



KPMG AUDIT IS
Immeuble Le Palatin
3 cours du Triangle
CS 80039
92939 Paris La Défense Cedex
France

Denjean
Associés

Denjean & Associés
35, avenue Victor Hugo
75116 Paris
France

FONCIERE ATLAND

Société Anonyme

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

Exercice clos le 31 décembre 2013
FONCIERE ATLAND
Société Anonyme
10, avenue George V - 75008 Paris
Ce rapport contient 55 pages



KPMG AUDIT IS
Immeuble Le Palatin
3 cours du Triangle
CS 80039
92939 Paris La Défense Cedex
France

Denjean
Associés

Deanjean & Associés
35, avenue Victor Hugo
75116 Paris
France

FONCIERE ATLAND
Société Anonyme

Siège social : 10, avenue George V - 75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société anonyme Foncière Atland, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.3.7 de l'annexe qui expose les modalités de comptabilisation des immeubles de placement.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Les notes 2.3.7, 2.3.13 et 2.3.15 de l'annexe aux comptes consolidés exposent notamment les méthodes comptables relatives respectivement aux immeubles de placement, à la trésorerie et équivalents de trésorerie ainsi qu'aux dettes financières.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre groupe, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes consolidés et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

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

Paris La Défense et Paris, le 11 avril 2014

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit IS



Philippe Mathis
Associé

Denjean & Associés



Clarence Vergote
Associée

Etats financiers consolidés annuels

FONCIÈRE ATLAND

31 décembre 2013

SA FONCIERE ATLAND

SOCIETE ANONYME

AU CAPITAL DE 25 843 950 € AU 31 DECEMBRE 2013

10 AVENUE GEORGE V

75008 PARIS

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

BILAN ACTIF (en K euros)	Note	31 décembre 2013	31 décembre 2012
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles	6.1	19	10
Immeubles de placement	6.2	84 900	87 665
Immobilisations corporelles	6.3	150	108
Participations dans les entreprises associées	6.5	667	519
Actifs financiers	6.4	2 653	2 575
Impôts différés actifs	6.6	32	13
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		88 421	90 890
ACTIFS COURANTS			
Autres actifs financiers courants	6.9	0	2 455
Stocks et en-cours	6.7	2 717	4 791
Créances clients et autres débiteurs	6.8	3 967	8 411
Actifs d'impôt exigibles		148	59
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.10	9 324	5 524
TOTAL ACTIFS COURANTS		16 156	21 240
TOTAL ACTIF		104 577	112 130

BILAN PASSIF (en K euros)	Note	31 décembre 2013	31 décembre 2012
CAPITAUX PROPRES			
Capital apporté	6.11	25 844	25 768
Réserves et résultats accumulés	6.11	-3 130	-4 739
Résultat de la période	6.11	1 451	932
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		24 165	21 961
Participation ne donnant pas le contrôle		0	0
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES		24 165	21 961
PASSIFS NON COURANTS			
Passifs financiers	6.12	66 026	70 979
Avantages du personnel	6.13	8	8
Impôts différés passif	6.15	0	96
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		66 034	71 083
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers	6.14	9 061	6 902
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.14	1 147	7 042
Autres créditeurs	6.14	4 170	5 142
TOTAL PASSIFS COURANTS		14 378	19 086
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		104 577	112 130

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

COMPTE DE RESULTAT (en K euros)	Note	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Chiffre d'affaires	7.1	13 560	20 403
Achats et autres charges externes	7.3	- 5 480	- 10 493
Impôts et taxes	7.3	- 171	- 143
Charges de personnel	7.3	- 1 402	- 1 468
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	7.3	- 2 076	- 2 242
Autres produits d'exploitation		155	125
Autres charges d'exploitation	7.3	- 67	- 97
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSIION DES ACTIFS DE PLACEMENT		4 519	6 085
Résultat net de cession	7.2	142	158
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		4 661	6 243
Charges financières	7.4	- 3 500	- 5 052
Produits financiers	7.4	98	47
RESULTAT FINANCIER		- 3 402	- 5 005
Impôt sur les bénéfices	7.5	18	- 452
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES		1 277	785
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.5	174	147
RESULTAT NET CONSOLIDE		1 451	932
dont part revenant au Groupe		1 451	932
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		0	0
RESULTAT PAR ACTION		(€ par action)	(€ par action)
De base	6.11	3,13 €	2,02 €
Dilué	6.11	3,09 €	1,99 €

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Note	31/12/13	31/12/12
Résultat net consolidé		1 451	932
Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture		702	561
Autres éléments du résultat global (1)		702	561
Résultat global consolidé		2 153	1 493
Dont			
Part du Groupe		2 153	1 493
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0

(1) Eléments recyclables en totalité par résultat

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
Au 31 décembre 2011	16 167	4 194	36	20 397	0	20 397
Résultat 31/12/2012			932	932		932
Résultat 31/12/2011		36	- 36	0		0
<u>Autres éléments du résultat global :</u> Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		561		561		561
Résultat global consolidé	0	597	896	1 493	0	1 493
Augmentation de capital	9 601	- 9 601		0		0
Actions propres		- 17		- 17		- 17
Paiement fondé sur des actions		88		88		88
Au 31 décembre 2012	25 768	- 4 739	932	21 961	0	21 961
Résultat 31/12/2013			1 451	1 451	0	1 451
Résultat 31/12/2012		932	- 932	0		0
<u>Autres éléments du résultat global :</u> Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		702		702		702
Résultat global consolidé	0	1 634	519	2 155	0	2 155
Augmentation de capital	76	- 76		0	0	0
Actions propres		4		4		4
Paiement fondé sur des actions		47		47		47
Au 31 décembre 2013	25 844	- 3 130	1 451	24 165	0	24 165

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en K euros)	Note	31/12/2013	31/12/2012
RESULTAT		1 451	932
Elimination des éléments sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'exploitation			
Part dans les résultats des entreprises associées, nette des dividendes reçus		-174	-147
Dotations aux amortissements et dépréciations	7.3	2 198	2 242
Paiement fondé sur des actions		47	88
Variation de la juste valeur des instruments financiers		- 159	944
Autres produits et charges calculés		- 77	136
Plus et moins values de cession d'actifs immobiliers de placement	7.2	-142	-158
<i>Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt</i>		<i>3 144</i>	<i>4 037</i>
Coût de l'endettement financier net		3 309	4 072
Impôts		- 18	452
<i>Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt</i>		<i>6 435</i>	<i>8 561</i>
<i>Dont marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôts – Activité de foncière</i>		<i>6 906</i>	<i>7 471</i>
<i>Dont marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôts – Activité de construction</i>		<i>- 471</i>	<i>1 090</i>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.16	- 251	1 474
Intérêts versés nets		- 2 992	-4 212
Impôts payés		- 237	-447
Flux net de trésorerie généré par l'activité		2 955	5 376
Décassements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		- 115	-53
Décassements sur acquisition d'immeubles de placement		- 947	-168
Remboursement d'actifs financiers		24	95
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.2	4 164	3 288
Décassements sur acquisition d'immobilisations financières		- 102	-126
Encaissements sur cessions d'autres immobilisations corporelles		19	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		3 043	3 036
Dépôts reçus		33	175
Dépôts remboursés		- 261	-116
Encaissements provenant d'emprunts bancaires		250	36
Encaissement provenant d'emprunt obligataire non convertible		5 000	0
Remboursement emprunts		- 6 437	-6 322
Encaissement crédit promoteur		0	776
Remboursement crédit promoteur		-776	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		- 2 192	-5 451
VARIATION DE TRESORERIE		3 805	2 961
TRESORERIE A L'OUVERTURE – Cf. § 6.10		5 516	2 555
TRESORERIE A LA CLOTURE – Cf. § 6.10		9 321	5 516

