEMENT</b>	<b>106 109</b>	<b>112 786</b>	<b>6,3 %</b>	<b>174,32 €</b>	<b>185,37 €</b>	<b>6,3 %</b>
<b>ANR EPRA DE REMPLACEMENT</b>	<b>107 059</b>	<b>113 827</b>	<b>6,3 %</b>	<b>175,89 €</b>	<b>187,08 €</b>	<b>6,4 %</b>

(1) Le nombre d'actions intègre les titres pouvant donner accès à terme au capital, notamment les BSA émis en 2015 à échéance 2020 (hors actions gratuites)

(2) Concernant la fiscalité latente sur le pôle gestion locative pour compte de tiers, celle-ci est calculée au taux de 34,43 % pour les titres détenus depuis moins de deux ans et au taux de 4,13 % pour les titres détenus depuis plus de 2 ans (hors actions gratuites en cours)

Au 30 juin 2019, l'ANR EPRA par action s'établit à **177,82 €** et l'ANR Triple Net par action à **176,07 €** en valeur de liquidation (+ 6,8 % par rapport au 31 décembre 2018).

**ÉVOLUTION DE L'ANR EPRA**  
(EN EUROS PAR ACTION) :



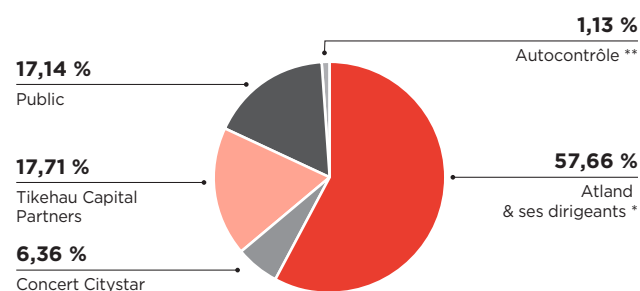
1

## 1.5 RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL

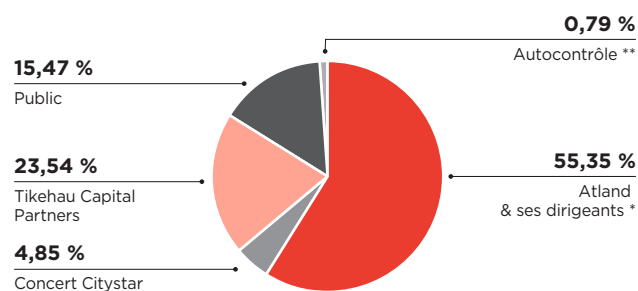
Au 30 juin 2019, la composition de l'actionariat de la société Foncière Atland est la suivante :

	30/06/2019			
	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote théoriques	% de droits de vote théorique
<b>Atland SAS</b>	<b>318 442</b>	<b>55,82 %</b>	<b>430 504</b>	<b>52,79 %</b>
M. Georges Rocchietta	1	0,00 %	2	0,00 %
Finexia SAS	10 436	1,83 %	20 872	2,56 %
Xeos SA	50	0,01 %	50	0,01 %
<b>Concert Atland (*)</b>	<b>328 929</b>	<b>57,66 %</b>	<b>451 428</b>	<b>55,35 %</b>
Tikehau Capital Partners	100 996	17,71 %	191 992	23,54 %
Concert Citystar	36 280	6,36 %	39 560	4,85 %
Autres - public	97 800	17,14 %	126 156	15,47 %
Autocontrôle (**)	6 428	1,13 %	6 428	0,79 %
<b>TOTAL</b>	<b>570 433</b>	<b>100,00 %</b>	<b>815 564</b>	<b>100,00 %</b>

**RÉPARTITION DU CAPITAL**  
(% DE DÉTENTION DU CAPITAL)



**RÉPARTITION DES DROITS DE VOTE**  
(% DES DROITS DE VOTE)



\* Atland SAS, Finexia, Xeos, Georges Rocchietta, et Lionel Védie de La Heslière - la société Finatlas est sortie du concert Atland en 2017.

\*\* Titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité ou par Foncière Atland.

Sur les 6 premiers mois de 2019, Foncière Atland a constaté l'exercice de 576 BSA ayant donné lieu à la création de 288 actions.

Pour mémoire, au 31 décembre 2018, le capital social se décomposait comme suit :

	31/12/2018			
	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote théoriques	% de droits de vote théoriques
<b>Atland SAS</b>	<b>318 442</b>	<b>55,85 %</b>	<b>430 504</b>	<b>53,53 %</b>
M. Georges Rocchietta	1	0,00 %	2	0,00 %
Finexia SAS	10 436	1,83 %	20 872	2,60 %
Xeos SA	50	0,00 %	50	0,00 %
<b>Concert Atland</b>	<b>328 929</b>	<b>57,68 %</b>	<b>451 428</b>	<b>56,12 %</b>
Tikehau Capital Partners	100 996	17,71 %	191 992	23,87 %
Concert Citystar	36 280	6,36 %	39 560	4,92 %
Autres - public	97 751	17,15 %	115 107	14,32 %
Autocontrôle	6 189	1,09 %	6 189	0,77 %
<b>TOTAL</b>	<b>570 145</b>	<b>100 %</b>	<b>804 276</b>	<b>100 %</b>

Foncière Atland compte au sein de son capital deux actionnaires de référence : Atland et la société Tikehau.

### Tikehau Capital, un actionnaire bénéficiant d'une solide expérience dans le domaine de la gestion d'actif et de l'investissement

Entré au capital de Foncière Atland en décembre 2006 à l'occasion de l'exercice de bons de souscription d'actions, Tikehau Capital détient, au 30 juin 2019, 17,71 % du capital de Foncière Atland.

Tikehau Capital est une société de gestion d'actifs et d'investissement créée à Paris en 2004 qui gère plus de 23 Mds€ d'actifs et dispose de 3,0 Mds€ de fonds propres (au 30 juin 2019). Le Groupe a construit sa dynamique de développement autour de quatre lignes de métier (la dette privée, l'immobilier, l'investissement en capital et les stratégies liquides : gestion obligatoire/gestion diversifiée et actions) et propose à ses investisseurs des opportunités de placement alternatif avec pour objectif la création de valeur sur le long terme. Grâce à ses fonds propres importants, Tikehau Capital investit dans les stratégies du Groupe et crée les conditions d'un alignement clair entre le Groupe et ses clients. Tikehau Capital est présent dans 8 pays avec des bureaux situés à Paris, Londres, Bruxelles, Madrid, Milan, New York, Séoul et Singapour.

### Atland, une maison mère gage de compétences

Actionnaire historique et majoritaire, Atland détient **55,82 %** du capital de Foncière Atland au 30 juin 2019. À ce titre, Foncière Atland est contrôlée par Atland au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

#### › Un gage de compétences

Atland offre la capacité à Foncière Atland de disposer d'équipes compétentes pouvant piloter des projets complexes et variés. Les différents corps de métier et le niveau d'expérience des collaborateurs au sein du groupe Atland assurent à Foncière Atland un niveau de compétences lui permettant de poursuivre sa

stratégie de croissance et de développer des opérations de construction de bâtiments clés en main.

#### › Des compétences multisecteurs

Le panel de compétences des équipes du Groupe permet d'intervenir sur tous types d'actifs (entrepôts, commerces, bureaux) dans des conditions de risque maîtrisées.

#### › Des fonctions supports

Atland accompagne Foncière Atland, au travers d'une convention d'assistance administrative, dans les domaines juridique, comptable, financier, communication et RH et la conseille dans ses choix managériaux et stratégiques.

## 1.5.1 Répartition de l'actionariat

Au 30 juin 2019, Atland SAS détient 318 442 actions et 430 504 voix (222 580 droits de vote simple et 95 862 droits de vote double), soit respectivement 55,82 % du capital social et 52,79 % des droits de vote de la Société, sans évolution majeure depuis décembre 2016.

Au titre du concert entre Atland et ses dirigeants (MM. Rocchietta, Védie de La Heslière et les sociétés Xeos, et Finexia), la détention capitalistique représente 328 929 actions et 451 428 droits de vote soit respectivement 57,66<sup>2</sup> % du capital et 55,35 % des droits de vote.

Les autres actionnaires détenant plus de 2 % possèdent 149 276 actions et 254 552 droits de vote, soit 26,17 % en capital et 31,21 % en droits de vote (Tikehau Capital Partners 100 996 actions et 191 992 droits de vote, le concert Citystar pour 36 280 actions et 39 560 droits de vote et la société S2I pour 12 000 actions et 23 000 droits de vote).

L'auto détention (auto contrôle et contrat de liquidité) représente 6 428 actions, soit 1,13 % du capital sans droits de vote dans le cadre du contrat de liquidité.

Le flottant (reste du capital hors contrat de liquidité) représente 85 800 actions et 92 107 droits de vote, soit 15,04 % en capital et 12,64 % en droits de vote.

## 1.5.2 Principaux mouvements sur le capital au cours du semestre

Sur les 6 premiers mois de 2019, Foncière Atland a constaté l'exercice de 576 BSA ayant donné lieu à la création de 288 actions.

## 1.5.3 Valeurs mobilières donnant accès au capital

Le 14 octobre 2015, Foncière Atland a réalisé une augmentation de capital de 8,3 M€. La demande totale a porté sur 92 264 actions à bons de souscription d'action (ABSA) représentant un taux de souscription de 103,79 % par rapport à la taille initiale de l'émission.

34 BSA ont été exercés en 2015 et 2 768 BSA en 2017. Aucun BSA n'a été exercé en 2018 et 576 BSA ont été exercés au cours du premier semestre 2019.

2 BSA donnent lieu à la création d'une action nouvelle pour un prix d'exercice de 113 €. Le nombre de BSA restant en circulation est de 88 886 pouvant être exercés à tout instant jusqu'en octobre 2020 soit 44 443 actions potentielles supplémentaires.

Date du dépôt des BSA	BSA présentés	Solde BSA	Actions émises	Montants de souscription
27/05/2019	4	89 458	2	226,00 €
12/06/2019	572	88 886	286	32 318,00 €

### Synthèse des plans d'attribution des actions gratuites en cours

À la date du présent rapport, les plans 9bis et 10 respectivement des 28 septembre 2016 et 5 septembre 2018 tels que décidés par le Conseil d'administration, sont toujours en cours pour 8 750 titres potentiellement attribuables.

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	-	4 380
10	4 370	5 septembre 2018	5 septembre 2021	4 370	4 370	-
<b>TOTAL</b>	<b>8 750</b>			<b>8 750</b>	<b>4 370</b>	<b>4 380</b>

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.

## Options de souscription d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Aucun dispositif permettant l'attribution aux salariés et aux dirigeants d'options de souscription et/ou d'achat d'actions n'est actuellement autorisé.

## Attribution d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

L'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019, dans sa quatorzième résolution, a autorisé le Conseil d'administration à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées pour une durée de 38 mois soit jusqu'au 15 juillet 2022.

### Attributions d'actions gratuites en cours

Il n'y a pas eu d'attribution d'actions gratuites au cours du premier semestre 2019.

Foncière Atland a procédé à l'attribution d'un plan d'actions gratuites dans le cadre du Conseil d'administration qui s'est tenu le 5 septembre 2018. 4 370 actions gratuites (dont 1 600 attribuées à son Président, M. Georges Rocchietta), conditionnées aux performances de Foncière Atland ont été attribuées conformément au plan d'Actions Gratuites n° 10 tel que présenté ci-dessous. Au jour cette attribution, le cours de bourse de Foncière Atland s'établissait à 114 €/action.

### Constatation d'acquisition définitive d'actions gratuites

Il n'y a pas eu d'attribution définitive d'actions gratuites de Foncière Atland au cours du premier semestre 2019.

Pour le plan 10, les actions sont conditionnées à la performance de l'actif net réévalué EPRA et au cash-flow.

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

### 1.5.4 Autocontrôle, contrat de liquidité

La Société a signé un contrat de liquidité en conformité avec la réglementation en vigueur, et notamment avec les dispositions du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 et la décision AMF du 22 mars 2005 concernant l'acceptation des contrats de liquidité en tant que pratique de marché complémentaire admise par l'Autorité des marchés financiers.

L'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019, dans sa onzième résolution, a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions ne devant dépasser un pourcentage maximal de 3,60 % du capital de la Société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser trois millions cinq cent mille euros (3 500 000 €) avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder cent soixante-dix euros (170 €) 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 2019. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la dix-septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2018.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 30 juin 2019, le nombre d'actions auto-détenues est de 6 428 actions dont 6 428 actions au travers du contrat de liquidité avec le CM CIC Securities.

Dans les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2019, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

#### Synthèse des principales caractéristiques du programme de rachat d'actions actuel

##### Titres concernés

Actions ordinaires cotées sur le marché Eurolist d'Euronext Paris (compartiment C).

##### Part maximale de capital

Le nombre d'actions que la Société aura la faculté d'acquérir au cours du programme de rachat d'actions est limité à 3,60 % des actions composant le capital de la Société à la date du 16 mai 2019, ajusté des opérations postérieures à la présente assemblée affectant le capital, étant précisé que dans le cadre de l'utilisation de la présente autorisation, le nombre d'actions auto détenues devra être pris en considération afin que la Société reste en permanence dans la limite d'un nombre d'actions auto détenues au maximum égal à 3,60 % du capital social.

##### Prix d'achat unitaire maximum autorisé

**170 €**

En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution

d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce que sera ce nombre après l'opération.

**Montant maximal alloué à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions**  
**3 500 000 €**

##### Objectifs du programme de rachat :

- › l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF ;
- › l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- › l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur ;
- › l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à la dix-huitième résolution de l'Assemblée Générale du 16 mai 2018 ;
- › plus généralement, la réalisation de toute opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur, notamment si elle s'inscrit dans le cadre d'une pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers.

##### Durée du programme proposé

Le programme de rachat d'actions a été autorisé pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant délivré ladite autorisation, soit jusqu'au 15 novembre 2021.

##### Pouvoirs conférés au Conseil d'administration avec faculté de délégation

L'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019 a conféré au Conseil d'administration, avec faculté de délégation dans les conditions prévues par la loi, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet :

- › de décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- › de passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation en vigueur ;
- › d'effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

## Mise en œuvre du programme de rachat d'actions au cours du premier semestre 2019

### Contrat de liquidité

Au titre du contrat de liquidité, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité au 30 juin 2019 :

#### 6 428 titres

Il a en effet été procédé, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 30 juin 2019, à l'achat de 1 857 titres et à la vente de 1 618 titres. Au 30 juin 2019, le volume d'actions propres *via* le contrat de liquidité s'élevait à 6 428 titres, soit 1,13 % du capital de la Société. Pour mémoire, la Société détenait 6 189 actions propres au 31 décembre 2018 dans le cadre du contrat de liquidité.

	Prix unit. €	Titres	Montant €
Achats	116,72	1 857	216 746,00
Ventes	125,65	1 618	203 306,00

Le coût du contrat de liquidité s'élève à 15 000 € hors taxes annuel.