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	2
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	3
ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	3
NOTE I – INFORMATIONS GENERALES	8
NOTE II - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	11
2.1. DECLARATION DE CONFORMITE	11
2.2. MODALITES DE CONSOLIDATION	11
2.3. METHODES ET REGLES D’EVALUATION	13
NOTE III – PERIMETRE DE CONSOLIDATION	27
NOTE IV – COMPARABILITE DES COMPTES	28
4.1. VARIATION DE PERIMETRE	28
4.2. CHANGEMENTS DE METHODES COMPTABLES	28
NOTE V – INFORMATIONS SECTORIELLES ET DONNEES CHIFFREES	29
NOTE VI – PRECISIONS SUR CERTAINS POSTES DU BILAN CONSOLIDE	32
6.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	32
6.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT	33
6.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	34
6.4. ACTIFS FINANCIERS	35
6.5. PARTICIPATION DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES	36
6.6. IMPOTS DIFFERES ACTIFS	36
6.7. STOCKS ET EN-COURS	37
6.8. CREANCES CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	37
6.9. AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	38
6.10. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	38
6.11. CAPITAUX PROPRES	38
6.12. PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	40
6.13. AVANTAGES DU PERSONNEL	43
6.14. PASSIFS COURANTS	44
6.15. IMPOTS DIFFERES PASSIFS	44
6.16. BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	45

NOTE VII – INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RESULTAT	46
7.1. CHIFFRE D’AFFAIRES	46
7.2. RESULTAT DE CESSION NET D’ACTIFS NON COURANTS	46
7.3. CHARGES D’EXPLOITATION	46
7.4. RESULTAT FINANCIER	48
7.5. IMPOTS SUR LES BENEFICES	48
NOTE VIII – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	49
8.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN	49
8.2. EVENEMENTS POSTERIEURS AU 31 DECEMBRE 2013	51
8.3. PASSIFS EVENTUELS	51
8.4. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES	52

NOTE I – INFORMATIONS GENERALES

Le groupe Foncière Atland a pour activités l'investissement, la gestion, la construction et l'externalisation d'actifs immobiliers d'entreprises en Ile-de-France ainsi qu'en Province.

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

Les états financiers sont présentés en millier d'Euros. La présente annexe fait partie intégrante des comptes consolidés au 31 décembre 2013 tels qu'arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 6 mars 2014. Ces comptes seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle du 6 mai 2014.

FAITS MARQUANTS

▪ Investissements et arbitrage

Foncière Atland a maintenu ses efforts dans la gestion active de son patrimoine. L'année 2013 a été consacrée à la sécurisation du cash-flow locatif par la signature ou le renouvellement de nouveaux baux à Villejuif (nouveau bail de 6 ans fermes sur 450 m² vacants) et Toulouse (nouveau bail 3/6/9 sur 370 m² vacants).

En parallèle, le programme de travaux de rénovation et d'aménagement des sites Keolis a été poursuivi sur 2 sites à Bouxières-aux-Dames (54) et Rochefort (17) pour un montant total de 0,5 M€ permettant une actualisation des loyers et une prorogation des baux de 9 ans fermes sur ces deux sites.

Enfin, Foncière Atland a poursuivi l'arbitrage de ses actifs non stratégiques avec :

- la cession, au cours du premier semestre, d'un site commercial situé à Mérignac (33) à un investisseur privé sur la base d'un prix net vendeur de 900 000 €
- la vente par lots de son immeuble de bureaux de Villejuif (94) avec la cession fin décembre d'une surface de 445 m² à un utilisateur pour un prix net vendeur de 810 000 €

Ces deux arbitrages ont été réalisés à la valeur d'expertise hors droits du 31 décembre 2012. Retraités de ces cessions, le loyer annuel progresse de 0,5 % à périmètre équivalent.

▪ Asset management

Foncière Atland gère, au 31 décembre 2013, 340 actifs représentant une valeur d'expertise droits inclus de plus de 301 M€ et des loyers cumulés de plus de 22 M€. Les actifs détenus en propre représentent 103,6 M€ et dégagent un rendement locatif net (loyer net en base annuelle rapporté au coût d'acquisition droits et frais inclus) de 8,02%.

Depuis 2010, le Groupe a structuré près de 200 M€ d'actifs (droits inclus) dans le cadre d'opérations en co-investissement dont :

- 283 sites (commerces et bureaux) du Groupe MAAF co-acquis avec COFINIMMO S.A. (première société immobilière belge cotée) en contrepartie de la signature de baux d'une durée moyenne ferme de 10 ans (7,8 années de durée résiduelle ferme).
- 15 sites Veolia Transdev co-acquis avec la société d'investissement CETIM en contrepartie de la signature de baux de 12 ans fermes (8,9 années de durée résiduelle ferme).

Les revenus d'honoraires d'asset et de property management récurrents représentent pour le Groupe 1,3 M€ en 2013.

Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation du patrimoine locatif de Foncière Atland est toujours élevé à 96,4 % (98,3% sur l'intégralité du patrimoine sous gestion) pour une durée résiduelle moyenne ferme des baux de 3,8 années (6,4 années pour l'ensemble des actifs gérés).

▪ **Constructions de bâtiments clés en main**

En avril 2013, Foncière Atland a livré à son utilisateur Came France, filiale française du groupe italien Came Group (leader international des automatismes et du contrôle d'accès automatique), son siège social. Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage mixte développant 7 000 m² dont 2 000 m² de bureaux et 5 000 m² de locaux d'activités et d'entreposage situé à Cormeilles-en-Parisis (95).

Foncière Atland a remporté le Trophée des SIIC 2013 dans la catégorie "Small & Mid caps" pour cette réalisation.

Fin 2013, Foncière Atland a également cédé plus de 48 000 m² de terrain à Saint-André de Cubzac (33).

Le chiffre d'affaires de l'activité construction est impacté par le décalage des opérations de construction de bâtiments clé en main (locatifs et utilisateurs) dont le chiffre d'affaires et la marge sont pris à l'avancement. Le Groupe a sous option près de 32 000 m² SHON actuellement en cours de commercialisation. Foncière Atland ne démarre la construction d'un bâtiment qu'une fois le locataire ou l'utilisateur identifié.

▪ **Financement**

Foncière Atland a procédé, début mars 2013, à une émission obligataire (comprenant une prime de remboursement variable payable in fine dont le calcul a pour base l'évolution de l'ANR) pour un montant total de 5 millions d'euros au taux fixe de 5,5% et d'une durée de 5 ans.

Par cette opération, Foncière Atland renforce ses capacités financières afin d'accélérer sa stratégie de développement autour de ses 3 métiers :

- La concrétisation de nouveaux partenariats d'externalisation d'actifs, en privilégiant systématiquement des entreprises de premier plan et des investissements offrant des rendements garantis par des baux fermes de longue durée, à l'image des accords passés avec Keolis, Veolia Transdev et MAAF Assurances.

- Le lancement de nouvelles opérations de construction clé en main en Ile-de-France en bureaux, activités et commerces.
- La poursuite du développement de l'asset management dans le cadre d'opérations réalisées en co-investissement.

NOTE II - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Les états financiers consolidés du groupe Foncière Atland, arrêtés au 31 décembre 2013, ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2013 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2012 à l'exception des nouvelles normes IFRS, nouveaux amendements et nouvelles interprétations d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2013 et qui n'ont pas d'impacts significatifs sur les comptes du groupe :

- IFRS 13 – Evaluation de la juste valeur ;
- Amendements à l'IAS 12 - Impôts différés recouvrement des actifs sous-jacents ;
- Amendements à IFRS 7 – Informations en annexe – Compensation des actifs financiers et des passifs financiers ;
- Amendements à l'IAS 19 – Avantages du personnel ;
- Amendements à l'IAS 1 – Présentation des autres éléments du résultat global.

Par ailleurs, le groupe a décidé de ne pas appliquer par anticipation les nouvelles normes et interprétations d'application ultérieure, adoptée ou non par l'Union Européenne :

- Nouvelles normes et interprétations d'application ultérieures adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2013 :
 - IFRS 10 – Etats financiers consolidés ;
 - IFRS 11 – Partenariats ;
 - IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ;
 - IAS 28 R – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises ;
 - Amendements à IAS 32 – Compensation des actifs financiers et des passifs financiers.

Ces projets sont susceptibles d'avoir un impact, en cours d'évaluation par la direction, sur les états financiers de Foncière Atland.

2.2. MODALITES DE CONSOLIDATION

2.2.1. Méthodes de consolidation

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par la société. Le contrôle existe lorsque Foncière Atland détient le pouvoir de diriger, directement ou indirectement, les politiques financières et opérationnelles de la société de manière à obtenir des avantages de ses activités.

Il est présumé exister si l'entité mère détient plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise contrôlée.

Les états financiers des sociétés contrôlées sont inclus dans les états financiers consolidés du groupe suivant la méthode de l'intégration globale à compter de la date du transfert du contrôle effectif et jusqu'à la date où le contrôle cesse d'exister.

Entreprises associées

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles la société a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle. Les états financiers consolidés incluent la quote-part du groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les entreprises associées, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable est exercée jusqu'à la date à laquelle elle prend fin.

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

Coentreprises

Les coentreprises sont les entités sur lesquelles le groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Les états financiers consolidés incluent la quote-part du groupe dans les actifs, passifs, produits et charges regroupés, ligne à ligne, avec les éléments similaires de ses états financiers, à compter de la date à laquelle le contrôle conjoint est obtenu jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Au 31 décembre 2013, à l'exclusion des entités abritant les opérations menées en co-investissement, toutes les sociétés incluses dans le périmètre (voir la note III - Périmètre de consolidation) sont intégrées suivant la méthode de l'intégration globale, Foncière Atland détenant en effet plus de la moitié des droits de vote.

Sociétés Ad-hoc

Conformément à l'interprétation SIC 12 « consolidation – entités ad-hoc », les entités ad-hoc sont consolidées lorsque, en substance, leurs relations avec le Groupe indiquent qu'elles sont contrôlées par Foncière Atland. Le contrôle de l'entité ad-hoc peut résulter du caractère prédéterminé des activités des entités concernées ou du fait que les politiques financières et opérationnelles sont en substance définies par le groupe ou que Foncière Atland reçoit l'essentiel des avantages économiques et/ou assume l'essentiel des risques économiques attachés à l'activité de l'entité ad-hoc.

2.2.2. Méthodes de conversion utilisées pour les entreprises étrangères

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

2.2.3. Dates de clôture

Les états financiers consolidés ont été réalisés à partir des comptes des sociétés du groupe arrêtés au 31 décembre 2013.

2.3. METHODES ET REGLES D'EVALUATION

2.3.1. Utilisation d'estimations et exercice du jugement

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

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

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

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

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

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

2.3.2. Homogénéité des méthodes

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

2.3.3. Opérations intra groupe

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

2.3.4. Regroupement d'entreprises et « goodwill »

Les regroupements d'entreprises qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 3 révisée doivent être comptabilisés en utilisant la méthode de l'acquisition.

Dans cette méthode, la différence entre le prix d'acquisition et la juste valeur des éléments acquis est constatée en goodwill si elle est positive. Dans le cas contraire, elle est immédiatement comptabilisée au compte de résultat après réestimation de l'identification et de l'évaluation des actifs et passifs éventuels identifiables et de l'évaluation du coût de regroupement.

La juste valeur des éléments acquis est évaluée à la date de prise de contrôle et inclut les éléments actifs, passifs et passifs éventuels.

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

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

2.3.5. Immobilisations incorporelles

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

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

2.3.6. Immobilisations corporelles

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

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

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

Agencements	10 à 15 ans
Mobilier et matériel de bureau	3 à 10 ans

2.3.7. Immeubles de placement

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

Un immeuble de placement est évalué, après sa comptabilisation initiale, soit à sa juste valeur, soit d'après le modèle du coût selon les modalités prévues par la norme IAS 16. La société a opté pour le modèle du coût qui induit l'application de l'approche par composants.

Le coût d'entrée des immeubles comprend :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Juste valeur

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. La juste valeur est évaluée hors droits.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes. Lorsque des immeubles ont été acquis depuis moins de 6 mois, la juste valeur correspond au coût d'acquisition du bien.

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

Dépréciation et tests d'impairment des immeubles de placement

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

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

2.3.8. Actifs non courants destinés à la vente

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

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

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

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

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

2.3.9. Autres actifs financiers

Titres de participation des entités non consolidées

Les titres de participation des entités non consolidées et créances financières rattachées sont enregistrés à leur coût d'acquisition.