Synthèse du résultat du contrat :

	Apports contractuels €	%	Résultat €	Apports réalisés €	Apports nets €
Total	393 380	100,00 %	239 443	393 380	632 823

## 1.6 ADMINISTRATEURS ET DIRECTION GÉNÉRALE

### 1.6.1 Composition du Conseil d'administration

Au 30 juin 2019 et après l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 16 mai 2019, qui a procédé au renouvellement de deux administrateurs, la composition du conseil était la suivante :

#### › M. Georges Rocchietta, Président-Directeur général

né le 24 juin 1964 à Nice (06)

de nationalité française

demeurant à Paris (7<sup>e</sup>), 53, avenue de Breteuil

Date de première nomination : 22 février 2006

Date de début du mandat en cours : 13 mai 2015

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2021 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

#### › La société Atland, administrateur représentée par M. Lionel Védie de La Heslière

né le 19 août 1953 à Rouen (76)

de nationalité française

demeurant Route 843 - résidence Lekkerbek - 8300 Knokke - Belgique

Date de première nomination : 11 janvier 2006

Date de début du mandat en cours : 13 mai 2015

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2021 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

#### › M. Jean-Louis Charon, administrateur indépendant

né le 13 octobre 1957 à Moulins (03)

de nationalité française

demeurant à Paris (6<sup>e</sup>), 135, boulevard Saint-Germain

Date de première nomination : 11 janvier 2006

Date de début du mandat en cours : 13 mai 2015

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2021 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

#### › Mme Geneviève Vaudelin-Martin, administratrice indépendante

née le 4 décembre 1955 à Digoin (71)

de nationalité française

demeurant à Montceau-les-Mines (71300), 15, quai du Général-de-Gaulle

Date de première nomination : 16 mai 2012

Date de début du mandat en cours : 13 mai 2015

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2021 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

#### › Mme Alexa Attias, administratrice indépendante

née 27 août 1976

de nationalité française

demeurant à Neuilly sur Seine (92200), 17, rue Berteaux-Dumas

Date de première nomination : 13 mai 2015

Date de début du mandat en cours : 13 mai 2015

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2021 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

#### › Mme Evelyn Chow, administratrice

née le 25 octobre 1974 à Singapour

de nationalité britannique

demeurant à Londres (UK), 38 Elvaston Place - SW7 5NW

Date de première nomination : 19 mai 2016

Date de début du mandat en cours : 17 mai 2019

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2022 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

#### › M. Patrick Laforet, administrateur

né le 18 août 1952 à Chalon en Champagne (21)

de nationalité française

demeurant à Dijon (21), 16, rue Michel-Servet

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 17 mai 2017

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2020 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

➤ **La société Finexia, administrateur représentée par Mme Patricia Bourbonne**

née le 24 avril 1962 à Tananarive (Madagascar)

de nationalité française

demeurant à Paris (16<sup>e</sup>), 33, avenue Georges-Mandel

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 17 mai 2017

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2020 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

➤ **La société Xeos, administrateur représentée par M. Jean Sturzenegger**

né le 26 octobre 1955 à Alger (Algérie)

de nationalité française

demeurant à Boulogne-Billancourt (92100), 31, rue des Abondances

Date de première nomination : 16 mai 2018

Date de début du mandat en cours : 17 mai 2019

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2022 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

## Évolutions 2019

L'Assemblée Générale du 16 mai 2019 a renouvelé les mandats de la société Xeos et de Mme Evelyn Chow.

Conformément aux statuts, chaque administrateur de la Société doit détenir au minimum une action.

Trois administrateurs indépendants au sens du rapport AFEP-MEDEF (sur les neuf) siègent au Conseil d'administration ; étant considéré comme indépendant tout administrateur qui « n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son groupe ou sa Direction qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement » :

- M. Jean-Louis Charon ;
- Mme Alexa Attias ;
- Mme Geneviève Vaudelin-Martin.

Aucun administrateur ou mandataire social n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ni n'a été associé à une faillite, séquestre, liquidation, incrimination, sanction officielle ou empêché d'agir ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires au cours des cinq dernières années. Le ratio d'administrateur indépendant est de 33 % <sup>(1)</sup>.

### Georges Rocchietta

Diplômé de l'ESSEC MG et de l'ISG, Georges Rocchietta est le cofondateur du groupe immobilier Atland en 2003. Ex-DG de Kaufman & Broad Développement, il a notamment participé en 1990 à la création de Park Promotion cédée à Kaufman & Broad.

### Atland SAS (représentée par Lionel Védie de La Heslière)

Diplômé de l'ISG et titulaire d'une maîtrise de droit, Lionel Védie de La Heslière est le cofondateur du groupe immobilier Atland en 2003. En 1999, il a été le co-fondateur de Park Promotion cédée en 1999 à Kaufman & Broad puis le cofondateur de la société « Une Pièce en Plus », vendue en 2000 au Britannique Abbey Montmore.

### Jean-Louis Charon

X Ponts, Jean-Louis Charon commence sa carrière au Ministère de l'Industrie en charge du bureau des investissements étrangers. Il devient ensuite Directeur au sein de GE Medical System, puis administrateur-gérant de GEC Thomson Airborne Radars. Directeur général en 1995 du pôle immobilier de Vivendi Universal, il organise le LBO sur Nexity, dont il intègre le Directoire puis le Conseil de surveillance. Après la création de Nexstar Capital en partenariat avec LBO France, il crée City Star Capital.

### Xeos SA (représentée par Jean Sturzenegger)

M. Jean Sturzenegger a travaillé chez Veolia Transport en tant que Directeur financier adjoint à partir de 2005 puis Directeur financier en charge de la fiscalité, du contrôle interne, de la holding, ainsi que de la trésorerie et du financement à la suite de la fusion avec Transdev.

### Geneviève Martin

Avec une double formation de Juriste et de Commissaire aux comptes, Geneviève Vaudelin-Martin, qui est également diplômée d'expertise comptable, exerce parallèlement dès le début de sa carrière professionnelle les deux métiers d'Avocat et de Commissaires aux comptes avec une forte spécialité dans les métiers de l'immobilier. Ainsi, elle fut Commissaire aux comptes de 1981 à 2007 d'importants groupes immobiliers dont Les Nouveaux Constructeurs. Depuis fin 2007, elle se consacre exclusivement à son activité de conseil et d'assistance, auprès de clients opérant dans le secteur de l'immobilier et de l'industrie. Elle est inscrite au Barreau de Chalon sur Saône.

### Alexa Attias

Diplômée du Magistère de Finance d'entreprise et de gestion bancaire de l'Université de Paris I - Panthéon Sorbonne, Alexa Attias a effectué toute sa carrière en tant que conseil en Fusions & Acquisitions, tout secteur d'activité y compris l'immobilier. En 2000, elle débute sa carrière chez KPMG Corporate Finance où elle a acquis une expérience dans la réalisation de transactions de taille moyenne françaises et internationales en accompagnant des entrepreneurs, des fonds d'investissement et des grands groupes. En 2007, elle rejoint Crédit Suisse (France) pour participer à la création de la structure de conseil en fusions et acquisitions au sein de la Banque Privée. Au cours des 6 années passées au sein de Crédit Suisse à Paris, elle participera activement à son développement et accompagnera principalement des personnes physiques dans des opérations de cession et de recomposition du capital. Depuis, elle décide de valoriser son expérience (une vingtaine de transactions en 14 ans d'expérience) en créant sa propre structure Fuzall Corporate Finance.

### Eve Chow

Diplômée de Harvard et de l'Université de Columbus (Ohio), Eve Chow a été pendant 10 ans, à Londres, la Directrice Exécutive de la société Forum Partners <sup>(2)</sup> et membre de divers conseils d'administration, notamment de foncières en France. À partir de 2015, elle a décidé de valoriser son expérience en accompagnant des sociétés immobilières, et notamment Foncière Atland, dans la recherche de financements Equity ou Dette.

(1) Le Conseil d'administration du 20 mars 2019, pour l'appréciation de ce critère, a retenu le seuil de 25 % du chiffre d'affaires annuel récurrent pour qualifier le terme de part significative de l'activité. Malgré un nomination de plus de 12 années consécutives, M. Jean-Louis Charon a été qualifié d'indépendant conformément à la dérogation du dernier alinéa de l'article 8.4 du code AFEP-MEDEF.  
 (2) Forum Partner gère 5,5 Mds \$US d'immobilier sous gestion ou dans des investissements en private equity.



### FINEXIA SAS (représentée par Patricia Bourbonne)

Titulaire d'un MBA à HEC, Patricia Bourbonne exerce sa carrière dans la promotion immobilière depuis 30 ans. Elle a débuté chez Les Nouveaux Constructeurs (financement et gestion de trésorerie) puis a rejoint les fondateurs de Park Promotion en 1989 en qualité de Directeur administratif et financier. En 1999, elle intègre le groupe Kaufman & Broad où elle a été directrice des activités show-room et des partenariats.

En novembre 2002, elle crée la société Tethys spécialisée dans la promotion immobilière et, depuis 2014 dans la vente (de logements neufs ou anciens), gestion locative et gestion de copropriétés.

### Patrick Laforet

Après la création et la cession d'une société de maisons individuelles (Les Compagnons Constructeurs), Patrick Laforet a acquis en 1993 le groupe Voisin dont la société de gestion a été vendue en 2015 à Foncière Atland. Il est toujours Président du Conseil de surveillance de la société de gestion Voisin.

Il prend la présidence en 2004 de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Dijon et préside le Conseil de surveillance de Dijon Football Côte-d'Or (Ligue 1). Outre représentant légal de la société de gestion, il dirige aujourd'hui le groupe Voisin Immobilier (promotion immobilière) et était censeur au Conseil d'administration de Foncière Atland.

### Loi sur la mixité au sein des Conseils d'administration

La loi 2011-103 du 27 janvier 2011 prévoit des règles de représentation équilibrée des femmes et des hommes dans les Conseils d'administration et impose depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 une présence de 40 %.

Au 30 juin 2019, le Conseil d'administration tel que décrit ci-dessus est composé de quatre femmes et cinq hommes soit une représentativité féminine de 44 %.

## 1.6.2 Président-Directeur général

À la suite d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 22 février 2006, le mode d'administration de la Société a été modifié par adoption du mode à Conseil d'administration à la place du mode à Directoire et Conseil de surveillance.

Le Conseil d'administration du 22 février 2006 a nommé M. Georges Rocchietta en qualité de Président-Directeur général de la société Foncière Atland et a opté pour une non-dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général.

Le Conseil d'administration réuni le 13 mai 2015, à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale a décidé de renouveler M. Georges Rocchietta dans ses fonctions de Président et de Directeur général pour toute la durée de son mandat d'administrateur. Le Conseil d'administration a opté à l'unanimité, conformément à l'article L. 225-51-1 du Code de commerce, pour une concentration des pouvoirs, M. Georges Rocchietta occupant ainsi les fonctions de Président-Directeur général.

Le Conseil d'administration du 16 mai 2018 a décidé de renouveler M. Georges Rocchietta dans ses fonctions de Président-Directeur général et ce, pour la durée de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Il est précisé que le Président-Directeur général n'est titulaire d'aucun contrat de travail au sein de la Société.

Il est par ailleurs indiqué que les pouvoirs de Président-Directeur général ne connaissent pas de limitations autres que celles dictées par la loi et l'intérêt de la Société.

## 1.6.3 Comités du Conseil

Afin de procéder à un examen approfondi des questions spécifiques relevant de la mission du Conseil d'administration, et afin d'améliorer la gouvernance au sein de la Société, trois comités spécialisés ont été mis en place à savoir le Comité des investissements, le Comité des rémunérations et le Comité des comptes et de l'audit.

Ils émettent des avis qui sont présentés au Conseil par leurs Présidents respectifs.

### Comité des rémunérations

#### Attributions

Le Comité des rémunérations a pour mission de :

- étudier et proposer au Conseil d'administration l'ensemble des éléments de rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux, en veillant à leur cohérence avec leurs performances et la stratégie de l'entreprise, dans le respect des recommandations AFEP-MEDEF ;
- donner au Conseil d'administration un avis sur la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achats d'actions, sur les plans d'options établis par la Direction générale du Groupe et proposer au Conseil les attributions d'options d'achat ou de souscription d'actions ;
- proposer au Conseil d'administration une répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux administrateurs, en tenant compte de leur assiduité aux réunions du Conseil et des comités qui le composent.

#### Organisation

Depuis le 20 mars 2019, le Comité est composé de deux administrateurs indépendants.

Les membres sont nommés pour toute la durée de leur mandat d'administrateur par le Conseil d'administration qui désigne parmi eux un Président pour la durée de ses fonctions de membre du Comité.

Au 30 juin 2019, le Comité des rémunérations est composé de deux membres : Mme Geneviève Vaudelin-Martin (Administratrice indépendante) et Mme Alexa Attias (Administratrice indépendante).

Le règlement intérieur de ce Comité peut être consulté sur le site Internet de la Société.

#### Fonctionnement

Le Comité définit lui-même son mode de fonctionnement. Le Comité se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire et au moins une fois par an, préalablement à la fixation par le Conseil d'administration de la rémunération des dirigeants et à la décision du Conseil d'administration de répartition des jetons de présence.

Le Comité de Rémunération dispose de tous les moyens qu'il juge nécessaires pour mener à bien sa mission. En particulier, il peut entendre les collaborateurs du Groupe et tout conseil qu'il jugerait utile de consulter.

Les réunions du Comité sont valablement tenues dès lors que ses deux membres y participent.

L'ordre du jour du Comité est arrêté par le Président du Comité.

Les membres du Comité et les participants aux réunions sont astreints au secret professionnel.

Les travaux du Comité sont rapportés au Conseil d'administration par son Président, qui établit à cet effet un compte rendu écrit.

Le Comité reçoit communication des documents significatifs entrant dans le champ de sa mission. Il peut demander des études complémentaires si nécessaire.

## Comité des investissements

### Attributions

Le Comité est chargé de fournir au Conseil un avis motivé sur tout projet d'investissement immobilier d'un montant supérieur à 1 500 000 €.

De manière générale, le Comité pourra se saisir de toute question significative en matière d'investissements et de stratégie de développement de la Société et formuler tous avis ou recommandations au Conseil dans les domaines ci-dessus.

### Organisation

Au 30 juin 2019, le Comité des investissements est composé de M. Georges Rocchietta (Président du Comité) et de la société Atland représentée par M. Lionel Védie de La Heslière.

Les membres du Comité sont nommés pour toute la durée de leur mandat d'administrateur par le Conseil d'administration qui désigne parmi eux un Président pour la durée de ses fonctions de membre du Comité.

Le Comité a modifié, lors de sa séance du 16 décembre 2008, son règlement intérieur. Ce nouveau règlement, qui a pour objet de préciser les règles relatives à sa composition, à ses attributions et à son fonctionnement, a également été approuvé par le Conseil d'administration lors de sa séance du 16 décembre 2008.

Le Conseil d'administration du 8 mars 2018 a modifié la composition du Comité à la suite de la nomination de M. Jacques Larretche en tant que représentant de Xeos. M. Jacques Larretche ne participe plus au Comité des investissements. Le Comité est désormais composé de deux membres dont l'unanimité est requise.

### Fonctionnement

Le Comité dispose de tous les moyens qu'il juge nécessaires pour mener à bien sa mission. En particulier, il peut entendre les collaborateurs du Groupe et tout conseil qu'il jugerait utile de consulter.

Les réunions du Comité sont valablement tenues dès lors que ses deux membres y participent (hors censeur).

L'ordre du jour du Comité est arrêté par le Président du Comité. Les membres du Comité et les participants aux réunions sont astreints au secret professionnel.

Les travaux du Comité sont rapportés au Conseil d'administration par son Président, qui établit à cet effet un compte rendu écrit.

Le Comité reçoit communication des documents significatifs entrant dans le champ de sa mission. Il peut demander des études complémentaires si nécessaire.

## Comité des comptes et de l'audit

### Attributions

Le Comité des comptes et de l'audit, aux réunions duquel les Commissaires aux comptes sont invités à participer, est chargé, sous la responsabilité exclusive et collective des membres du Conseil d'administration de la Société, des missions suivantes :

- examiner les comptes soumis au Conseil d'administration et assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière, notamment les évaluations et choix comptables retenus et leur caractère approprié aux situations que ces comptes retracent ; et le cas échéant formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- évaluer l'efficacité du contrôle interne et des systèmes de gestion des risques ;
- suivre la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission ;
- s'assurer de l'indépendance et de l'objectivité des Commissaires aux comptes appartenant à des réseaux qui assurent à la fois des fonctions d'audit et de conseil ;
- proposer un programme de travail pour les Commissaires aux comptes, confier des missions complémentaires d'audit à des auditeurs externes et à l'expiration du mandat, organiser des appels d'offres éventuels et présélectionner des Commissaires aux comptes dont la nomination sera proposée aux actionnaires.

De manière générale, le Comité peut se saisir de toute question significative en matière financière et comptable et formuler tous avis ou recommandations au Conseil dans les domaines ci-dessus.

### Organisation

Depuis le 20 mars 2019, le Comité est composé de deux administrateurs indépendants. Les membres doivent avoir une compétence financière ou comptable.

Les membres sont nommés pour toute la durée de leur mandat d'administrateur par le Conseil d'administration qui désigne parmi eux un Président pour la durée de ses fonctions de membre du Comité.

Au 30 juin 2019, le Comité des comptes et de l'audit est composé de Mme Geneviève Vaudelin-Martin (Présidente du Comité et administratrice indépendante) et Mme Alexa Attias (Administratrice indépendante).

Le Comité s'est doté lors de sa séance du 16 décembre 2008 d'un règlement intérieur précisant les règles relatives à sa composition, à ses attributions et à son fonctionnement, lequel a été approuvé par le Conseil d'administration lors de sa séance du 16 décembre 2008 et modifié par le Conseil d'administration du 28 août 2012.

### Fonctionnement

Le Comité se réunit sur convocation de son Président. Chaque réunion donne lieu à un procès-verbal signé par le Président et un membre. Le Comité définit lui-même son mode de fonctionnement. Le Comité se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire et au moins deux fois par an, préalablement à l'arrêté des comptes annuels et semestriels par le Conseil d'administration.