En cas d'indicateurs de perte de valeur, une dépréciation est comptabilisée en résultat.

Dépôts de garantie versés

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

2.3.10. Stocks et travaux en cours

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

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

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

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

2.3.11. Créances clients et autres débiteurs

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

Après la comptabilisation initiale, les créances clients et les autres débiteurs sont comptabilisés au coût amorti diminué du montant des pertes de valeur déterminé en fonction de la valeur recouvrable.

2.3.12. Autres actifs financiers courants

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

2.3.13. Trésorerie, équivalents de trésorerie et instruments financiers

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

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

2.3.14. Dépréciations des actifs non financiers

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

2.3.15. Dettes financières

Les dettes financières sont ventilées entre :

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

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

Evaluation et comptabilisation des instruments dérivés

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

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

Instruments de couverture

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

Les instruments dérivés peuvent être désignés comme des instruments de couverture lorsqu'il existe une relation de couverture de flux de trésorerie futurs :

- La couverture de flux de trésorerie est une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables à un risque particulier associé à un actif ou passif comptabilisé ou à une transaction prévue (par exemple une vente ou un achat attendu) et qui affecterait le résultat net présenté.

La comptabilité de couverture est applicable si :

- Le groupe a affiché sa volonté d'opter pour la comptabilisation de couverture.
- La relation de couverture est clairement définie et documentée à la date de sa mise en place des instruments correspondants.
- L'efficacité de la relation de couverture est démontrée dès son origine, et tant qu'elle perdure, c'est-à-dire si au début de la couverture et pendant toute sa durée, l'entreprise peut s'attendre à ce que les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert soient presque intégralement compensées par les variations de flux de trésorerie de l'instrument de couverture, et si les résultats se situent dans un intervalle compris entre 80 % et 125 %.

L'application de la comptabilité de couverture a les conséquences suivantes :

- La part efficace de la variation de la juste valeur de l'instrument de couverture des flux futurs de trésorerie est enregistrée directement en autres éléments du résultat global. La partie inefficace de la variation de la juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée quant à elle en résultat. Les montants enregistrés en capitaux propres sont conservés dans les autres éléments du résultat global et reclassés au compte de résultat de la période au cours de laquelle l'élément couvert affecte le résultat net.
- Les justes valeurs des instruments financiers actifs et passifs sont présentées distinctement au bilan.
- L'endettement net correspond aux passifs financiers ajustés de la juste valeur active des swaps moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

2.3.16. Dépôts de garantie des locataires à long terme

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

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

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

2.3.17. Provisions

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

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

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

2.3.18. Coût de l'endettement financier net

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

2.3.19. Impôts sur le résultat

Régime fiscal SIIC

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

Régime de droit commun et impôts différés

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

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

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

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

2.3.20. Enregistrement des produits

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

Le chiffre d'affaires consolidé est constitué :

- des revenus locatifs,
- des activités de prestations de services après élimination des opérations intra groupe : honoraires de montage, d'asset management, property management ou commercialisation,
- des produits de la vente des stocks d'opérations de construction.

Produits relatifs aux revenus locatifs :

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

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

Produits relatifs aux cessions d'immeubles de placement :

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

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

Produits relatifs aux ventes d'opérations de construction :

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

$$\text{Taux d'avancement} = \text{Avancement commercial} * \text{avancement technique} = \\ (\text{CA HT acté} / \text{CA HT budgété}) * (\text{Dépenses HT réalisées} / \text{Dépenses HT budgétées})$$

2.3.21. Opérations de location

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

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

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

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

2.3.22. Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

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

- âge de départ à la retraite de 62 ans ;
- revalorisation des salaires de 1 % ;
- taux d'actualisation brute de 3,17 % ;
- table de survie INSEE 2012.

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

2.3.23. Résultat par action

L'information présentée est calculée selon les principes suivants :

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

2.3.24. Actions gratuites

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

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

2.3.25. Actions propres

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

2.3.26. Comptabilisation des charges refacturées aux locataires

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

2.3.27. Gestion des risques

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

▪ **Risque de crédit**

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

Créances clients et autres débiteurs

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

Au 31 décembre 2013, l'en-cours client net des provisions pour dépréciation de 2 575 K€ concerne à la fois les revenus locatifs (hors provisions pour charges à refacturer d'un montant de 438 K€ pour lesquelles les appels de fonds s'effectuent à intervalle variable selon la nature de charges concernées tout au long de l'exercice) et les revenus liés à l'activité de construction (78 K€). L'ensemble se décompose de la façon suivante :

- créances non échues : 2 575 K€
 - dont quittance du premier trimestre 2014 : 2 497 K€,
 - dont prix de cession de travaux encours : 78 K€,
- créances échues de plus de 3 mois : 178 K€ dépréciées à 100 % au 31 décembre 2013 (provision déjà existante fin 2010).

L'intégralité des créances échues et non réglées fait essentiellement suite aux difficultés financières rencontrées par un ancien locataire de l'immeuble de bureaux à Villejuif mis en liquidation judiciaire.

S'agissant du degré de dépendance de Foncière Atland à l'égard des tiers, il est à noter que le Groupe Keolis est le premier locataire de Foncière Atland (46 % des revenus locatifs et 27 % du chiffre d'affaires total) suivi du Groupe Veolia (13 % des revenus locatifs et 8 % du chiffre d'affaires total).

La société n'a connu aucun défaut de paiement au cours de l'exercice 2013.

Placements

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

▪ Risque de prix

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

- les revenus liés à l'activité d'asset et property management (9%) ;
- les revenus liés à l'activité de construction (32%) ;
- et les revenus locatifs issus de l'activité d'investissement (59%).

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

- la plupart des baux sont signés sur de longues durées (6 à 12 ans) : au 31 décembre 2013, 90 % des loyers sont adossés à des baux d'une durée ferme supérieure à 6 ans ;
- la durée ferme moyenne des baux est de 3,8 ans à fin décembre 2013 ;
- le groupe est faiblement exposé aux variations à la baisse des indexations du coût de la construction.

▪ Risque de liquidité

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

Analyse des emprunts par maturité

Echéancier (En K euros)	De 1 à 3 mois	De 3 à 12 mois	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	0	0	0	4 765	0	4 765
Emprunts auprès des établissements de crédit	787	7 388	7 372	18 581	27 403	61 531
Emprunts - Crédit-bail	71	223	334	1 274	3 216	5 118
TOTAL	858	7 611	7 706	24 620	30 619	71 414

▪ Risque sur les entités ad-hoc

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

▪ Risque de marché

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

▪ Risque de change

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

▪ Risque de taux d'intérêt

La stratégie d'acquisition de Foncière Atland s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts d'une durée moyenne comprise entre 10 et 15 ans.

Lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le groupe Foncière Atland souscrit, sur une durée de 5 à 6 ans afin de couvrir par anticipation ce risque (horizon moyen d'investissement avant arbitrage) :

- soit un contrat d'échange de taux de type SWAP,
- soit une couverture de type CAP.

Au 31 décembre 2013, la position de taux est couverte à 71,86% hors emprunt obligataire (73,74% y/c emprunt obligataire) contre près de 92% au 31 décembre 2012 :

Montant en K euros	31/12/2013			31/12/2012		
	Taux fixe	Taux variable	TOTAL	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts et dettes financières	33 394	33 256	66 649	38 257	34 427	72 684
Obligations non convertibles	4 765	0	4 765	0	0	0
Passif financier net après gestion	38 159	33 256	71 414	38 257	34 427	72 684
<i>En proportion hors emp. Obligataire</i>	<i>50,11 %</i>	<i>49,89 %</i>	<i>100 %</i>	<i>52,63 %</i>	<i>47,37 %</i>	<i>100 %</i>
<i>En proportion y/c emp. Obligataire</i>	<i>53,43%</i>	<i>46,57%</i>	<i>100%</i>	-	-	-
Passif financier net avant gestion	38 159	33 256	71 414	38 257	34 427	72 684
Couverture						
<i>Juste valeur positive</i>		0	0		0	0
<i>Juste valeur négative</i>		2 640	2 640		3 501	3 501
Total couverture		2 640	2 640		3 501	3 501
Passif financier net après gestion	38 159	35 896	74 054	38 257	37 928	76 185

Echéancier en K euros	31/12/2013			31/12/2012		
	Taux fixe	Taux variable	TOTAL	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Capital restant dû couvert y/c emp.obligataire	38 159	14 503	52 662	38 257	34 427	72 684
Capital restant dû couvert hors emp. obligataire	33 394	14 503	47 897	-	-	-
% des dettes couvertes hors emp. Obligataire	100,00%	43,61%	71,86 %	100,00%	81,76%	91,36%
% des dettes couvertes totales	100,00%	43,61%	73,74 %	100,00%	81,76%	91,36%

▪ Dépendance de Foncière Atland au regard des moyens techniques et humains

Afin de conserver une structure allégée, flexible et ne pas alourdir ses coûts de fonctionnement, le périmètre Foncière Atland / Foncière Atland Real Estate Investment Management (REIM) ne compte actuellement aucune fonction support internalisée. Un contrat de prestations de services de management et une convention d'assistance administrative ont ainsi été signés entre Foncière Atland et Atland SAS pour la mise à disposition par Atland SAS de ses compétences comptables, financières, juridiques et de management. Ainsi, la société Foncière Atland, qui n'a internalisé que ses fonctions « Investissement » et « Asset et property management », bénéficie des compétences de sa société mère.

2.3.28. Gestion du capital

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

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

Durant l'exercice 2013, le groupe n'a pas modifié sa politique en matière de gestion de capital.

NOTE III – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Sociétés présentes dans le périmètre au 31 décembre 2013

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
1. Société consolidante					
SA FONCIERE ATLAND	PARIS	France	598 500 775	-	IG
2. Filiales consolidées					
SARL FONCIERE ATLAND REIM	PARIS	France	437 664 386	100,00	IG
SCI FONCIERE ATLAND KEOLAND	PARIS	France	494 815 269	100,00	IG
SCI FONCIERE ATLAND VILLEJUIF STALINGRAD	PARIS	France	492 942 321	100,00	IG
SCI FONCIERE ATLAND RETAIL	PARIS	France	493 252 597	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
SCI 10 RUE DE LA DECOUVERTE	TOULOUSE	France	482 003 316	100,00	IG
SCI FONCIERE ATLAND VEOLAND	PARIS	France	509 491 833	100,00	IG
SNC FONCIERE ATLAND VALORISATION	PARIS	France	501 953 699	100,00	IG
SCI FONCIERE ATLAND CORMEILLES EN PARISIS	PARIS	France	512 057 035	100,00	IG
SCI FONCIERE ATLAND VEOLAND VULAINES	PARIS	France	518 909 189	5,00	MEE
SCI VEOLAND CARRIERES	PARIS	France	519 070 635	5,00	MEE
SCI VEOLAND VERNEUIL	PARIS	France	522 504 323	5,00	MEE
SCI VEOLAND LIMEIL	PARIS	France	523 256 527	5,00	MEE
SCI CORMEILLES URBAN VALLEY	PARIS	France	524 334 299	5,00	MEE
SCI SYNERLAND (Ex-FONCIERE ATLAND NANTERRE)	PARIS	France	528 594 328	20,00	MEE
SCI VEOLAND NIMES	PARIS	France	528 695 695	5,00	MEE
SCI VEOLAND BRIVE	PARIS	France	528 884 034	5,00	MEE
SCI VEOLAND METZ	PARIS	France	528 847 064	5,00	MEE
SCI VEOLAND MONTESSON	PARIS	France	528 813 843	5,00	MEE
SCCV FONC. ATLAND CORMEILLES EN PARISIS III	PARIS	France	533 384 798	100,00	IG
SAS FONCIERE ATLAND SALE AND LEASE BACK	PARIS	France	537 440 513	100,00	IG
SCCV FONCIERE ATLAND STAINS	PARIS	France	799 090 204	100,00	IG
SCCV FONCIERE ATLAND MASSY EUROPE	PARIS	France	798 900 106	51,00	IG
SCI LOTUS	PARIS	France	798 921 953	100,00	IG
OPTLAND ANTWERP NV	BRUXELLES	Belgique	831 385 119	5,00	MEE
OPTILAND HASSELT NV	BRUXELLES	Belgique	831 385 416	5,00	MEE
OPTILAND HERENTALS NV	BRUXELLES	Belgique	831 385 713	5,00	MEE
OPTILAND HOLD NV	BRUXELLES	Belgique	831 381 654	5,00	MEE

IG : Intégration Globale

MEE : Mise En Equivalence

NOTE IV – COMPARABILITE DES COMPTES

4.1. VARIATION DE PERIMETRE

↑ Créations de sociétés (sans activité au 31 décembre 2013)

- SCI LOTUS (nouvelle opération d'investissement)
- SCCV FONCIERE ATLAND STAINS (nouvelle opération de construction)
- SCCV FONCIERE ATLAND MASSY EUROPE (nouvelle opération de construction)

↓ Sorties de périmètre

- SCI VEOLAND ANGOULEME (confusion de patrimoine)
- SCI VEOLAND AUBAGNE (confusion de patrimoine)

4.2. CHANGEMENTS DE METHODES COMPTABLES

Voir note 2.1.

NOTE V – INFORMATIONS SECTORIELLES ET DONNEES CHIFFREES

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 » dédié aux activités d'externalisation d'actifs et d'acquisition d'actifs dits d'opportunité. Il est composé principalement des entités suivantes : Foncière Atland, Foncière Atland Villejuif, Foncière Atland Keoland, MP Log, Luan Gramont, Le Grand Chemin, Foncière Atland Veoland et Rue de la Découverte.
2. Le pôle « construction » dédié aux activités de développement de parcs d'activités ou logistiques et de réalisation de programmes clés en main. Il est composé principalement de Foncière Atland Valorisation, Foncière Atland Corneilles en Parisis et Foncière Atland Corneilles en Parisis III.
3. Le pôle « asset management » dédié à l'activité d'asset management et au montage d'opérations pour le Groupe ou le compte de tiers. Il est composé de Foncière Atland Reim.

Décomposition par pôle des actifs et passifs

01/01/2013 – 31/12/2013 (en K euros)	INVESTISSEMENT	ASSET MANAGEMENT
Actifs sectoriels	91 488	164
Impôts différés actifs	0	0
Créances d'impôts	0	0
TOTAL ACTIF	91 488	164
Passifs sectoriels	77 232	480
Capitaux propres consolidés	0	0
Impôts différés passifs	0	0
Dettes d'impôts	0	0
TOTAL PASSIF	77 232	480

Besoin en Fonds de Roulement	-444	-382
Coûts encourus pour l'acquisition d'actif	0	0

01/01/2013 – 31/12/2013 (en K euros)	CONSTRUCTION	Non Sectorisé (*)	Total au 31/12/2013
Actifs sectoriels	4 946	7 799	104 397
Impôts différés actifs	0	32	32
Créances d'impôts	0	148	148
TOTAL ACTIF	4 946	7 979	104 577
Passifs sectoriels	2 674	2	80 388
Capitaux propres consolidés	0	24 165	24 165
Impôts différés passifs	0	0	0
Dettes d'impôts	0	24	24
TOTAL PASSIF	2 674	24 191	104 577

Besoin en Fonds de Roulement	2 210	0	1 384
Coûts encourus pour l'acquisition d'actif	2 210	0	1 384

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

01/01/2012 – 31/12/2012 (en K euros)	INVESTISSEMENT	ASSET MANAGEMENT
Actifs sectoriels	96 726	276
Impôts différés actifs	0	0
Créances d'impôts	0	0
TOTAL ACTIF	96 726	276
Passifs sectoriels	81 769	303
Capitaux propres consolidés	0	0
Impôts différés passifs	0	0
Dettes d'impôts	0	0
TOTAL PASSIF	81 769	303

Besoin en Fonds de Roulement	-1 396	-63
Coûts encourus pour l'acquisition d'actif	5 984	0

01/01/2012 – 31/12/2012 (en K euros)	CONSTRUCTION	Non Sectorisé (*)	Total au 31/12/2013
Actifs sectoriels	14 344	712	112 058
Impôts différés actifs	0	13	13
Créances d'impôts	0	59	59
TOTAL ACTIF	14 344	784	112 130
Passifs sectoriels	7 927	0	89 999
Capitaux propres consolidés	0	21 961	21 961
Impôts différés passifs	0	96	96
Dettes d'impôts	0	74	74
TOTAL PASSIF	7 927	22 131	112 130

Besoin en Fonds de Roulement	2 543	0	1 084
Coûts encourus pour l'acquisition d'actif	0	0	5 981

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

Résultats par pôles

01/01/2013 – 31/12/2013 (en K euros)	INVESTISSEMENT	ASSET MANAGEMENT	CONSTRUCTION	TOTAL au 31/12/2013
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	8 006	1 273	4 282	13 560
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	8 006	1 273	4 282	13 560
Amortissements incorporels et corporels	- 2 161	- 23	108	- 2 076
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	- 1 158	- 966	- 4 753	- 6 877
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	- 15	- 44	- 29	- 88
Résultat opérationnel	4 672	240	- 393	4 519
Résultat des cessions	142	0	0	142
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	- 2 743	- 1	- 113	- 2 857
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	- 545	0	0	- 545
Résultat financier	- 3 288	- 1	- 113	- 3 402
Résultat des activités courantes	1 526	239	- 506	1 259
Impôt sur les bénéfices	0	- 16	34	18
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	174	0	0	174
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 700	223	- 472	1 451
Dont Résultat net – part du groupe	1 700	223	- 472	1 451
Dont Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	0	0

01/01/2012 – 31/12/2012 (en K euros)	INVESTISSEMENT	ASSET MANAGEMENT	CONSTRUCTION	TOTAL au 31/12/2012
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	8 185	1 160	11 058	20 403
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	8 185	1 160	11 058	20 403
Amortissements incorporels et corporels	- 2 227	- 10	-5	- 2 242
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	- 961	- 898	- 10 124	- 11 983
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	- 16	- 47	- 30	- 93
Résultat opérationnel	4 981	205	899	6 085
Résultat des cessions	158	0	0	158
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	- 3 565	- 1	3	- 3 563
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	- 1 442	0	0	- 1 442
Résultat financier	- 5 007	- 1	3	-5 005
Résultat des activités courantes	132	204	902	1 238
Impôt sur les bénéfices	0	-83	-369	-452
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	147	0	0	147
Résultat net de l'ensemble consolidé	279	121	533	932
Dont Résultat net – part du groupe	279	121	533	932
Dont Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	0	0

NOTE VI – PRECISIONS SUR CERTAINS POSTES DU BILAN CONSOLIDE

6.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Décomposition (En K euros)	Valeurs Brutes 31/12/13	Amortissements 31/12/13	Valeurs Nettes 31/12/13	Valeurs Nettes 31/12/12
Concessions, brevets, licences	111	- 92	19	10
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	111	- 92	19	10

Variations (En K euros) 01/01/2012-31/12/2012	Valeurs Brutes	Amortissements	Valeurs Nettes
31/12/2011	81	- 81	0
Augmentations	12	-2	10
31/12/2012	93	-83	10

Variations (En K euros) 01/01/2013-31/12/2013	Valeurs Brutes	Amortissements	Valeurs Nettes
31/12/2012	93	- 83	10
Augmentations	18	- 9	9
31/12/2013	111	- 92	19

6.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Décomposition (En K euros)	Valeurs Brutes 31/12/13	Amortissements et dépréciations 31/12/13	Valeurs Nettes 31/12/13	Valeurs Brutes 31/12/12	Amortissements et dépréciations 31/12/12	Valeurs Nettes 31/12/12
Terrains	29 582	- 173	29 409	29 942	- 216	29 726
Constructions	69 471	- 13 980	55 491	70 112	- 12 173	57 939
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	99 053	- 14 153	84 900	100 054	-12 389	87 665

Variations (En K euros) 01/01/2012-31/12/2012	Valeurs Brutes	Amortissements et dépréciations	Reprises	Valeurs Nettes
31/12/2011	106 381	- 11 613	670	95 438
Augmentations	9	-2 502	279	- 2 214
Diminutions	- 6 336	0	777	- 5 559
31/12/2012	100 054	- 14 115	1 726	87 665

Variations (En K euros) 01/01/2013-31/12/2013	Valeurs Brutes	Amortissements et dépréciations	Reprises	Valeurs Nettes
31/12/2012	100 054	- 14 115	1 726	87 665
Augmentations	947	- 2 382	236	- 1 199
Diminutions	- 1 948	382	0	- 1 566
31/12/2013	99 053	- 16 115	1 962	84 900

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

Au 31 décembre 2013, aucun frais financier n'a été incorporé dans le coût d'entrée des immeubles de placement.