Le Comité dispose de tous les moyens qu'il juge nécessaires pour mener à bien sa mission. En particulier, il peut entendre les collaborateurs du Groupe et tout conseil qu'il jugerait utile de consulter.

Les réunions du Comité sont valablement tenues dès lors que deux des trois membres y participent.

L'ordre du jour du Comité est arrêté par le Président du Comité.

Les membres du Comité et les participants aux réunions sont astreints au secret professionnel.

Les travaux du Comité sont rapportés au Conseil d'administration par son Président, qui établit à cet effet un compte rendu écrit.

Le Comité reçoit communication des documents significatifs entrant dans le champ de sa mission. Il peut demander des études complémentaires si nécessaire.

### Évaluation du Conseil d'administration

Lors de la séance du 20 mars 2019, le Conseil d'administration a procédé à l'évaluation de ses travaux. Une note de synthèse sur cette évaluation a été établie à destination des administrateurs et des Commissaires aux comptes. Les administrateurs se montrent toujours satisfaits de la qualité des échanges avec le management et des informations transmises.

### Examen de l'indépendance des membres du Conseil et absence de condamnation

L'examen de la situation de chacun des administrateurs au regard des critères de l'administrateur indépendant a fait l'objet d'une délibération spécifique du Conseil, le 8 mars 2018. À la date d'émission du présent rapport, le Conseil d'administration compte quatre administrateurs indépendants au sens du Code AFEP-MEDEF, c'est-à-dire des administrateurs dont la situation est conforme aux critères suivants :

- ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être (ou être lié directement ou indirectement à un) client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :
  - significatif de la Société ou de son Groupe, ou
  - pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité <sup>(1)</sup> ;

- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou être lié directement ou indirectement à l'une de ces personnes ;
- ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans.

À ce titre, les administrateurs indépendants membre du Conseil d'administration sont au nombre de trois (33 % au 30 juin 2019), à savoir :

- M. Jean-Louis Charon ;
- Mme Alexa Attias ;
- Mme Geneviève Vaudelin-Martin.

Aucun administrateur ou mandataire social n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ni n'a été associé à une faillite, séquestre, liquidation, incrimination, sanction officielle ou empêché d'agir ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires au cours des cinq dernières années.

### Expertises et expériences en matière de gestion des membres du Conseil

Les administrateurs ont été nommés au Conseil d'administration du fait de leurs connaissances de l'activité et des métiers de la Société, de leurs compétences techniques et générales ainsi que de leurs aptitudes à remplir les fonctions de direction requises au sein dudit Conseil.

Nous vous invitons à vous référer au Document de référence de notre société (« Gouvernement d'entreprise et contrôle interne/Organes de gestion et de direction ») pour une présentation plus exhaustive sur l'expérience technique et professionnelle des membres du Conseil d'administration.

(1) Le Conseil d'administration du 20 mars 2019, pour l'appréciation de ce critère, a retenu le seuil de 25 % du chiffre d'affaires annuel récurrent pour qualifier le terme de part significative de l'activité.

## 1.7 PRINCIPAUX RISQUES ET GESTION DES RISQUES

Foncière Atland (ci-après la « Société ») a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère, qu'à la date du présent document, il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-dessous.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques peuvent exister, non identifiés à la date du présent document ou dont la réalisation n'est pas considérée, à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif.

Le dispositif de contrôle interne de Foncière Atland s'appuie, conformément aux recommandations de l'AMF, sur les principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne définis dans son cadre de référence élaboré en 2007. Le contrôle interne vise à assurer :

- › la conformité aux lois et règlements ;
- › l'application des instructions et orientations fixées par le management ;
- › le bon fonctionnement des processus internes du Groupe (au sens de Foncière Atland et ses filiales), notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- › la régularité et la fiabilité des informations comptables et financières, afin de donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats.

Le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du Groupe.

Le dispositif mis en place au sein de la Société repose sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société, de sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte des objectifs, de favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société et de mobiliser ses collaborateurs autour d'une vision commune des principaux risques.

Il est rappelé que les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques, comme tout système de contrôle, ne peuvent pas fournir une garantie absolue que les objectifs fixés seront atteints, et ce, en raison des limites inhérentes à tout système.

Par ailleurs, l'information donnée dans le cadre de l'identification des risques n'est pas nécessairement exhaustive et ne couvre pas l'ensemble des risques auxquels la Société pourrait être exposée dans le cadre de ses activités. Seuls les risques majeurs jugés sensibles sont définis ci-après.

### 1.7.1 Risques liés aux évolutions de l'environnement

#### 1.7.1.1 Risques liés aux évolutions du marché immobilier et de la conjoncture économique

L'activité du Groupe est dépendante des évolutions de la conjoncture économique et plus spécifiquement du marché immobilier ainsi que des différents secteurs dans lesquels il opère (investissements locatifs en immobilier d'entreprise, *asset management* et gestion réglementée). Chaque secteur répond à une dynamique cyclique. Ces dynamiques n'étant pas toujours synchronisées, il se peut que la part de chaque secteur dans le volume d'activité du Groupe soit amenée à fluctuer selon ces

tendances cycliques d'une part, et que chaque secteur réagisse de façon différente aux évolutions du marché immobilier ou du climat économique d'autre part. Le fait que le Groupe opère sur plusieurs secteurs du marché de l'immobilier permet néanmoins de faire face aux variations de marché et plus généralement du climat économique.

De plus, il en résulte que le Groupe pourrait ne pas toujours être en mesure de mener à bien sa stratégie en matière d'acquisition, de développement, d'exploitation et enfin de cession. De même, il se peut que certains projets soient différés voire abandonnés selon les fluctuations du marché de l'immobilier.

Le Groupe fait régulièrement appel à des experts qui assurent une veille économique lui permettant de suivre les évolutions de l'environnement économique (et plus spécifiquement les évolutions du marché immobilier) dans lequel évolue le Groupe et de mesurer les implications et conséquences de ces évolutions en termes de résultats et d'activité.

#### 1.7.1.2 Risques liés à la concurrence et à l'image de marque

##### Risques liés à la concurrence

La concurrence à laquelle est exposé le Groupe diffère selon la zone géographique où sont concentrées les activités du Groupe. Dans le cadre de l'activité de gestion réglementée (portée par la société Voisin, filiale de Foncière Atland) la concurrence s'exerce sur l'ensemble du territoire français, tant au niveau de la collecte de l'épargne (auprès de particuliers ou d'institutionnels) qu'au niveau des acquisitions d'actifs.

La concurrence avec d'autres acteurs du secteur de l'immobilier pourrait avoir un impact négatif sur les revenus du Groupe, sur sa capacité à développer ses activités d'investissement ou de gestion pour compte de tiers, ainsi que réduire sa capacité à gagner des parts de marché.

Dans ce contexte concurrentiel, la réussite du Groupe réside aussi dans sa capacité à répondre à la demande actuelle et anticiper les besoins futurs afin de proposer une offre adaptée aux évolutions du marché immobilier.

Afin de se prémunir contre les risques liés à la concurrence, le Groupe assure régulièrement une veille concurrentielle portant sur les différents secteurs de son activité, afin de proposer une offre adaptée lui permettant de sécuriser sa position sur la scène concurrentielle. De plus, le Groupe veille à élaborer une stratégie évolutive et des mesures ciblées dans chaque secteur du marché immobilier afin de réduire l'impact de ces risques concurrentiels.

##### Risques liés à la réputation et à l'image de marque

Dans ce contexte concurrentiel, la réputation du Groupe a un impact significatif sur ses activités. En effet une atteinte à l'image du Groupe, à la suite d'un défaut de qualité, d'un accident ou encore d'une campagne de dénigrement pourrait ternir son image de marque et engendrer ainsi des effets négatifs sur sa capacité à poursuivre ses activités de construction pour compte propre, d'investissement ou de gestion pour compte de tiers, ainsi que réduire sa capacité à gagner des parts de marché.

Pour son activité d'*asset management*, en cas de défaillance sérieuse, réelle ou alléguée, dans la qualité des services que le Groupe rend, ce dernier serait exposé à un risque d'image et de réputation.

Afin de garantir la pérennité de la réputation et de l'image de marque du Groupe, une surveillance accrue des médias et réseaux sociaux est assurée quotidiennement par le Groupe ainsi que par

une agence de presse extérieure. Outre cette veille média, des revues de presse sont régulièrement rédigées afin de suivre sa réputation médiatique.

L'image de marque pourrait aussi être ternie par des révélations de fraude, de corruption et de délit d'initié. Afin de prévenir tout délit d'initié, le Groupe établit, conformément à la réglementation, une liste d'initiés et informe les collaborateurs de leur inscription sur cette liste.

## 1.7.2 Risques liés à l'activité du Groupe

### 1.7.2.1 Risques liés aux acquisitions, au développement et à la cession d'actifs immobiliers

#### Risques liés aux acquisitions, à l'offre foncière et à son évolution en termes de prix

Les acquisitions du Groupe sont de deux types : d'une part des acquisitions foncières, d'autre part des acquisitions d'actifs immobiliers (immeubles, parcs industriels ou commerciaux, etc.) dans le cadre des SCPI et OPCI sous gestion, ou pour compte propre et *club-deal*.

Pour ces deux typologies d'acquisition, le Groupe pourrait être confronté à une pénurie, une raréfaction ou à un renchérissement du foncier et/ou des actifs notamment dû à une forte concurrence sur les acquisitions de terrains et d'immeubles. L'augmentation du prix du foncier se traduirait par un impact sur le prix de revient des bâtiments construits par le Groupe, ce qui pourrait dégrader ses résultats ainsi que la rentabilité de ses investissements. Ces deux facteurs pourraient ainsi remettre en cause la trajectoire de croissance du Groupe sur le long terme.

Les acquisitions se font systématiquement avec l'aide de professionnels, permettant une détection des risques inhérents aux fonciers ou actifs immobiliers.

#### Risques liés au développement d'un projet

Les risques en amont du développement d'un projet immobilier sont multiples. Tout d'abord, le Groupe est soumis aux aléas des obtentions des autorisations de construction qui peuvent retarder le dossier. Ensuite, un changement dans la gouvernance des collectivités locales pourrait entraîner une modification dans le planning élaboré avant le début du projet : un projet pourrait être accéléré, retardé voire abandonné.

Les risques auxquels fait face le Groupe lors du développement du projet sont multiples, et cela quelle que soit la nature du projet. D'une part des imprévus peuvent venir augmenter le coût total des travaux : éléments du site non identifiés lors des études préalables au lancement des travaux, malfaçons qui retardent la livraison des travaux, découverte de vestiges archéologiques, etc. D'autre part, le Groupe peut être victime d'un retard de livraison de la part de ses fournisseurs ou de ses sous-traitants, d'une inexécution conséquence d'un manquement à leurs obligations contractuelles ou d'une insolvabilité se déclarant pendant les travaux.

En amont de chaque projet, le Groupe procède à une sélection pointue de ses partenaires et réalise une analyse financière de ses fournisseurs afin de garantir une gestion des délais et un rendu final fidèle aux attentes et aux objectifs fixés. Le Groupe opère ensuite un suivi régulier de l'avancement des projets, *via* des visites de chantiers, des réunions avec ses fournisseurs et des *reportings*.

#### Risques liés aux investissements et arbitrages

L'investissement immobilier est un métier capitalistique qui, mal maîtrisé, peut engendrer des pertes de valeur, des dépenses imprévues, des pertes de loyers, des impayés, ou tous autres

éléments négatifs qui peuvent affecter de manière significative les résultats ou la situation financière du Groupe.

Afin de prévenir les risques définis ci-dessus, la Société a mis en place un Comité d'investissement dont le rôle est décrit ci-après.

#### Comité d'investissement

Pour toute acquisition supérieure à un montant de 1,5 M€, un Comité d'investissement a été mis en place, dont les modalités sont décrites au 1.6.3 du présent document.

Ce Comité est composé de Georges Rocchietta et de Lionel Védie de La Heslière.

Chaque investissement est présenté au Comité par le Directeur des investissements, avec remise d'un rapport détaillé comprenant la situation de l'investissement, un audit technique, un bilan et un plan de trésorerie de l'opération.

À l'issue du Comité, un procès-verbal est établi et signé par les membres du Comité.

### 1.7.2.2 Risques liés à l'évaluation des actifs et à une éventuelle perte de la valeur des actifs

La valeur du patrimoine du Groupe est soumise à des facteurs de risques (conjoncture économique, marché de l'immobilier, taux d'intérêt, etc.), dont certains ne sont pas sous son contrôle. Par exemple, l'impact d'une remontée des taux de capitalisation serait la baisse de la valeur des actifs avec des conséquences potentielles sur la politique d'arbitrage, les résultats et les ratios financiers du Groupe.

Le Groupe est également soumis au risque de variation de la valeur d'un actif estimée par des experts, à la suite d'une modification des hypothèses retenues lors de l'acquisition et du développement d'un projet. La constatation d'une modification de ces hypothèses entraînerait la réévaluation, à la hausse ou à la baisse par les experts, de la valeur du patrimoine immobilier.

Au 30 juin 2019, la valeur du patrimoine propre du Groupe s'établit à 88,8 M€. Une variation de 5 % à la hausse des taux de capitalisation entraînerait une baisse de la valeur du patrimoine propre d'environ 4 M€.

Afin de se prévaloir des risques liés à la perte de valeur des actifs, le Groupe dispose d'un département *asset & property management* dont l'un des rôles consiste à gérer le parc immobilier (gestion technique, administrative, relation preneur, etc.) afin de sécuriser les revenus locatifs et la valorisation des actifs.

### 1.7.2.3 Risques d'exploitation

#### Risques liés aux locataires

Le Groupe est exposé aux risques de défaillance de ses locataires, le versement de loyers par les locataires est dépendant de la solvabilité de ces derniers. Ce risque est encore plus pertinent si le Groupe se retrouve dans une situation de dépendance vis-à-vis d'un locataire (lorsque celui-ci représente une proportion très importante des loyers perçus).

Or, nombre de facteurs peuvent dégrader la solvabilité des locataires : contexte économique différent, évolution à la hausse des taux d'intérêt, évolution des dispositifs d'incitation fiscale et évolution défavorable de la fiscalité. Un défaut de paiement de la part des locataires entraînerait un manque à gagner en termes de résultats, et cela encore plus dans le cas d'un locataire prépondérant.

S'agissant du degré de dépendance de Foncière Atland à l'égard de ses locataires, il est à noter que la société Speedy est le premier locataire de Foncière Atland au 30 juin 2019 (avec 28 %

des revenus locatifs et 4,4 % du chiffre d'affaires total) suivi des groupes Freinage Poids Lourds Services (20 % des revenus locatifs et 3,1 % du chiffre d'affaires total), Siemens (8,3 % des revenus locatifs et 1,3 % du chiffre d'affaires total) et Devred (7,8 % des revenus locatifs et 1,2 % du chiffre d'affaires total).

De plus, le Groupe est exposé au risque de non-renouvellement des baux ou pourrait, à cause d'une évolution défavorable du marché immobilier, ne pas réussir à les renouveler à des conditions équivalentes. Il en résulterait alors une augmentation du taux de vacance et une dégradation de ses résultats.

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 30 juin 2019, 42 % 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 Atland est de 4,2 ans à fin juin 2019 ;
- › le Groupe est faiblement exposé aux variations à la baisse des indexations suivant les indices ICC - ILC et ILAT.

Les procédures de sélection des locataires incluent une analyse de leur capacité financière ainsi que la mise en place de sûretés si nécessaire.

Foncière Atland REIM, filiale de la Société, est en charge de la gestion locative des actifs détenus en propre et en club-deal et à ce titre perçoit directement les fonds pour le compte de ses mandants, sociétés appartenant au groupe Foncière Atland.

De plus, le Groupe s'attache à diversifier son portefeuille de locataires afin de réduire le risque de défaut de paiement. Des garanties locatives et des dépôts de garantie permettent de faire face au risque d'insolvabilité. Enfin, un étalement de la sortie des locataires permet de réduire l'impact sur le résultat du départ simultané de plusieurs locataires.

### Risques liés au non renouvellement des mandats de gestion

La société Voisin est une des filiales de Foncière Atland. Voisin, société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers gère au travers de mandats pour compte de tiers des SCPI et des OPCI.

Au 30 juin 2019, la société Voisin dispose de six mandats, dont les deux principaux (mandat Épargne Pierre et mandat Immo Placement) contribuent pour 91% au chiffre d'affaires. La perte de ces mandats aurait un impact significatif sur les résultats et la stratégie du Groupe.

Pour se prévaloir de ce risque, Voisin s'appuie sur une organisation opérationnelle de qualité et un suivi de gestion des fonds optimal afin de répondre aux exigences des investisseurs et des conseils de surveillance de chaque mandat.

Foncière Atland REIM assure au travers de mandats de gestion l'*asset management* et le *property management* des actifs détenus en *club-deal*. Foncière Atland REIM pourrait perdre un ou des mandats de gestion.

Pour se prévaloir de ce risque, Foncière Atland REIM s'appuie sur une organisation opérationnelle de qualité et un suivi de gestion des fonds optimal afin de répondre aux exigences des investisseurs. En effet si la probabilité de ce risque est faible, l'impact en termes de baisse de revenus à cause du non-renouvellement des mandats de gestion serait élevé.

## 1.7.3 Risques relatifs à la situation financière du Groupe

### 1.7.3.1 Risque de liquidité

Le Groupe pourrait se retrouver en risque de défaut de liquidité si elle ne parvenait pas à mobiliser des ressources lui permettant de financer sa croissance : perte de confiance des investisseurs, refus des banques d'accorder de nouvelles lignes de crédit, conditions moins favorables ou encore difficultés à se financer sur les marchés de capitaux. Cette situation pourrait s'expliquer par une crise des marchés obligataires, par des événements graves affectant le marché immobilier et/ou macroéconomique ou par tout autre événement extérieur ou interne au groupe qui pourrait porter atteinte à la confiance des investisseurs et des marchés.

Ces risques pourraient avoir pour conséquence de différer voire d'annuler des projets de développement immobilier, d'acquisition ou de croissance externe.

### 1.7.3.2 Risques liés à l'endettement

Les risques liés au niveau d'endettement du Groupe pourraient être multiples :

- › réduction de la capacité d'investissement du Groupe en raison d'une augmentation des sommes dues au titre de ses emprunts ;
- › réduction de la capacité du Groupe à profiter d'un climat économique favorable ;
- › limitation de la capacité du Groupe à mobiliser des financements supplémentaires ou à bénéficier de conditions de financement favorables ;
- › dépendance vis-à-vis d'un établissement bancaire.

Au 30 juin 2019, le Groupe dispose d'une structure financière qu'elle considère comme adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 28,9 % de la juste valeur des immeubles de placement, des actifs en cours de construction, de la valeur de marché de l'*asset management* ainsi que de la juste valeur des titres non consolidés contre 26,9 % à fin 2018 (contre respectivement 28,8 % et 26,8 % hors impact de la couverture de taux pour les deux années).

Le Groupe adopte une politique financière prudente autour d'un ratio LTV cible de 40 %. De plus, en diversifiant ses sources de financement et les échéances et en les lissant dans le temps, le Groupe sécurise son endettement et limite les risques liés à son niveau d'endettement.

### 1.7.3.3 Risques liés aux respects des clauses de crédits et des covenants bancaires

Les financements contractés par le Groupe sont généralement assortis d'obligation de respect de covenants usuels tels que le ratio d'endettement net (LTV), de couverture d'intérêts (ICR), et de remboursement du capital de la dette (DSCR) calculés sur les états financiers consolidés et/ou individuels. En cas de non-respect de ses engagements financiers, le Groupe pourrait faire face à une demande de remboursement anticipé de la dette et le cas échéant subir une prise de possession des actifs si la dette faisait l'objet d'une sûreté.

Ce non-respect des clauses et des covenants bancaires pourrait avoir un impact sur le résultat du Groupe, sa réputation ainsi que sa capacité à assurer dans le long terme sa croissance et son développement.

Au 30 juin 2019, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs (hors intérêts courus non échus) est de 50 910 K€ hors emprunt obligataire (60 737 K€ avec emprunt

obligatoire). Les prêts bancaires consentis contiennent pour certains des clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des clauses de covenant.

Le Groupe communique, de manière semestrielle, à la demande des organismes de crédits, l'évolution de ces ratios, afin d'assurer un suivi et un contrôle permanent des covenants. Au 30 juin 2019, le Groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

### 1.7.3.4 Risque de taux d'intérêt

Le Groupe, ayant souscrit à des emprunts et des dettes à taux variables auprès d'établissements de crédit, est exposée aux risques de fluctuations des taux d'intérêt qui pourraient induire une augmentation significative de ses obligations. Cela aurait pour un effet défavorable sur le résultat du Groupe, notamment par une augmentation du montant de ses charges financières.

Au 30 juin 2019, le Groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir contre les fluctuations des taux d'intérêt. Ces contrats ont fait l'objet d'une évaluation externe et leur juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un passif net de 294 K€.

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, 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/floor* ;
- › soit une couverture de taux de type *cap*.

Au 30 juin 2019, la position de taux est couverte à près de 73 % hors emprunt obligataire (75 % y/c emprunt obligataire) contre près de 72 % au 31 décembre 2017 (77 % y/c emprunt obligataire). Une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir une incidence sur la stratégie d'investissement.

## 1.7.4 Risques juridiques et liés à l'information

### 1.7.4.1 Risques juridiques et fiscaux

#### Risques liés aux évolutions de règles fiscales

Le Groupe est soumis à de nombreuses réglementations fiscales :

- › les différents régimes de TVA ;
- › la détermination de l'impôt selon les activités SIIC et hors SIIC.

L'évolution constante de ces règles peut amener à des contentieux avec l'administration fiscale.

Afin de prévenir tout problème lié à un retard du Groupe par rapport aux évolutions fiscales, le Groupe surveille et pilote la mise en conformité réglementaire de ses activités.

Au-delà de cet aspect, le Groupe pourrait aussi ne pas répondre totalement aux exigences de la loi Sapin 2 en matière de lutte contre ces risques, et pourrait ainsi être sujet à des sanctions financières.

#### Risques liés à l'évolution réglementaire et aux contentieux

Dans le cadre de ses activités, le Groupe est soumis aux réglementations françaises et européennes liées à la détention des actifs immobiliers. D'éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à l'encontre du Groupe. Ces réglementations sont par nature évolutives et échappent à son contrôle. Toute modification de celles-ci ou la perte du

bénéfice d'un statut particulier sont susceptibles d'avoir une incidence sur la situation financière et les perspectives du Groupe. En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption des textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du Groupe et le développement de son activité, la Direction juridique, contribue, en liaison avec le réseau de conseils externes de Foncière Atland à la collecte et au traitement des informations appropriées relatives à la législation.

De plus, le Groupe est susceptible d'être concerné par des procédures judiciaires, notamment de contentieux, en réponse à des malfaçons, des manquements à des obligations, des défaillances, des accidents, du non-respect de la validité de différents permis et autorisations etc. Ces procédures auraient un impact sur l'image du Groupe ainsi que sur son résultat, puisqu'elles le forceraient à verser des montants parfois significatifs. Ces risques juridiques font l'objet d'un suivi et d'analyses régulières de la part du service juridique. De plus, les risques inhérents aux procédures de contentieux font l'objet d'assurances.

À ce jour, le Groupe n'a connaissance d'aucune procédure à son encontre ou à l'encontre d'une de ses filiales qui serait consécutive au non-respect d'une réglementation et qui pourrait avoir un impact négatif significatif sur ses résultats ou sa situation financière.

#### Risques liés au statut de SIIC

Foncière Atland a opté le 1<sup>er</sup> avril 2007 pour le régime fiscal des SIIC visé à l'article 208 C du Code général des impôts, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect de certaines conditions et de certaines obligations, notamment de distribution. Si Foncière Atland ne respectait pas ces conditions et obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats. Par ailleurs, l'atteinte par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert du seuil de 60 % du capital ou des droits de vote entraînerait également la perte du statut ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

Ce ratio est à respecter de manière continue au cours de chaque exercice, étant précisé qu'en cas de dépassement au cours d'un exercice, si le ratio est régularisé à la clôture dudit exercice, le régime SIIC est uniquement suspendu pour l'exercice du dépassement. La Société a mis en place, avec CM-CIC Securities un tableau de bord permettant de contrôler mensuellement le respect de cette obligation réglementaire.

La Société a établi une surveillance régulière des critères de conditions et d'obligations afin de ne pas risquer de perdre son statut de SIIC.

Dans le cadre de son activité hors régime SIIC, le Groupe est soumis à la législation fiscale de droit commun en matière d'impôt sur les sociétés.

### 1.7.4.3 Risques liés à la cybercriminalité et la menace informatique

Les risques informatiques de perte, de vol ou de piratage de données, peuvent avoir un impact sur la notoriété de la Société et la confiance de ses clients et investisseurs. Le Groupe est en effet amenée à manipuler des données sensibles voire stratégiques.

L'autre risque concerne la destruction physique, partielle ou totale de ses systèmes et données informatiques ce qui entraînerait une perturbation dans les flux d'informations.

Le Groupe dispose d'un système d'information, organisé de façon à sécuriser la gestion, l'échange et la conservation des données la concernant.

Un ensemble de mesures a été pris et permet de limiter le risque de pertes de données en cas d'incident majeur et de pouvoir ainsi assurer une continuité d'exploitation à bref délai. Le Groupe a notamment recours à un sous-traitant de façon à dupliquer la gestion d'informations sensibles et assurer par ce biais une sauvegarde externe de ses données.

## 1.7.5 Risques sociaux, environnementaux et sanitaires

### 1.7.5.1 Risques liés aux ressources humaines

#### Risques sociaux et RH

Les risques sociaux et RH font planer la menace d'une détérioration du capital humain à l'échelle du Groupe. Ces risques résident en :

- › la disparition ou l'absence prolongée de son Président co-fondateur Georges Rocchietta, qui pourrait avoir un impact sur les décisions stratégiques, l'organisation du Groupe et plus généralement toute décision importante dans la vie du Groupe ;
- › la capacité du Groupe à retenir ses talents : le Groupe dépend de certains dirigeants clés dont le départ pourrait nuire à sa capacité à réaliser ses objectifs de développement. L'équipe dirigeante bénéficie d'une très grande expérience du marché dans lequel le Groupe exerce son activité. Il ne peut être garanti que le groupe sera en mesure de retenir ces dirigeants ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses perspectives et ses résultats ;
- › la difficulté à maintenir dans le temps les compétences de ses collaborateurs dans un contexte de croissance des effectifs et d'acquisition de sociétés externes ;
- › le défi que représente l'intégration et la formation des nouveaux collaborateurs ;
- › les aléas personnels imprévisibles relatifs aux collaborateurs (arrêt maladie, congé maternité, déménagement etc.) ;
- › une inadéquation entre rémunération et résultat d'un dirigeant.

Afin de se prémunir contre ces problèmes RH, le Groupe a diversifié ses sources et ses techniques de recrutement en impliquant toujours plus de collaborateurs dans les processus de recrutement. En matière d'intégration, des séminaires d'entreprise

et autres évènements de groupe permettent une intégration des nouveaux collaborateurs tout en renforçant la cohésion des équipes existantes. De plus, le Groupe met à disposition de ses collaborateurs un ensemble d'équipements et de services permettant d'accroître le bien-être dans l'espace de travail et ainsi garantir des conditions de travail agréables.

Une politique de rétention des jeunes talents a également été établie.

### 1.7.5.2 Risques relatifs au changement climatique, à la sûreté et à la santé publique

Les actifs sont potentiellement exposés aux effets du changement climatique. Le Groupe doit prendre en compte l'aggravation des phénomènes climatiques qui affectent les usagers et pourraient avoir un impact direct sur l'état et donc la valeur des actifs gérés ou détenus par le Groupe.

La détention et la gestion d'immeubles sont des activités soumises à des réglementations sanitaires et environnementales. Le secteur de l'immobilier en France est responsable d'environ 25 % des émissions en France. Le renforcement des règles applicables pourrait entraîner la nécessité d'engager des dépenses de mises aux normes, des travaux plus conséquents, pouvant aller jusqu'au redéveloppement voire à une révision complète des techniques de construction et de revalorisation. Par exemple, une obligation de réduction des émissions de gaz à effet de serre entraînerait un surcoût significatif des prix de revient. Si ces investissements ne sont pas anticipés et maîtrisés, ils peuvent affecter les résultats ou la situation financière du Groupe et entraver son développement.

De plus, les actifs du Groupe pouvant être sujets à des problèmes sanitaires, la responsabilité du Groupe pourrait être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations, ce qui aurait un impact négatif sur son image, son résultat ainsi que sur son activité.

Dans son activité de développement clés en main, le Groupe privilégie des constructions permettant de répondre aux normes environnementales existantes mais aussi d'obtenir des certifications environnementales. En ce qui concerne la sécurité, le Groupe a recours à des veilles techniques et des suivis des installations techniques, qui lui permettent aussi d'assurer la conformité des immeubles aux normes sanitaires et sécuritaires nouvelles.



## 1.8 PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE 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 280 K€ (contre 201 K€ au 30/06/2018) ;
- jetons de présence comptabilisés à hauteur de 15 K€ (contre 6 K€ au 30/06/2018) ;
- charge liée à la redevance « marque » pour 19 K€ (contre 23 K€ au 30/06/2018) ;

- contrats de prestations de services administratives conclus avec Atland SAS, société mère : la charge de la période est de 976 K€ (contre 1 210 K€ au 30/06/2018) ;
- chiffre d'affaires pour 1 067 K€ (contre 560 K€ au 30/06/2018) ;
- 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 73 K€ (contre 47 K€ au 30/06/2018) ;
- dividendes de 55 K€ perçus de la Société Cofinimur I (contre 44 K€ au 30/06/2018).

(en K euros)	30/06/2019				30/06/2018			
	Maison mère	Entreprises associées	Autres	Total	Maison mère	Entreprises associées	Autres	Total
Créances associées	531	6 949	10 170	17 650	11	7 270	6 361	13 642
Dettes associées	1 259	3 662	544	5 465	2 658	6 216	18	8 892

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

## 1.9 ÉVÉNEMENTS POSTCLÔTURE

Le 4 juillet 2019, Foncière Atland a acquis 60 % du capital de Fundimmo, une des premières plateformes françaises de crowdfunding exclusivement dédiées à l'investissement immobilier (Les dirigeants fondateurs conservant une participation au capital ainsi que la Direction opérationnelle).

Depuis sa création (2014) cette structure a collecté plus de 45 M€ pour financer 86 projets. En 2018, Fundimmo a obtenu l'agrément

de l'AMF (agrément de Conseiller En Investissement Participatif - CIP) pour proposer une offre de crowdfunding immobilier en investissement locatif dédiée à l'immobilier d'entreprise.

En date du 3 juillet 2019, Foncière Atland a signé une promesse de cession d'un actif d'activité (entrepôt) situé à Glisy (80) pour un montant de 5,3 M€.

## 1.10 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

### 1.10.1 Conjoncture

Début 2019, les incertitudes sur la situation économique ont eu tendance à s'accroître, sur le plan international comme dans l'Hexagone. Incertitudes sur les « règles du jeu » économiques tout d'abord. Incertitudes, ensuite, sur les réactions des différents acteurs économiques face aux éventuelles modifications de ces règles.

Au niveau international, la perspective du Brexit ainsi que la guerre commerciale entre la Chine et les États-Unis ont occupé le devant de la scène, faisant craindre de fortes hausses des droits de douane. Les entreprises ont adapté leurs anticipations en conséquence : les importations britanniques se sont par exemple fortement accélérées au premier trimestre 2019, avant ce qui aurait pu être la date du Brexit.

D'une manière générale, les chaînes de valeur mondiales restent caractérisées par un très fort niveau d'interdépendance entre les pays, mais l'on assiste d'ores et déjà à certaines réorientations des flux commerciaux.

En France, les mesures d'urgence économiques et sociales annoncées en décembre dernier se sont traduites - au niveau agrégé - par une progression assez vive du pouvoir d'achat. Pourtant, l'accélération de la consommation des ménages n'a pas été aussi marquée, reflétant peut-être, dans l'ombre portée de la crise des gilets jaunes, un climat teinté d'un peu d'attentisme.

La suite de l'année semble s'annoncer sous des auspices assez similaires. Le contexte international paraît moins porteur que l'an dernier et le commerce mondial continuerait de ralentir : l'issue des différentes négociations commerciales en cours est sans cesse repoussée, et l'on ne peut exclure à ce stade ni la perspective d'un Brexit « dur » ni celle d'une escalade protectionniste américaine.

Les banques centrales et les différents gouvernements ont néanmoins pris acte du risque de ralentissement et ajustent leur politique économique. La Federal Reserve a ainsi interrompu la hausse de ses taux directeurs face aux doutes sur l'inflation et les salaires. De son côté, l'économie chinoise résisterait, grâce à des mesures de soutien budgétaire et à une politique monétaire accommodante.