La variation des dépréciations et amortissements inclut le solde de la provision pour dépréciation des immeubles de placement, au 31 décembre 2013, qui se monte à 297 K€ contre 532 K€ au 31 décembre 2012.

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

Au 31/12/13 (En K euros)	Valeurs nettes comptables	Valeurs d'expertise
Immeubles de bureaux, d'activités et centres commerciaux	84 900	97 574
TOTAL	84 900	97 574

La règle de calcul d'évaluation des immeubles de placement, identique à celle appliquée dans les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2012, 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), 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 DTZ EUREXI, 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 6,2%, ou frais de revente de 1,8% pour les immeubles en TVA ;
- Taux de capitalisation compris entre 6% et 9% fonction des actifs et de leurs caractéristiques propres.

Au 31 décembre 2012, la situation était la suivante :

Au 31/12/12 (En K euros)	Valeurs nettes comptables	Valeurs d'expertise
Immeubles de bureaux, d'activités et centres commerciaux	87 665	98 465
TOTAL	87 665	98 465

6.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Décomposition (En K euros)	Valeurs Brutes 31/12/13	Amortissements 31/12/13	Valeurs Nettes 31/12/13	Valeurs Brutes 31/12/12	Amortissements 31/12/12	Valeurs Nettes 31/12/12
Autres immobilisations corporelles	214	- 64	150	175	- 67	108
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	214	- 64	150	175	- 67	108

Variations (En K euros) 01/01/2012-31/12/2012	Valeurs Brutes	Amortissements	Valeurs Nettes
31/12/2011	187	- 77	110
Augmentations	40	-23	17
Diminutions	-52	33	-19
31/12/2012	175	-67	108

Variations (En K euros) 01/01/2013-31/12/2013	Valeurs Brutes	Amortissements	Valeurs Nettes
31/12/2012	175	- 67	108
Augmentations	97	- 42	55
Diminutions	-58	45	-13
31/12/2013	214	- 64	150

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

6.4. ACTIFS FINANCIERS

Décomposition (En K euros)	Valeurs Brutes 31/12/13	Dépréciations 31/12/13	Valeurs Nettes 31/12/13	Valeurs Nettes 31/12/12
Titres de participation non consolidés	1 230	0	1 230	1 230
Autres créances immobilisées	1 235	0	1 235	1 193
Autres titres immobilisés	7	0	7	7
Autres immobilisations financières	181	0	181	145
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS	2 653	0	2 653	2 575

Variations (En K euros) 01/01/2012-31/12/2012	Valeurs Brutes	Dépréciations	Valeurs Nettes
31/12/2011	2 544	0	2 544
Augmentations	126	0	126
Diminutions	-95	0	-95
31/12/2012	2 575	0	2 575

Variations (En K euros) 01/01/2013-31/12/2013	Valeurs Brutes	Dépréciations	Valeurs Nettes
31/12/2012	2 575	0	2 575
Augmentations	102	0	102
Diminutions	-24	0	-24
31/12/2013	2 653	0	2 653

Les actifs financiers sont principalement constitués des titres non consolidés et créances rattachées dans le cadre des opérations de co-investissement.

- **Instruments de trésorerie**

Au 31 décembre 2013, le groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir contre les fluctuations des taux d'intérêts. Ces contrats ont fait l'objet d'une évaluation externe et leur juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un passif de 2 640 K€. Pour mémoire, le solde de la valorisation au 31 décembre 2012 faisait ressortir une perte de 3 501 K€.

Au 31 décembre 2013, les caractéristiques principales des trois opérations encore en cours sont les suivantes :

Opérations	Date de conclusion / opération	Nature de la couverture	Montant notionnel (en K€)	Date de début	Date d'échéance	Taux de référence
KEOLIS (1)	15/05/2007	Swap (3)	7 269	17/05/2013	17/05/2022	E3M-TR248
KEOLIS (1)	15/05/2007	Swap (3)	4 846	17/05/2013	17/05/2022	E3M-TR248
Coteau et Ciotat (2)	04/07/2007	Swap (3)	2 359	03/07/2013	04/07/2022	E3M-TR248

(1) Chez Foncière Atland Keoland

(2) Chez Foncière Atland

(3) Initialement des SWAPTIONS

- **Autres immobilisations financières**

Les autres immobilisations financières sont principalement constituées de dépôts de garantie versés au titre de la prise à bail du siège social (24 K€), ainsi que des indemnités d'immobilisation versées dans le cadre des projets d'investissement ou construction pour 121 K€.

6.5. PARTICIPATION DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES

Décomposition (K euros)	Valeurs Brutes 31/12/13	Dépréciation 31/12/13	Valeurs Nettes 31/12/13	Valeurs Nettes 31/12/12
Participations dans les entreprises associées	667	0	667	519
TOTAL PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES	667	0	667	519

En K euros	31/12/13	31/12/12
Valeur des titres en début de l'exercice	519	200
Part du groupe dans les résultats de l'exercice	174	147
Dividendes distribués	0	0
Autres	- 26	172
Valeur des titres en fin d'exercice	667	519

6.6. IMPOTS DIFFERES ACTIFS

L'analyse des impôts différés actifs au 31 décembre 2013 est la suivante :

Décomposition (En K euros)	31/12/13	31/12/12
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	11	0
Différences temporaires	7	20
Autres différences	14	- 7
TOTAL IMPOTS DIFFERES ACTIFS	32	13

Variations (En K euros) du 01/01/2012 au 31/12/2012	
31/12/2011	146
Augmentations	2
Diminutions	- 128
Autres différences	- 7
31/12/2012	13

Variations (En K euros) du 01/01/2013 au 31/12/2013	
31/12/2012	13
Augmentations	12
Diminutions	0
Autres différences	7
31/12/2013	32

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.