Début 2019, les principaux pays de la zone euro ont, eux aussi, tous mis en place - d'une manière ou d'une autre - des mesures de soutien budgétaire visant notamment à renforcer le pouvoir d'achat des ménages. Pour autant, même si la croissance de la zone euro a rassuré au premier trimestre (+ 0,4 %), la consommation n'a pas complètement suivi les gains de pouvoir d'achat : la France n'est pas le seul pays où le taux d'épargne des ménages a grimpé.

Naviguant entre les risques de vents contraires sur le commerce mondial et le soutien escompté de revenus qui ont plutôt le vent en poupe, la zone euro connaîtrait d'ici la fin de l'année une croissance modérée, de l'ordre de 0,3 % par trimestre et de + 1,2 % en moyenne annuelle.

En France, le climat des affaires ainsi que la confiance des ménages se sont redressés début 2019, après avoir touché un point bas en décembre 2018, au cœur de la crise sociale. Le profil de la croissance serait néanmoins plus lisse, comme depuis un an et demi : l'économie française conserverait, d'ici la fin 2019, un rythme de croissance de 0,3 % par trimestre.

En moyenne annuelle, le ralentissement de l'activité se poursuivrait (+ 1,3 % en 2019 après + 1,7 % en 2018 et + 2,4 % en 2017). Mais si 2018 a surtout été portée comptablement par le commerce extérieur, l'année 2019 le serait davantage par la demande intérieure : même si le taux d'épargne ne se replierait que graduellement, la consommation des ménages gagnerait en vigueur, dans le sillage de revenus dynamiques et d'une inflation contenue (prévue à + 1,4 % en décembre 2019) ; l'investissement des entreprises resterait dynamique mais décélérerait toutefois quelque peu. Le commerce extérieur, quant à lui, pèserait légèrement sur la croissance française, contrairement à l'an dernier.

Ce rythme de croissance serait suffisant pour accentuer un peu le dynamisme des créations d'emploi (241 000 créations nettes prévues en 2019, après 182 000 en 2018). Dans un contexte de ralentissement tendanciel de la population active, le taux de chômage poursuivrait sa baisse de l'ordre de 0,1 point par trimestre, pour s'établir à 8,3 % en fin d'année.

Source : « note de conjoncture juin 2019 » - INSEE

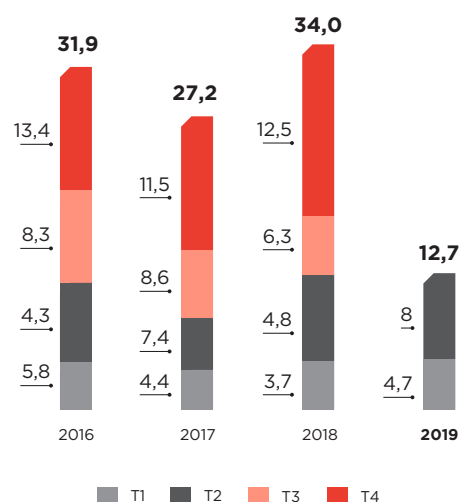
## 1.10.2 Marché de l'investissement immobilier

### Impact des grandes transactions pour un premier semestre exceptionnel

Le marché de l'investissement en France ne cesse de prouver sa vigueur et son dynamisme. L'année 2018 avait été particulièrement performante, marquant un record historique des volumes engagés. 2019 poursuit sur cette lancée. La première moitié de l'année est sensiblement identique à celle de 2018 : un premier trimestre assez faible, suivi d'un deuxième trimestre record avec plus de 9 milliards d'euros engagés.

Avec plus de 13 Mds€, le marché de l'investissement en France affiche une relative stabilité comparativement à la même période de 2018. Cette très forte hausse s'explique non pas par un nombre élevé de transactions mais bien par la signature de plusieurs très grandes transactions. Ainsi les transactions supérieures à 100 M€ représentent près de 60 % des montants investis.

### INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE (EN MDS EUROS)



Source : BNP PARIBAS Real Estate.

### Typologie des investissements et des investisseurs

La part des investissements engagés en Bureaux reste très conséquente. Cette classe d'actifs concentre 70 % des montants engagés en France. Cette part augmente à 86 % si on prend en compte uniquement l'Île-de-France. En 6 mois, plus de 8 milliards d'euros ont été investis en Bureaux dans la région francilienne, ce qui correspond à une hausse de 7 % et à un nouveau record historique. Le marché a notamment été porté par deux transactions majeures, supérieures à 1 milliard d'euros : la cession d'un portefeuille de 28 actifs situés dans Paris QCA et la vente de l'immeuble Lumière dans le 12ème arrondissement. Fait marquant : les investisseurs sud-coréens ont été particulièrement actifs sur le marché français ; ce sont les investisseurs étrangers les plus dynamiques ce semestre. En Régions, le niveau des investissements en Bureaux est relativement équivalent à celui de l'an dernier, soit 1 milliard d'euros engagés. Cet honorable résultat s'explique principalement par le dynamisme des marchés lyonnais et lillois. Notons également ce semestre la vente d'un portefeuille composé de 3 actifs en région toulousaine pour un peu plus de 100 millions d'euros.

Les résultats sont un peu plus mitigés en Commerce. 1,6 milliard d'euros ont été investis depuis le début de l'année, soit une baisse

de 19 % par rapport à l'an dernier. 73 % des montants ont été signés en Régions. On notera notamment le portefeuille Casino acheté par Fortress pour 392 millions d'euros ou encore la vente de deux villages de marque à Roubaix et Troyes pour 300 millions d'euros. A Paris, le centre commercial My Cardinet dans le quartier des Batignolles s'est vendu pour 100 millions d'euros.

La Logistique avait particulièrement bien démarré l'année avec un excellent premier trimestre. Au cours du 2ème trimestre, les investissements ont légèrement ralenti. Cependant l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs ne cesse de se renforcer. De très nombreuses négociations sont en cours et 2019 devrait sans aucun doute être une excellente année pour cette classe d'actifs.

Le secteur des Services, et plus particulièrement l'hôtellerie, se porte également bien. Trois transactions significatives ont été signées depuis le début de l'année : l'acquisition par le Primonial d'un portefeuille d'hôtels B&B pour 272 millions d'euros, la vente du Château de La Messardière à Saint-Tropez pour 144 millions d'euros et la cession du futur Club Med à la Rosière en Savoie pour plus de 100 millions d'euros.

	S1 2017	S1 2018	S1 2019
<b>Montant total investi en France</b>	<b>8 451</b>	<b>13 661</b>	<b>13 704</b>
<i>dont montant investi en immobilier d'entreprise banalisé en Île-de-France*</i>	<i>5 414</i>	<i>9 480</i>	<i>9 941</i>
dont bureaux	5 890	9 184	9 768
dont entrepôts	690	1 367	875
dont activité	189	245	523
dont commerce	1 189	1 983	1 611
dont services	494	882	928

\* Source immostat : immobilier d'entreprise banalisé (excl. Services) dont le montant unitaire > 4 M€.  
Source : « At a glance Investissement en France 2019 S1 » BNP PARIBAS Real estate.

Typologie des acquéreurs	S1 2017	S1 2018	S1 2019
Fonds	34 %	52 %	51 %
Fonds souverains	2 %	0 %	0 %
Assurance/Mutuelle	10 %	12 %	19 %
SIIC	6 %	5 %	1 %
Autres foncières	4 %	6 %	4 %
SCPI	31 %	12 %	16 %
OPCI	3 %	4 %	2 %
Investisseurs privés	7 %	4 %	5 %
Autres	2 %	6 %	2 %

Source : « At a glance Investissement en France 2018 S1 » BNP PARIBAS Real estate.

### Attractivité de la région parisienne

Répartition géographique	S1 2017	S1 2018	S1 2019
Région parisienne	74 %	76 %	74 %
Régions	26 %	24 %	26 %

Source : « At a glance Investissement en France 2018 S1 » BNP PARIBAS Real estate.

### 1.10.3 Perspectives de Foncière Atland

Foncière Atland entend poursuivre sa stratégie de croissance autour de ses 2 axes de développement :

- › le renforcement de son activité SIIC avec des investissements offrant des rendements garantis par des baux fermes de longue durée, en privilégiant systématiquement des entreprises de premier plan et le lancement de nouvelles opérations de développement de bâtiments clés en main locatifs pour compte propre en bureaux, activités et commerces ;

- › la poursuite du développement de l'activité d'*asset management* et de gestion réglementée de SCPI et d'OPPCI avec sa filiale Voisin ;

Foncière Atland confirme son objectif d'atteindre 2 Mds€ d'actifs sous gestion fin 2021.



## COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS

# 2

<b>2.1</b>	<b>ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>	<b>36</b>
<b>2.2</b>	<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ</b>	<b>37</b>
	État du résultat global consolidé	37
	Tableau de variation des capitaux propres	38
	Tableau des flux de trésorerie	39
<b>2.3</b>	<b>NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS</b>	<b>40</b>

## 2.1 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

<b>Bilan actif (en K euros)</b>	<b>Note</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Goodwill	6.1	4 279	4 279
Immobilisations incorporelles		302	341
Droits d'utilisation des actifs loués		2 096	0
Immeubles de placement	6.2	64 530	58 740
Immobilisations corporelles		411	606
Participations dans les entreprises associées	6.4	13 508	14 428
Actifs financiers en juste valeur par capitaux propres, non courants	6.3	7 367	7 154
Actifs financiers au coût amorti, non courants	6.3	8 942	8 854
Impôts différés actifs	6.5	290	159
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>101 725</b>	<b>94 561</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Stocks et encours	6.6	513	568
Créances clients et autres débiteurs	6.7	14 840	13 574
Actifs d'impôt exigibles		0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.8	22 964	20 234
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>38 317</b>	<b>34 376</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>140 042</b>	<b>128 937</b>

<b>Bilan passif (en K euros)</b>	<b>Note</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital apporté	6.9	31 374	31 358
Réserves et résultats accumulés	6.9	15 194	12 219
Résultat de la période	6.9	6 106	6 178
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>52 674</b>	<b>49 755</b>
Participation ne donnant pas le contrôle		21	86
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>		<b>52 695</b>	<b>49 841</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Passifs financiers	6.10	63 067	51 850
Avantages du personnel		172	124
Participations dans les entreprises associées		0	0
Impôts différés passif		0	0
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>63 239</b>	<b>51 974</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Passifs financiers	6.10	3 949	5 260
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.11	8 748	9 236
Autres créditeurs	6.11	11 411	12 626
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>24 108</b>	<b>27 122</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>140 042</b>	<b>128 937</b>

## 2.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Compte de résultat (en K euros)	Note	30/06/2019 (6 mois)	30/06/2018 (6 mois)
Chiffre d'affaires	7.1	16 365	11 442
Charges externes et autres charges		- 1 878	- 2 616
Impôts et taxes		- 357	- 194
Charges de personnel		- 4 283	- 3 597
Dotations nettes aux amortissements et provisions		- 1 624	- 1 155
Autres produits d'exploitation		123	12
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIION DES ACTIFS DE PLACEMENT</b>		<b>8 346</b>	<b>3 892</b>
Résultat net de cession	7.3	693	137
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>		<b>9 039</b>	<b>4 029</b>
Charges financières	7.4	- 1 047	- 848
Produits financiers	7.4	192	225
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>- 855</b>	<b>- 623</b>
Impôt sur les bénéfices	7.5	- 2 587	- 1 233
<b>RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES</b>		<b>5 597</b>	<b>2 173</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.4	530	767
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ</b>		<b>6 127</b>	<b>2 940</b>
dont part revenant aux actionnaires de la société mère		6 106	2 812
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		21	128
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>		<b>(€ PAR ACTION)</b>	<b>(€ PAR ACTION)</b>
De base	6.9	10,84 €	4,99 €
Dilué	6.9	9,90 €	4,57 €

### État du résultat global consolidé

(en K euros)	Note	30/06/2019 (6 mois)	30/06/2018 (6 mois)
Résultat net consolidé		6 127	2 940
Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture		- 166	- 63
Autres éléments du résultat global*		- 166	- 63
<b>RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ</b>		<b>5 961</b>	<b>2 877</b>
Dont			
Part du Groupe		5 940	2 749
Participations ne donnant pas le contrôle		21	128

\* Éléments recyclables en totalité par résultat.

## Tableau de variation des capitaux propres

(en K euros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>31 358</b>	<b>11 912</b>	<b>2 831</b>	<b>46 101</b>	<b>221</b>	<b>46 322</b>
Résultat 31/12/2017		2 831	- 2 831	0		0
Résultat 30/06/2018		63	2 812	2 812	128	2 940
<i>Autres éléments du résultat global :</i>						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		- 63		- 63		- 63
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>0</b>	<b>2 768</b>	<b>- 19</b>	<b>2 749</b>	<b>128</b>	<b>2 877</b>
Augmentation de capital				0		0
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		152		152		152
Distribution		- 2 954		- 2 954	- 220	- 3 174
Actions propres		- 142		- 142		- 142
Paie ment fondé sur des actions		119		119		119
Autres		5		5		5
<b>AU 30 JUIN 2018</b>	<b>31 358</b>	<b>11 860</b>	<b>2 812</b>	<b>46 030</b>	<b>128</b>	<b>46 158</b>
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>31 358</b>	<b>12 219</b>	<b>6 178</b>	<b>49 755</b>	<b>86</b>	<b>49 841</b>
Résultat 31/12/2018		6 178	- 6 178	0		0
Résultat 30/06/2019			6 106	6 106	21	6 127
<i>Autres éléments du résultat global :</i>						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		- 166		- 166		- 166
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>0</b>	<b>6 012</b>	<b>- 72</b>	<b>5 940</b>	<b>21</b>	<b>5 961</b>
Augmentation de capital	16	17		33		33
Impact retraitement des contrats de location (IFRS 16)		- 2		- 2		- 2
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		212		212		212
Distribution		- 3 401		- 3 401	- 85	- 3 486
Actions propres		- 13		- 13		- 13
Paie ment fondé sur des actions		153		153		153
Autres		- 3		- 3	- 1	- 4
<b>AU 30 JUIN 2019</b>	<b>31 374</b>	<b>15 194</b>	<b>6 106</b>	<b>52 674</b>	<b>21</b>	<b>52 695</b>



## Tableau des flux de trésorerie

(en K euros)	Note	30/06/2019	30/06/2018
<b>RÉSULTAT</b>		<b>6 127</b>	<b>2 940</b>
<b>ÉLIMINATION DES ÉLÉMENTS SANS INCIDENCE SUR LA TRÉSORERIE OU NON LIÉS À L'EXPLOITATION</b>			
Part dans les résultats des entreprises associées, nette des dividendes reçus	6.4	- 530	- 767
Dotations aux amortissements et dépréciations (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	6.13.1	1 555	1 119
Paiement fondé sur des actions		153	119
Variation de la juste valeur des instruments financiers		4	28
Autres produits et charges calculés		- 763	17
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement	7.3	- 693	- 137
<i>Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt</i>		<i>5 853</i>	<i>3 319</i>
Coût de l'endettement financier net		772	565
Impôts		2 587	1 233
<i>Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt</i>		<i>9 212</i>	<i>5 117</i>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.12 et 6.13.2	- 1 319	3 589
Intérêts versés nets		- 866	- 667
Impôts payés		- 3 086	- 1 332
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>		<b>3 941</b>	<b>6 707</b>
Décaissements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	6.13.3	- 60	- 157
Décaissements sur acquisition d'immeubles de placement	6.2 et 6.13.3	- 8 916	- 3 959
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.3	2 979	884
Décaissements sur acquisition d'immobilisations financières		- 142	- 416
Encaissements sur cessions d'immobilisations financières		0	3
Encaissements nets sur cession d'immobilisations corporelles		6	0
Incidence des autres variations de périmètre		0	- 31
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>- 6 133</b>	<b>- 3 676</b>
Augmentation de capital		33	0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		- 3 401	- 2 954
Distribution des minoritaires		- 85	- 220
Dépôts reçus		72	88
Dépôts remboursés		- 51	- 9
Encaissements provenant d'emprunts (y compris contrats de location financement)	6.10 et 6.13.4	12 983	7 125
Remboursement emprunts	6.10 et 6.13.4	- 4 415	- 4 190
Remboursement des obligations locatives		- 198	0
Variation des autres fonds propres		0	- 392
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>4 938</b>	<b>- 552</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>2 745</b>	<b>2 479</b>
<b>TRÉSORERIE A L'OUVERTURE - CF. § 6.8</b>		<b>20 219</b>	<b>18 311</b>
<b>TRÉSORERIE A LA CLÔTURE - CF. § 6.8</b>		<b>22 964</b>	<b>20 790</b>

## 2.3 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS

<b>Note 1 Informations générales</b>	<b>41</b>	<b>Note 7 Informations sur le compte de résultat</b>	<b>59</b>
		7.1 Chiffre d'affaires	59
<b>Note 2 Principes et méthodes comptables</b>	<b>42</b>	7.2 Détail de l'EBITDA récurrent retraité	59
2.1 Déclaration de conformité	42	7.3 Résultat sur cessions d'actifs	59
2.2 Utilisation d'estimation	43	7.4 Résultat financier	59
2.3 Méthodes et règles d'évaluation	43	7.5 Impôts sur les bénéfices	60
<b>Note 3 Périmètre de consolidation</b>	<b>44</b>	<b>Note 8 Informations complémentaires</b>	<b>61</b>
<b>Note 4 Comparabilité des comptes</b>	<b>45</b>	8.1 Engagements hors bilan	61
4.1 Variation de périmètre	45	8.2 Événements postérieurs au 30 juin 2019	62
4.2 Changements de méthodes comptables	45	8.3 Transactions avec les parties liées	62
<b>Note 5 Informations sectorielles et données chiffrées</b>	<b>45</b>		
5.1 Décomposition par pôle des actifs et passifs	45		
5.2 Résultats par pôles	47		
<b>Note 6 Précisions sur certains postes du bilan consolidé</b>	<b>48</b>		
6.1 <i>Goodwill</i>	48		
6.2 Immeubles de placement	48		
6.3 Actifs financiers	49		
6.4 Participation dans les entreprises associées	50		
6.5 Impôts différés	51		
6.6 Stocks et encours	52		
6.7 Créances clients et autres débiteurs	53		
6.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie	53		
6.9 Capitaux propres	53		
6.10 Passifs financiers courants et non courants	55		
6.11 Dettes fournisseurs et autres dettes	57		
6.12 Besoin en fonds de roulement	58		
6.13 Notes sur le tableau de flux de trésorerie	58		

## 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 : 40, avenue George V à Paris. Elle est cotée sur le marché Euronext compartiment C de Nyse Euronext Paris.

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés sont présentés en milliers d'euros. La présente annexe fait partie intégrante des comptes consolidés intermédiaires arrêtés au 30 juin 2019.

Les comptes consolidés intermédiaires ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 5 septembre 2019.

Les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 sont consultables sur Internet et disponibles sur demande au siège social de la Société.

### Faits marquants

Le premier semestre 2019 a été marqué par les éléments suivants :

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

Au cours du premier semestre 2019 Foncière Atland a :

- procédé à l'arbitrage d'un actif de commerce situé à Cebazat pour un prix net vendeur de 3 M€ ;
- débuté les travaux d'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 ». Ce programme, de 25 000 m<sup>2</sup>, accueillera notamment les 200 collaborateurs d'ENGIE Lab CRIGEN, plus grand Centre de Recherche et d'Expertise opérationnelle d'ENGIE.

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

#### Asset management et gestion réglementée

- Le chiffre d'affaires du pôle *asset management* au cours premier semestre 2019 a progressé de 69 % par rapport à celui de 2018 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 12,1 M€ au chiffre d'affaires au 30 juin 2019 contre 7,4 M€ pour le premier semestre 2018 (soit une hausse de 4,7 M€ nette des rétrocessions sur 6 mois).

Plus globalement, au cours de ce premier semestre, la collecte brute de Voisin s'est élevée à plus de 260 M€ contre environ 150 M€ au 30 juin 2018.

#### 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 30 juin 2019, la valeur de marché du patrimoine locatif propre de Foncière Atland s'élève à près de **88,8 M€** hors droits et à **1 357 M€** hors droits pour l'ensemble du portefeuille sous gestion (y compris la gestion réglementée et les co-investissements).

## Note 2 Principes et méthodes comptables

### 2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés du groupe Foncière Atland au 30 juin 2019 ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 34 « Information financière intermédiaire » tel qu'adoptée dans l'Union européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne à cette date. Ainsi, seule une sélection de notes explicatives est incluse dans les présents états financiers consolidés semestriels dits résumés ou condensés.

Les états financiers consolidés intermédiaires tiennent compte des normes, interprétations et amendements publiés, d'application obligatoire dans l'Union européenne à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 :

#### › IFRS 16 « Contrats de location »

Le 13 janvier 2016, l'IASB a publié la norme IFRS 16 « Contrats de location » appelée à remplacer IAS 17, ainsi que les interprétations IFRIC et SIC associées. La nouvelle norme, adoptée par l'Union européenne le 31 octobre 2017, est applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Le Groupe n'avait pas appliqué cette norme par anticipation. Aussi, sa mise en œuvre au 1<sup>er</sup> janvier 2019 s'est faite selon la méthode rétrospective simplifiée, qui préconise d'enregistrer le cumul de l'effet de l'adoption d'IFRS 16 en ajustement du solde des résultats non distribués au 1<sup>er</sup> janvier 2019. En conséquence, les informations comparatives présentées pour 2018 n'ont pas été retraitées et elles sont donc présentées, comme précédemment, selon les principes de la norme IAS 17 et de ses interprétations.

La norme IFRS 16 vient supprimer, pour les preneurs, la distinction qui était précédemment faite entre les « contrats de location simple » et les « contrats de location-financement ».

Les preneurs doivent désormais comptabiliser tous les contrats d'une durée de plus d'un an de manière analogue aux modalités précédemment prévues pour les contrats de location-financement par IAS 17 et comptabiliser ainsi un actif et un passif au titre des droits et obligations créés par un contrat de location.

La Société a décidé d'utiliser les mesures de simplification prévues par la norme et de ne pas retraiter les contrats de location dont la valeur à neuf de l'actif sous-jacent est inférieure à cinq mille euros et ceux dont la durée raisonnablement certaines est inférieure à douze mois. Ces contrats de location sont comptabilisés en résultat au rythme des paiements.

La durée de location correspond à la période non résiliable complétée le cas échéant des options de renouvellement dont l'exercice par le Groupe est raisonnablement certain, à savoir :

- 6 ans pour les baux immobiliers,
- 3 ans pour la flotte automobile.

Le droit d'utilisation correspond à la valeur actualisée des loyers ainsi que des coûts directs initiaux (honoraires d'agence par exemple). Ce droit est amorti et fait l'objet d'une dépréciation s'il existe un indice révélant une possible perte.

Au 30 juin 2019, l'application de cette norme, aux impacts non significatifs en matière de résultat, a conduit à inscrire au bilan :

- une somme de 2 096 K€ au titre des droits d'utilisation des actifs loués,
- un montant de 2 028 K€ au titre de la dette sur obligations locatives correspondante.

➤ IFRS 23 « Incertitude relative aux traitements fiscaux »

Le 7 juin 2017, l'IFRS IC a publié l'interprétation IFRIC 23. Cette dernière contient des dispositions relatives aux modalités comptables de reconnaissance des conséquences fiscales liées au caractère incertain de l'impôt. La nouvelle interprétation, adoptée par l'Union européenne le 23 octobre 2018, est applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Le Groupe n'avait pas appliqué l'interprétation par anticipation. La mise en œuvre d'IFRIC 23 à l'ouverture de l'exercice au 1<sup>er</sup> janvier 2019 n'a pas eu d'impact au niveau des capitaux propres.

Par ailleurs, le Groupe n'a pas anticipé de normes ou d'interprétation dont l'application n'est pas obligatoire en 2019.

➤ Normes et interprétations publiées d'application ultérieures adoptées ou non 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 normes IFRS - Cycle 2018 - 2020,
- amendement à IFRS 3 « Définition d'une entreprise »,
- amendements à IAS 1 et à IAS 8 « Définition de significatif ».

## 2.2 Utilisation d'estimation

La préparation des états financiers nécessite de la part de la Direction, l'exercice du jugement, l'utilisation d'estimations et

hypothèses qui ont eu un impact sur les montants d'actifs et de passifs 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 semestriels 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 ;
- 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.

## 2.3 Méthodes et règles d'évaluation

Les méthodes comptables et principes d'évaluation appliqués pour l'établissement des états financiers consolidés intermédiaires au 30 juin 2019 sont identiques à ceux mis en œuvre dans les états financiers annuels au 31 décembre 2018 à l'exception de ce qui est présenté en note 2.1.

### Note 3 Périmètre de consolidation

Sociétés présentes dans le périmètre au 30 juin 2019 :

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
<b>1. SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE</b>					
SA Foncière Atland	PARIS	France	598 500 775	-	IG
<b>2. FILIALES CONSOLIDÉES</b>					
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 Pate	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 Fougeres	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 Nimes	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 Carrieres	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
Optiland 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 des comptes

### 4.1 Variation de périmètre

Le premier semestre 2019 du Groupe n'a enregistré aucune variation de périmètre.

### 4.2 Changements de méthodes comptables

Voir note 2.1.

## 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, 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 tertiaires. Il est composé principalement de Foncière Atland Valorisation et Foncière Atland Massy Europe. Compte tenu de la stratégie de Foncière Atland de conservation des actifs construits, cette activité ne génère plus d'activité depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 ;

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.

### 5.1 Décomposition par pôle des actifs et passifs

1 <sup>er</sup> janvier 2019 – 30 juin 2019 (en K euros)	Investissement	Asset management et gestion d'actifs
Actifs sectoriels	107 876	27 395
Impôts différés actifs	121	56
Créances d'impôts	0	0
Actifs détenus en vue de leur vente	0	0
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>107 997</b>	<b>27 451</b>
Passifs sectoriels	69 134	15 801
Capitaux propres consolidés	0	0
Impôts différés passifs	0	0
Dettes d'impôts	647	1 155
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente	0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>69 781</b>	<b>16 956</b>
Besoin en Fonds de Roulement	- 1 713	- 798
Coûts encourus pour l'acquisition d'actif	1 091	0

1 <sup>er</sup> janvier 2019 – 30 juin 2019 (en K euros)	Construction	Non Sectorisé*	Total au 30/06/2019
Actifs sectoriels	1 251	3 230	139 752
Impôts différés actifs	18	95	290
Créances d'impôts	0	0	0
Actifs détenus en vue de leur vente	0	0	0
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 269</b>	<b>3 325</b>	<b>140 042</b>
Passifs sectoriels	610	0	85 545
Capitaux propres consolidés	0	52 695	52 695
Impôts différés passifs	0	0	0
Dettes d'impôts	0	0	1 802
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente	0	0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>610</b>	<b>52 695</b>	<b>140 042</b>
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>647</b>	<b>0</b>	<b>- 1 864</b>
<b>Coûts encourus pour l'acquisition d'actif</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 091</b>

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

1 <sup>er</sup> janvier 2018 – 30 juin 2018 (en K euros)	Investissement	Asset management et gestion d'actifs
Actifs sectoriels	98 849	19 288
Impôts différés actifs	0	53
Créances d'impôts	0	0
Actifs détenus en vue de leur vente	0	0
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>98 849</b>	<b>19 341</b>
Passifs sectoriels	61 582	14 082
Capitaux propres consolidés	0	0
Impôts différés passifs	0	0
Dettes d'impôts	739	479
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente	0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>62 321</b>	<b>14 561</b>
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>- 3 551</b>	<b>- 2 247</b>
<b>Coûts encourus pour l'acquisition d'actif</b>	<b>1 091</b>	<b>0</b>

1 <sup>er</sup> janvier 2018 – 30 juin 2018 (en K euros)	Construction	Non Sectorisé*	Total au 30/06/2019
Actifs sectoriels	4 137	5 088	127 362
Impôts différés actifs	0	123	176
Créances d'impôts	0	0	0
Actifs détenus en vue de leur vente	0	0	0
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>4 137</b>	<b>5 211</b>	<b>127 538</b>
Passifs sectoriels	4 497	0	80 161
Capitaux propres consolidés	0	46 159	46 159
Impôts différés passifs	0	0	0
Dettes d'impôts	0	0	1 218
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente	0	0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>4 497</b>	<b>46 159</b>	<b>127 538</b>
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>267</b>	<b>0</b>	<b>- 5 531</b>
<b>Coûts encourus pour l'acquisition d'actif</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 091</b>

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



## 5.2 Résultats par pôles

1 <sup>er</sup> janvier 2019 – 30 juin 2019 (en K euros)	Investissement	Asset management gestion d'actifs	Construction	Total au 30/06/2019
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	2 593	13 772	0	16 365
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 593</b>	<b>13 772</b>	<b>0</b>	<b>16 365</b>
Amortissements incorporels et corporels	- 1 185	- 372	- 2	- 1 559
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	- 979	- 5 274	- 6	- 6 259
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	- 152	- 49	0	- 201
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>277</b>	<b>8 077</b>	<b>- 8</b>	<b>8 346</b>
<b>Résultat des cessions</b>	<b>693</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>693</b>
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	- 570	- 10	- 34	- 614
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	- 216	- 25	0	- 241
<b>Résultat financier</b>	<b>- 786</b>	<b>- 35</b>	<b>- 34</b>	<b>- 855</b>
<b>Résultat des activités courantes</b>	<b>184</b>	<b>8 042</b>	<b>- 42</b>	<b>8 184</b>
Impôt sur les bénéfices	- 7	- 2 592	12	- 2 587
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	610	- 80	0	530
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>787</b>	<b>5 370</b>	<b>- 30</b>	<b>6 127</b>
Dont Résultat net – part des actionnaires de la société mère	787	5 370	- 51	6 106
Dont Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	21	21

1 <sup>er</sup> janvier 2018 – 30 juin 2018 (en K euros)	Investissement	Asset management gestion d'actifs	Construction	Total au 30/06/2018
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	2 295	8 130	1 017	11 442
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 295</b>	<b>8 130</b>	<b>1 017</b>	<b>11 442</b>
Amortissements incorporels et corporels	- 1 074	- 78	- 3	- 1 155
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	- 1 319	- 3 997	- 949	- 6 265
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	- 105	- 6	- 19	- 130
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>- 203</b>	<b>4 049</b>	<b>46</b>	<b>3 892</b>
<b>Résultat des cessions</b>	<b>137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>137</b>
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	- 372	- 18	- 52	- 442
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	- 169	- 4	- 8	- 181
<b>Résultat financier</b>	<b>- 541</b>	<b>- 22</b>	<b>- 60</b>	<b>- 623</b>
<b>Résultat des activités courantes</b>	<b>- 607</b>	<b>4 027</b>	<b>- 14</b>	<b>3 406</b>
Impôt sur les bénéfices	- 2	- 1 235	4	- 1 233
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	767	0	0	767
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>158</b>	<b>2 792</b>	<b>- 10</b>	<b>2 940</b>
Dont Résultat net – part des actionnaires de la société mère	158	2 792	- 138	2 812
Dont Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	128	128

## Note 6 Précisions sur certains postes du bilan consolidé

### 6.1 Goodwill

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2019	Perte de valeur	Valeurs nettes 30/06/2019	Valeurs nettes 31/12/2018
Activité de services : gestion d'actifs réglementés	4 279	0	4 279	4 279
<b>TOTAL GOODWILL</b>	<b>4 279</b>	<b>0</b>	<b>4 279</b>	<b>4 279</b>

Variations (en K euros) 01/01/2019-30/06/2019	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31/12/2018	4 279	0	4 279
<b>30/06/2019</b>	<b>4 279</b>	<b>0</b>	<b>4 279</b>

Ce goodwill correspond à l'expérience et au savoir-faire de la société Voisin acquise le 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.

Aucun indice de perte de valeur n'a été identifié au 30 juin 2019 au regard de la croissance et du niveau d'activité de la société Voisin.

### 6.2 Immeubles de placement

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2019	Amortissements et dépréciations 30/06/2019	Valeurs nettes 30/06/2019	Valeurs brutes 31/12/2018	Amortissements et dépréciations 31/12/2018	Valeurs nettes 31/12/2018
Terrains	22 175	- 191	21 984	19 046	- 170	18 876
Constructions	49 570	- 7 024	42 546	46 528	- 6 664	39 864
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>71 745</b>	<b>- 7 215</b>	<b>64 530</b>	<b>65 574</b>	<b>- 6 834</b>	<b>58 740</b>

Variations (en K euros) 01/01/2019-30/06/202019	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2018	65 574	- 6 834	58 740
Augmentations	9 140	- 1 126	8 014
Diminutions	- 2 969	745	- 2 224
<b>30/06/2019</b>	<b>71 745</b>	<b>- 7 215</b>	<b>64 530</b>

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

Au 30 juin 2019, 598 K€ de frais financiers ont été incorporés dans le coût d'entrée des immeubles de placement contre 262 K€ au 31 décembre 2018.

Aucune dépréciation des immeubles de placement n'est constatée dans les comptes au 30 juin 2019, comme au 31 décembre 2018.

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.

La juste valeur des immeubles de placement est détaillée dans le tableau suivant :

Au 30/06/2019 (en K euros)	Valeurs nettes comptables	Valeurs d'expertise
Immeubles de bureaux, d'activités et centres commerciaux	64 530	88 787
Autres	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>64 530</b>	<b>88 787</b>

La règle de calcul d'évaluation des immeubles de placement, identique à celle appliquée dans les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2018, 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 ;
- 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 lesquels une offre d'achat ou une promesse a été signée, l'éventuelle moins-value latente est intégralement provisionnée.

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.

Pour mémoire, au 31 décembre 2018, la situation était la suivante :

Au 31/12/2018 (en K euros)	Valeurs nettes comptables	Valeurs d'expertise
Immeubles de bureaux, d'activités et centres commerciaux	58 740	80 123
Autres	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>58 740</b>	<b>80 123</b>

### 6.3 Actifs financiers

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2019	Dépréciations 30/06/2019	Valeurs nettes 30/06/2019	Valeurs nettes 31/12/2018
Titres de participation non consolidés en juste valeur	7 367	0	7 367	7 154
Autres créances immobilisées	8 460	0	8 460	8 367
Autres titres immobilisés	16	0	16	16
Instruments dérivés non courants	25	0	25	32
Autres immobilisations financières	441	0	441	439
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>16 309</b>	<b>0</b>	<b>16 309</b>	<b>16 008</b>

Variations (en K euros) 01/01/2019 - 30/06/2019	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2018	16 008	0	16 008
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés	212	0	212
Augmentations	95	0	95
Diminutions	- 6	0	- 6
<b>30/06/2019</b>	<b>16 309</b>	<b>0</b>	<b>16 309</b>

Les actifs financiers sont principalement constitués des titres non consolidés 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 :

- l'OPCI TRE1 dans lequel le Groupe possède 2,5 % au côté géré par la société de gestion Tikehau IM et qui détient,

indirectement, 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 2 actifs de bureaux situés à Paris et Montreuil (structuration en novembre 2016).

Les éléments relatifs aux actifs détenus par ces trois sociétés au 30 juin 2019 sont les suivants :

	Actif	Détenion	Typologie	Date acquisition	Valeur nette comptable	Expertises HD
COFINIMUR I	MAAF	2,35 %	Commerce/Bureau	28/12/2011	86 780	126 135
SCI LOTUS	ELIS	2,5 %	Activité	28/03/2014	83 865	113 035
Paris Office Partnership (POP)	Bureaux	3,23 %	Bureau	24/11/2016	117 726	133 400

## 6.4 Participation dans les entreprises associées

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2019	Dépréciation 30/06/2019	Valeurs nettes 30/06/2019	Valeurs nettes 31/12/2018
Participations dans les entreprises associées	13 508	0	13 508	14 428
<b>TOTAL PARTICIPATIONS NETTES DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>	<b>13 508</b>	<b>0</b>	<b>13 508</b>	<b>14 428</b>

(en K euros)	30/06/2019	31/12/2018
<b>VALEUR DES TITRES EN DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>14 428</b>	<b>13 626</b>
Mouvements de capital	0	250
Part du Groupe dans les résultats de l'exercice	530	1 308
Mouvements de périmètre	0	0
Dividendes distribués	- 1 434	- 744
Autres	- 16	- 12
<b>VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>13 508</b>	<b>14 428</b>

Foncière Atland s'engage 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 les suivants :

- 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.

Conformément à l'application de norme IFRS 12, nous présentons ci-dessous les éléments financiers relatifs aux sociétés mise en équivalence :

## Bilan

(en K euros)	30/06/2019	31/12/2018
Actifs non courants	123 274	124 753
<i>Dont immeubles de placement</i>	<i>123 052</i>	<i>124 460</i>
Actifs courants	3 773	6 794
Passifs non courants	86 167	88 696
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>62 680</i>	<i>64 367</i>
<i>Dont fonds propres investis</i>	<i>23 046</i>	<i>23 808</i>
<i>Dont juste valeur des instruments dérivés</i>	<i>92</i>	<i>76</i>
Passifs courants	4 979	4 357
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>3 357</i>	<i>3 260</i>

## Compte de résultat

<i>(en K euros)</i>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Chiffre d'affaires	5 531	5 438
Résultat net des activités poursuivies	1 966	2 648
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL</b>	<b>1 966</b>	<b>2 648</b>

<b>Quote-part dans le résultat consolidé</b> <i>(en K euros)</i>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
SCI Synerland	56	56
SAS Transbus	76	83
Optiland Antwerp NV	40	47
Optiland Hasselt NV	9	11
Optiland Herentals NV	9	11
SCI Foncière Atland Veoland V	35	69
SAS Foncière Atland Keoland	44	85
SAS Foncière Atland Veoland	91	99
SCI Foncière Atland Véoland Carrières	62	76
SCI Foncière Atland Véoland Verneuil	17	38
SCI Foncière Atland Véoland Limeil	39	45
SCI Foncière Atland Véoland Vulaines	23	28
SCI Keoland 2	60	34
My Share Company	- 80	0
Autres	49	85
<b>TOTAL</b>	<b>530</b>	<b>767</b>

## 6.5 Impôts différés

L'analyse des impôts différés actifs au 30 juin 2019 est la suivante :

<b>Décomposition</b> <i>(en K euros)</i>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	85	85
Différences temporaires	12	9
Autres différences	193	65
<b>TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS</b>	<b>290</b>	<b>159</b>

### Variations *(en K euros)* du 01/01/2018 au 31/12/2018

31/12/2017	179
Mouvements de périmètre	0
Augmentations	11
Diminutions	- 31
Autres différences	0
<b>31/12/2018</b>	<b>159</b>

### Variations *(en K euros)* du 01/01/2019 au 30/06/2019

31/12/2018	159
Augmentations	141
Diminutions	- 10
Autres différences	0
<b>30/06/2019</b>	<b>290</b>

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.

## 6.6 Stocks et encours

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2019	Dépréciation 30/06/2019	Valeurs nettes 30/06/2019	Valeurs brutes 31/12/2018	Dépréciation 31/12/2018	Valeurs nettes 31/12/2018
Stocks et travaux en cours	608	- 95	513	598	- 30	568
<b>TOTAL STOCKS ET TRAVAUX ENCOURS</b>	<b>608</b>	<b>- 95</b>	<b>513</b>	<b>598</b>	<b>- 30</b>	<b>568</b>

Variations (en K euros) du 01/01/2019 au 30/06/2019	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2018	598	- 30	568
Augmentations	10	- 65	- 55
Diminutions	0	0	0
<b>30/06/2019</b>	<b>608</b>	<b>- 95</b>	<b>513</b>

Au 30 juin 2019, aucun frais financiers n'a été incorporé dans le coût de revient des stocks comme au 31 décembre 2018.

## Analyse des stocks et pertes de valeur

	Investissement			Construction			Total valeur nette
	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette	
<b>Au 31/12/2018</b>							
Terrains et réserves foncières	-	-	-	598	- 30	568	568
Travaux encours	-	-	-	-	-	-	-
Lots finis non vendus	-	-	-	-	-	-	-
<b>STOCKS ET ENCOURS À LA CLÔTURE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>598</b>	<b>- 30</b>	<b>568</b>	<b>568</b>
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		-			-		

	Investissement			Construction			Total valeur nette
	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette	
<b>Au 30/06/2019</b>							
Terrains et réserves foncières	-	-	-	595	- 95	500	500
Travaux encours	-	-	-	13	-	13	13
Lots finis non vendus	-	-	-	-	-	-	-
<b>STOCKS ET ENCOURS À LA CLÔTURE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>608</b>	<b>- 95</b>	<b>513</b>	<b>513</b>
Pertes de valeur - Soldes à l'ouverture		-			- 30		
Pertes de valeur - Variation de l'exercice		-			- 65		
Dont dotation de l'exercice		-			- 65		
Dont reprise de l'exercice		-			-		

## 6.7 Créances clients et autres débiteurs

Décomposition (en K euros)	Valeurs Brutes 30/06/2019	Dépréciation 30/06/2019	Valeurs Nettes 30/06/2019	Valeurs Brutes 31/12/2018	Dépréciation 31/12/2018	Valeurs Nettes 31/12/2018
Créances clients	9 380	- 400	8 980	9 251	- 396	8 855
<b>TOTAL CREANCES CLIENTS</b>	<b>9 380</b>	<b>- 400</b>	<b>8 980</b>	<b>9 251</b>	<b>- 396</b>	<b>8 855</b>
Avances et acomptes versés	179	0	179	612	0	612
Créances sociales	9	0	9	0	0	0
Créances fiscales	5 061	0	5 061	3 641	0	3 641
Comptes courants débiteurs	54	0	54	61	0	61
Créances sur cessions d'immobilisations	0	0	0	0	0	0
Débiteurs divers	190	0	190	180	0	180
Charges constatées d'avance	367	0	367	225	0	225
<b>TOTAL AUTRES DEBITEURS</b>	<b>5 860</b>	<b>0</b>	<b>5 860</b>	<b>4 719</b>	<b>0</b>	<b>4 719</b>
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>15 240</b>	<b>- 400</b>	<b>14 840</b>	<b>13 970</b>	<b>- 396</b>	<b>13 574</b>

Le Groupe n'a pas connu de défaut de paiement significatif sur le premier semestre 2019. Les créances dépréciées sont relatives à des anciens locataires d'actifs arbitrés depuis et anciennement situés l'un à Villejuif (94), l'autre à Cébazat (31).

L'actualisation de l'appréciation du risque de non-recouvrement a conduit à faire une dotation complémentaire de 4 K€ sur le semestre.

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

## 6.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Décomposition (en K euros)	Valeurs nettes 30/06/2019	Valeurs nettes 31/12/2018
Valeurs mobilières de placement	0	0
Trésorerie	22 964	20 234
<b>TOTAL TRÉSORERIES ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU BILAN</b>	<b>22 964</b>	<b>20 234</b>
Découverts bancaires	0	- 15
<b>TOTAL TRÉSORERIES ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU SENS DU TFT</b>	<b>22 964</b>	<b>20 219</b>

## 6.9 Capitaux propres

### Évolution du capital

(en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Total
31/12/2017	570 145	55	31 357 975
31/12/2018	570 145	55	31 357 975
Réalisation de bons de souscription d'actions (27/05/2019)	2	55	110
Réalisation de bons de souscription d'actions (12/06/2019)	286	55	15 730
<b>30/06/2019</b>	<b>570 433</b>	<b>55</b>	<b>31 373 815</b>

### Actions propres

L'Assemblée Générale mixte du 16 mai 2019 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 3,60 % 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 cinq cent mille d'euros (3 500 000 €) avec un prix maximum d'achat par action qui ne pourra excéder cent soixante-dix euros (170 €) 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 2019. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la treizième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2018.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 30 juin 2019, le nombre d'actions auto-détenues est de 6 428 au travers du contrat de liquidité avec le CM-CIC Securities.

Dans les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2019, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

**Bons de souscription**

À la suite de l'augmentation de capital réalisée en 2015, 88 886 BSA sont encore en circulation (durée 5 ans).

Catégorie/ Droits attachés	Émission du 13/10/2015	Exercés en 2015	Exercés en 2016	Exercés en 2017	Exercés en 2018	Au 31/12/2018	Exercés en 2019	Au 30/06/2019
BSA/1 action pour 2 BSA	92 264	- 34	0	- 2 768	0	89 462	- 576	88 886

**Dilution et actions gratuites**

Au 30 juin 2019, 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'acquisition prévisionnelle des actions	Plan en cours	Conditionnées	Non conditionnées
9bis	4 380	28/09/2016	28/09/2020	4 380	0	4 380
10	4 370	05/09/2018	05/09/2021	4 370	4 370	0
<b>TOTAL</b>	<b>8 750</b>			<b>8 750</b>	<b>4 370</b>	<b>4 380</b>

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.

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)	30/06/2019	30/06/2018
Résultat part du Groupe	6 105 834	2 812 454
Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation*	563 278	562 978
<b>RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION</b>	<b>10,84 €</b>	<b>5,00 €</b>
Résultat part du Groupe utilisé pour la détermination du résultat dilué par action	6 105 834	2 812 454
Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation retenu pour la détermination du résultat dilué par action*	616 471	614 664
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>	<b>9,90 €</b>	<b>4,58 €</b>

\* Hors actions autodétenues.

(en nombre d'actions)	30/06/2019	30/06/2018
Nombre moyen d'actions avant dilution	563 278	562 978
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)	53 193	51 686
Nombre moyen d'actions après dilution	616 471	614 664

**Dividendes**

(en K euros)	30/06/2018	31/12/2018
Versement aux actionnaires de Foncière Atland		
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	0	79
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal taxable	3 438	2 914
<b>TOTAL</b>	<b>3 438</b>	<b>2 993</b>

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2019 et 2018 au titre des résultats 2018 et 2017 s'élèvent respectivement à 6,03 € et 5,25 €.



## 6.10 Passifs financiers courants et non courants

Décomposition (en K euros)	Valeurs 30/06/2019	Valeurs 31/12/2018
Emprunt obligataire non convertible	9 827	9 773
Coupons courus sur emprunt obligataire	880	990
Emprunts auprès des établissements de crédit	47 691	37 753
Emprunts - Crédit-bail	2 166	2 629
Obligations locatives	1 620	0
Crédits promoteurs	0	0
Juste valeur des instruments dérivés	260	106
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	623	599
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>63 067</b>	<b>51 850</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 141	4 575
Emprunts - Crédit-bail	152	390
Obligations locatives	408	0
Crédits promoteurs	0	0
Juste valeur des instruments dérivés	59	103
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	97	101
Concours bancaires courants	0	15
Intérêts courus non échus	92	76
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>3 949</b>	<b>5 260</b>
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS</b>	<b>67 016</b>	<b>57 110</b>

Échéancier (en K euros)	Moins d'un an	2 ans	3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	0	9 827	0	0	9 827
Coupons courus sur emprunt obligataire	0	880	0	0	880
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 141	3 313	27 851	16 527	50 833
Emprunts - Crédit-bail	152	156	495	1 515	2 318
Obligations locatives	408	408	1 120	92	2 028
Juste valeur des instruments dérivés	59	111	149	0	319
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	97	26	283	314	720
Concours bancaires courants	0	0	0	0	0
Intérêts courus non échus	92	0	0	0	92
<b>TOTAL</b>	<b>3 949</b>	<b>14 721</b>	<b>29 898</b>	<b>18 448</b>	<b>67 016</b>

### Instruments de trésorerie

Au 30 juin 2019, le Groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir contre les fluctuations des taux d'intérêt. 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 25 K€ et d'un passif de 319 K€, soit une perte nette de 294 K€. Pour mémoire, le solde de la valorisation au 31 décembre 2018 faisait ressortir une perte nette de 177 K€.

### Taux moyen de la dette

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors emprunt obligataire et obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 1,94 % au 30 juin 2019 contre 1,93 % au 31 décembre 2018. Avec la dette obligataire ce taux est de 2,74 % contre 2,85 % au 31 décembre 2018.

Variations (en K euros)	Emprunt obligataire non convertible	Emprunts auprès des établissements de crédit	Emprunts crédits-bails	Dettes liées aux obligations locatives (IFRS 16)
Solde au 31/12/2018	9 773	42 328	3 019	0
Variation de périmètres	0	0	0	0
Augmentations	54	12 130	0	20
Remboursements	0	- 3 625	- 701	- 198
Autres (reclassement changement d'affectation)	0	0	0	2 206
<b>SOLDE AU 30/06/2019</b>	<b>9 827</b>	<b>50 833</b>	<b>2 318</b>	<b>2 028</b>

### Covenants

Au 30 juin 2019, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs (hors intérêts courus non échus) est de 53 150 K€ hors emprunt obligataire et obligations locatives (65 005 K€ avec emprunt obligataire et dette liée aux obligations locatives). 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 30 juin 2019, le Groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

### Couverture de la dette

Au 30 juin 2019, la position de taux est couverte à près de 73 % hors emprunt obligataire (75 % y/c emprunt obligataire) contre près de 72 % au 31 décembre 2018 (77 % y/c emprunt obligataire) :

Montant (en K euros)	30/06/2019			31/12/2018		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières	81	53 070	53 151	187	45 160	45 347
Obligations locatives (IFRS 16)	0	2 028	2 028			
Obligations non convertibles	9 827	0	9 827	9 773	0	9 773
<b>PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION</b>	<b>9 908</b>	<b>55 098</b>	<b>65 006</b>	<b>9 960</b>	<b>45 160</b>	<b>55 120</b>
En proportion hors emp. Obligataire	0,15 %	99,85 %	100 %	0,41 %	99,59 %	100 %
En proportion y/c emp. Obligataire	15,24 %	84,76 %	100 %	18,07 %	81,93 %	100 %
<b>PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION</b>	<b>9 908</b>	<b>55 098</b>	<b>65 006</b>	<b>9 960</b>	<b>45 160</b>	<b>55 120</b>
Couverture						
Juste valeur positive		25	25		32	32
Juste valeur négative		319	319		209	209
<b>TOTAL COUVERTURE</b>		<b>294</b>	<b>294</b>		<b>177</b>	<b>177</b>
<b>PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION</b>	<b>9 908</b>	<b>55 392</b>	<b>65 300</b>	<b>9 960</b>	<b>45 337</b>	<b>55 297</b>

Échéancier (en K euros)	30/06/2019			31/12/2018		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert y/c emp. obligataire	9 908	38 742	48 650	9 960	32 431	42 391
Capital restant dû couvert hors emp. obligataire	81	38 742	38 823	187	32 431	32 618
% des dettes couvertes hors emp. obligataire	100,00 %	70,31 %	73,04 %	100,00 %	71,82 %	71,93 %
% des dettes couvertes totales	100,00 %	70,31 %	74,84 %	100,00 %	71,82 %	76,91 %

### Endettement net

Au 30 juin 2019, l'endettement net est le suivant (y compris emprunt obligataire) :

(en K euros)	30/06/2019	31/12/2018	31/12/2017
Total des passifs financiers courants et non courants	67 016	57 110	53 178
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	- 25	- 32	- 26
Trésorerie disponible	- 22 964	- 20 234	- 18 311
<b>ENDETTEMENT NET</b>	<b>44 027</b>	<b>36 844</b>	<b>34 841</b>
Juste valeur nette des instruments de couverture	- 294	- 177	- 33
<b>ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES</b>	<b>43 733</b>	<b>36 667</b>	<b>34 808</b>

### Loan to value

Au 30 juin 2019, le Groupe dispose d'une structure financière qu'il considère comme adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 28,9 % de la valeur de marché des immeubles de placement, des actifs en cours de construction et de la juste valeur des titres non consolidés contre 26,8 % à fin 2018 (28,7 % hors impact de la couverture de taux contre 26,8 % à fin 2018) :

(en K euros)	30/06/2019	31/12/2018	31/12/2017
Juste valeur des immeubles et immeubles destinés à la vente	88 787	80 967	74 453
Juste valeur des actifs en cours de construction	513	568	577
Juste valeur de l'asset et de la gestion réglementée	18 721	18 721	11 021
Juste valeur des titres de participation	36 935	36 805	32 608
<b>TOTAL JUSTE VALEUR DES ACTIFS</b>	<b>144 956</b>	<b>137 061</b>	<b>118 659</b>
Endettement net avec juste valeur des couvertures de taux*	41 999	36 844	34 841
<b>% PART DE L'ENDETTEMENT (YC COUVERTURE) SUR LES ACTIFS</b>	<b>28,97 %</b>	<b>26,88 %</b>	<b>29,36 %</b>
Endettement net hors juste valeur des couvertures de taux*	41 705	36 667	34 808
<b>% PART DE L'ENDETTEMENT (HORS COUVERTURE) SUR LES ACTIFS</b>	<b>28,77 %</b>	<b>26,75 %</b>	<b>29,33 %</b>

\* Retraité de la dette IFRS 16 de 2 028 K€.

En intégrant IFRS 16, le LTV au 30 juin serait de 30,4 % (yc couverture) et de 30,1 % (hors couverture).

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

### 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.

(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	6.3			7 367	16		7 383			7 383
Instruments dérivés de couverture	6.3	25					25		25	
Dépôts de garantie versés	6.3				442		442		442	
Comptes courants et autres créances financières	6.3				8 460		8 460		8 460	
Valeurs mobilières de placement	6.8				0		0			
Disponibilités et trésorerie	6.8				22 964		22 964	22 964		
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>25</b>	<b>0</b>	<b>7 367</b>	<b>31 882</b>		<b>39 274</b>	<b>22 964</b>	<b>8 927</b>	<b>7 383</b>
Emprunts obligataires	6.10					10 707	10 707		10 707	
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.10					50 924	50 924		50 924	
Obligations locatives						2 028	2 028		2 028	
Emprunts - Crédit-bail	6.10					2 318	2 318		2 318	
Instruments dérivés de couverture	6.10	319					319		319	
Dépôts de garantie reçus	6.10					720	720		720	
Découverts bancaires	6.8									
Fonds propres	6.10									
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>319</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66 697</b>	<b>67 016</b>		<b>67 016</b>	

## 6.11 Dettes fournisseurs et autres dettes

Décomposition (en K euros)	30/06/2019	31/12/2018
Fournisseurs	7 437	8 133
Fournisseurs d'immobilisations	1 311	1 103
<b>DETTES FOURNISSEURS</b>	<b>8 748</b>	<b>9 236</b>
Clients créditeurs	0	88
Dettes sociales et fiscales	4 863	5 168
Dettes d'impôt	1 802	2 139
Charges appelées d'avance	336	1 249
Comptes courants	72	64
Dettes diverses	962	540
Produits constatés d'avance	3 376	3 378
<b>AUTRES CRÉDITEURS</b>	<b>11 411</b>	<b>12 626</b>
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>20 159</b>	<b>27 122</b>

## 6.12 Besoin en fonds de roulement

<i>Échéancier (en K euros)</i>	30/06/2019	31/12/2018
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>15 353</b>	<b>14 142</b>
Stocks et en cours	513	568
Créances clients et autres débiteurs (hors créances s/cession d'actifs)	14 840	13 574
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>17 218</b>	<b>18 745</b>
Fournisseurs (hors fournisseurs d'immobilisations) et autres dettes	7 437	8 133
Autres créditeurs	9 781	10 612
<b>TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>- 1 865</b>	<b>- 4 603</b>

<i>(en K euros)</i>	30/06/2019
Total besoin en fonds de roulement au 31/12/2018	- 4 603
Variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie	1 319
Autres*	1 419
<b>TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AU 30/06/2019</b>	<b>- 1 865</b>

\* Dont neutralisation des dividendes perçus des entreprises associées 1 434 K€.

## 6.13 Notes sur le tableau de flux de trésorerie

### 6.13.1 Dotations aux amortissements et dépréciations

<i>(en K euros)</i>	Note	30/06/2019	30/06/2018
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE COMPTE DE RÉSULTAT</b>		<b>- 1 624</b>	<b>- 1 155</b>
Neutralisation des dotations/reprises de provisions sur créances douteuses	6.6 et 6.7	69	36
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE TFT</b>		<b>- 1 555</b>	<b>- 1 119</b>
<i>Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles</i>		- 69	- 40
<i>Dotations aux amortissements immobilisations corporelles</i>		- 142	- 59
<i>Dotations aux amortissements des droits d'utilisation des actifs loués</i>		- 217	0
<i>Dotations aux amortissements et provisions sur immeubles de placement</i>		- 1 126	- 1 020

### 6.13.2 Besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement a augmenté de 2,7 M€ entre juin 2019 et décembre 2018. Sa variation se décompose principalement comme suit :

#### › besoins :

- augmentation des créances fiscales : 1,4 M€,
- diminution des dettes sociales : 0,7 M€,
- diminution des dettes diverses : 0,5 M€,
- diminution des dettes fournisseurs : 0,7 M€ ;

#### › ressources :

- diminution des avances et acomptes versés : 0,4 M€.

L'augmentation des créances fiscales est à rapprocher de la poursuite du développement de la gestion réglementée assurée par la société Voisin (la hausse du volume des fonds collectés entraînant une augmentation des honoraires perçus par la filiale et des commissions reversées aux CGP) ainsi que par le lancement des travaux de la première tranche de l'opération menée sur la commune de Stains-Pierrefitte (93).

### 6.13.3 Décassements sur acquisitions d'immobilisations

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

- › construction d'un parc d'activité sur la commune de Stains-Pierrefitte (93) ;
- › construction d'un parc d'activité à Saint-Quentin Fallavier (38).

### 6.13.4 Encaissements/Remboursements d'emprunts

Hormis le service courant de la dette, le Groupe a procédé au cours du semestre :

- › au remboursement anticipé de la dette bancaire relative à l'actif sis Cébazat et arbitré au cours de la période (1,7 M€) ;
- › au refinancement d'un immeuble situé à Toulouse ainsi que de trois centres d'entretien de poids lourds exploités par le Groupe FPLS (situés à Fougères, Caudan et Vannes) suite à la souscription de quatre nouveaux prêts d'un montant total de 5,1 M€ ayant entraîné le remboursement anticipé d'une ancienne dette de 0,4 M€ ;
- › à la mise en place de nouveaux financements sur les actifs en cours de construction qu'il entend conserver dans son patrimoine : Saint-Quentin Fallavier et Stains-Pierrefitte (nouvelles dettes de 7,9 M€).

## Note 7 Informations sur le compte de résultat

### 7.1 Chiffre d'affaires

(en K euros)	30/06/2019 (6 mois)	30/06/2018 (6 mois)
Investissement (revenus locatifs)	2 593	2 295
Construction	0	1 017
Asset management et Gestion réglementée	13 772	8 130
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>16 365</b>	<b>11 442</b>

### 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)	30/06/2019	30/06/2018
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>8 347</b>	<b>3 891</b>
Amortissements et dépréciations des immobilisations	1 555	1 119
Paievements en actions	153	119
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	0	- 9
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)	1 194	1 450
Contribution des club deal et opérations en co-investissement	110	165
Contribution sur la valeur ajoutée	186	107
Éléments non récurrents	69	47
<b>EBITDA RETRAITE</b>	<b>11 614</b>	<b>6 890</b>

### 7.3 Résultat sur cessions d'actifs

(en K euros)	30/06/2019 (6 mois) Immeuble de placement (Cebazat)	30/06/2018 (6 mois) Immeuble de placement (Villejuif)
Produits de cession	3 000	930
Frais de cession	- 5	- 32
Indemnité de remboursement anticipé sur emprunt	- 16	- 3
Produits de cession (valeur nette)	2 979	895
Valeur nette comptable des éléments cédés et autres frais	- 2 286	- 758
Résultat interne neutralisé	0	0
<b>RÉSULTAT DE CESSION NET D'ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>693</b>	<b>137</b>

### 7.4 Résultat financier

(en K euros)	30/06/2019 (6 mois)	30/06/2018 (6 mois)
Produits financiers	192	225
Charges financières	- 1 039	- 818
Juste valeur des valeurs mobilières de placement	0	- 2
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>- 847</b>	<b>- 595</b>
Juste valeur des contrats de couvertures	- 8	- 28
Autres	0	0
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>- 8</b>	<b>- 28</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 855</b>	<b>- 623</b>

## 7.5 Impôts sur les bénéfices

(en K euros)	30/06/2019 (6 mois)	30/06/2018 (6 mois)
Impôts exigibles	- 2 744	- 1 230
Impôts différés	157	- 3
<b>IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES</b>	<b>- 2 587</b>	<b>- 1 233</b>

En raison de son option pour le régime SIIC en date du 1<sup>er</sup> 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 :

(en K euros)	30/06/2019	30/06/2018
Résultat net après impôt	6 126	2 940
Résultat des participations dans les entreprises associées	- 530	- 767
Impôts sur les bénéfices	2 587	1 233
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>8 183</b>	<b>3 406</b>
Taux constaté	31,62 %	36,20 %
Taux d'imposition réel	28,00 %	33,33 %
Charge d'impôt théorique	2 291	1 135
Produit d'impôt théorique	0	0
<b>Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat</b>	<b>296</b>	<b>98</b>
Cet écart s'explique comme suit :		
Effets des différences permanentes	13	14
Effets des crédits d'impôts		0
Effet net des impôts différés non constatés en social	- 10	- 43
Effet du sous-palier soumis au régime SIIC - Résultat exonéré	- 17	113
Effet des différences de taux d'imposition	310	14
Incidence des reports déficitaires antérieurs	0	0
Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>296</b>	<b>98</b>
<b>ÉCART NET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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 50 306 K€ d'encours ;
- › inscription en privilèges de prêteurs de deniers portant sur 6 670 K€ d'encours ;
- › hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire portant sur 43 432 K€ d'encours ;
- › indemnité de remboursement anticipé portant sur 53 043 K€ d'encours ;
- › engagements de non-cession de parts portant sur 13 188 K€ d'encours.

#### 8.1.2 Description générale des principales dispositions des contrats de locations

Au 30 juin 2019, l'ensemble du patrimoine du Groupe est localisé en France, et se trouve donc régi par le droit français.

La durée résiduelle ferme des baux s'établit à 4,2 années au 30 juin 2019.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement à échoir et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction.

#### Revenus minimaux garantis dans le cadre des contrats de location simple signés au 30 juin 2019

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	5 235	15 068	2 110	22 413

Au 31 décembre 2018, 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	3 859	11 346	1 319	16 524

#### 8.1.3 État des promesses signées

État des promesses d'achat signées au 30 juin 2019 :

Date de promesse	Nature de l'opération	Ville	Typologie	Coût d'achat prévisionnel (en K euros)
30/11/2015	Construction	Le Plessis Pate (91)*	Terrain à bâtir	1 180
05/12/2018	Construction	Stains-Pierrefitte (93)	Terrain à bâtir	1 081
<b>TOTAL</b>				<b>2 261</b>

\* Avenant en cours de renouvellement - seconde tranche de l'opération

#### 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 Cotées (SIIC) le 1<sup>er</sup> 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 367 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 de 206 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 30 juin 2019

› Le 4 juillet 2019, Foncière Atland a acquis 60 % du capital de Fundimmo, une des premières plateformes françaises de crowdfunding exclusivement dédié à l'investissement immobilier (Les dirigeants fondateurs conservant une participation au capital ainsi que la Direction opérationnelle).

Depuis sa création (2014) cette structure a collecté plus de 45 M€ pour financer 86 projets.

En 2018, Fundimmo a obtenu l'agrément de l'AMF (agrément de Conseiller En Investissement Participatif - CIP) pour proposer une offre de crowdfunding immobilier en investissement locatif dédiée à l'immobilier d'entreprise.

› En date du 3 juillet 2019, Foncière Atland a signé une promesse de cession d'un actif d'activité (entrepôt) situé à Glisy (80) pour un montant de 5,3 M€.

## 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 280 K€ (contre 201 K€ au 30/06/2018) ;
- › jetons de présence comptabilisés à hauteur de 15 K€ (contre 6 K€ au 30/06/2018) ;
- › charge liée à la redevance « marque » pour 19 K€ (contre 23 K€ au 30/06/2018) ;
- › contrats de prestations de services administratives conclus avec Atland SAS, société mère : la charge de la période est de 976 K€ (contre 1 210 K€ au 30/06/2018) ;
- › chiffre d'affaires pour 1 067 K€ (contre 560 K€ au 30/06/2018) ;
- › 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 73 K€ (contre 47 K€ au 30/06/2018) ;
- › dividendes de 55 K€ perçus de la société Cofinimur I (contre 44 K€ au 30/06/2018).

(en K euros)	30/06/2019				30/06/2018			
	Maison mère	Entreprises associées	Autres	TOTAL	Maison mère	Entreprises associées	Autres	TOTAL
Créances associées	531	6 949	10 170	17 650	11	7 270	6 361	13 642
Dettes associées	1 259	3 662	544	5 465	2 658	6 216	18	8 892

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





# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

# 3

<b>3.1</b>	<b>CONCLUSION SUR LES COMPTES</b>	<b>64</b>
<b>3.2</b>	<b>VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE</b>	<b>64</b>

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 30 juin 2019

Aux actionnaires de la société Foncière Atland,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- › l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Foncière Atland, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 30 juin 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

- › la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

## 3.1 CONCLUSION SUR LES COMPTES

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 de l'annexe aux comptes consolidés résumés qui expose les effets du changement de méthode comptable issus de l'application de la norme IFRS 16.

## 3.2 VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Paris La Défense et Saint-Marcel, le 5 septembre 2019

**KPMG Audit IS**  
François Plat  
Associé

**AGM Audit Légal**  
Yves Llobell  
Associé





Foncière Atland SA  
10, avenue George V  
75008 PARIS  
Tél. 01 40 72 20 20

[www.atland.fr](http://www.atland.fr)