6.7. STOCKS ET EN-COURS

Décomposition (en K euros)	Valeurs Brutes 31/12/13	Dépréciation 31/12/13	Valeurs Nettes 31/12/13	Valeurs Brutes 31/12/12	Dépréciation 31/12/12	Valeurs Nettes 31/12/12
Stocks et travaux en cours	2 747	- 30	2 717	4 942	- 151	4 791
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX EN-COURS	2 747	- 30	2 717	4 942	- 151	4 791

Variations (en K euros) du 01/01/2012 au 31/12/2012	Valeurs Brutes	Dépréciations	Valeurs Nettes
31/12/2011	5 576	- 151	5 425
Augmentations	202	0	202
Diminutions	- 836	0	- 836
31/12/2012	4 942	- 151	4 791

Variations (en K euros) du 01/01/2013 au 31/12/2013	Valeurs Brutes	Dépréciations	Valeurs Nettes
31/12/2012	4 942	- 151	4 791
Augmentations	658	0	658
Diminutions	- 2 853	121	- 2 732
31/12/2013	2 747	- 30	2 717

Les dépenses engagées et comptabilisées en stocks au 31 décembre 2013 sont détaillées dans la note I – « Informations générales ».

Au 31 décembre 2013, 12 K€ de frais financiers ont été incorporés dans le coût de revient des stocks. Au 31 décembre 2012, ils s'élevaient à 21 K€.

6.8. CREANCES CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS

Décomposition (en K euros)	Valeurs Brutes 31/12/13	Dépréciation 31/12/13	Valeurs Nettes 31/12/13	Valeurs Brutes 31/12/12	Dépréciation 31/12/12	Valeurs Nettes 31/12/12
Créances clients	3 191	-178	3 013	6 706	-178	6 528
TOTAL CREANCES CLIENTS	3 191	-178	3 013	6 706	-178	6 528
Avances et acomptes versés	93	0	93	100	0	100
Créances sociales	1	0	1	1	0	1
Créances fiscales	698	0	698	1 555	0	1 555
Comptes courants débiteurs	66	0	66	29	0	29
Créances sur cessions d'immobilisations	0	0	0	0	0	0
Débiteurs divers	72	0	72	129	0	129
Charges constatées d'avance	24	0	24	69	0	69
TOTAL AUTRES DEBITEURS	954	0	954	1 883	0	1 883
TOTAL ACTIFS COURANTS	4 145	-178	3 967	8 589	-178	8 411

A l'exception de la créance douteuse issue de l'exploitation de l'immeuble de bureaux de Villejuif et qui avait été comptabilisée au 31 décembre 2009, la société n'a connu aucun défaut de paiement à fin 2013. L'ensemble des actifs courants est à moins d'un an.

6.9. AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS

Décomposition (En K euros)	31/12/13	31/12/12
Autres actifs financiers	0	2 455
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	0	2 455

Variations (En K euros) du 01/01/2012 au 31/12/2012	
31/12/2011	0
Augmentations	2 455
Diminutions	0
31/12/2012	2 455

Variations (En K euros) du 01/01/2013 au 31/12/2013	
31/12/2012	2 455
Augmentations	0
Diminutions	- 2 455
31/12/2013	0

Au 31 décembre 2012, les autres actifs financiers courants correspondaient aux liquidités restant à recevoir suite à la cession d'un plateau de bureaux situé à Villejuif.

6.10. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

Décomposition (En K euros)	Valeurs Nettes 31/12/13	Valeurs Nettes 31/12/12
Valeurs mobilières de placement	1 007	0
Trésorerie	8 317	5 524
TOTAL TRESORERIES ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE au bilan	9 324	5 524
Découverts bancaires	- 3	- 8
TOTAL TRESORERIES ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE au sens du TFT	9 321	5 516

6.11. CAPITAUX PROPRES

- Evolution du capital*

(en euro)	Nombre d'actions	Nominal	Total
31/12/2011	293 951	55	16 167 305
Emission d'actions (échéance des ORA signé le 07/12/2007)	173 279	55	9 530 345
Emission d'actions gratuites (échéance du plan signé le 10/11/2009)	310	55	17 050
Emission d'actions gratuites (échéance du plan signé le 09/03/2010)	960	55	52 800
31/12/2012	468 500	55	25 767 500
Emission d'actions gratuites (échéance du plan signé le 04/03/2011)	1 390	55	76 450
31/12/2013	469 890	55	25 843 950

- **Actions propres**

L'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2013 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 1,82% du nombre des actions composant le capital de la société afin d'alimenter le contrat de liquidité signé le 9 janvier 2007 avec le CM-CIC Securities contre 5 % précédemment.

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 15 mai 2013. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2012.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'Administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 31 décembre 2013, le nombre d'actions auto-détenues est de 4 282.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2013, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

- **Dilution**

Au 31 décembre 2013, la société a émis sept plans d'actions gratuites dont un seul est encore en cours (pour 6 050 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
7	6 050	05/03/2012	05/03/2014	6 050	4 150	1 900
TOTAL	6 050			6 050	4 150	1 900

Pour ce septième plan, l'acquisition des actions au 5 mars 2014 est conditionnée à la présence des salariés à cette date. Par ailleurs, pour une partie (4 150 actions), cette acquisition est également conditionnée à l'atteinte d'un objectif.

Les attributions perdues sont liées soit au départ des salariés avant le terme du plan, soit au non-respect des objectifs dans le cadre des actions conditionnées.

- **Résultat par action**

(en euros)	31/12/13	31/12/12
Résultat part du Groupe	1 451 341	932 354
Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation (*)	464 193	462 657
Résultat de base par actions	3,13 €	2,02 €
Résultat part du Groupe utilisé pour la détermination du résultat dilué par action	1 451 341	932 354
Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation retenu pour la détermination du résultat dilué par action (*)	470 024	468 489
Résultat dilué par action	3,09 €	1,99 €

(*) y compris les actions auto-détenues

6.12. PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

- Passifs financiers non courants

Décomposition (En K euros)	Valeurs 31/12/13	Valeurs 31/12/12
Emprunt obligataire non convertible	4 765	0
Coupons courus sur emprunt obligataire	115	0
Emprunts auprès des établissements de crédit	53 356	62 727
Emprunts - Crédit-bail	4 824	5 118
Juste valeur des instruments dérivés	2 553	2 639
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	413	495
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	66 026	70 979

Echéancier (En K euros)	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	Plus de 5 ans
Emprunt obligataire non convertible	0	0	0	4 765	0
Coupons courus sur emprunt obligataire	0	0	0	115	0
Emprunts auprès des établissements de crédit	7 372	3 614	5 175	9 792	27 403
Emprunts - Crédit-bail	334	378	423	473	3 216
Juste valeur des instruments dérivés	0	0	0	0	2 553
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	0	23	0	146	244
TOTAL	7 706	4 015	5 598	15 291	33 416

Caractéristiques des emprunts hors emprunt obligataire non convertible (en K€)

Durées négociées	Capital restant dû - Part soumise à intérêt fixe	Capital restant dû - Part soumise à intérêt variable
5 ans	23	0
7 ans	0	9 334
8 ans	227	0
9 ans	0	390
9,25 ans	0	876
10 ans	10 420	0
12 ans	5 118	0
14,25 ans	892	314
15 ans	11 831	22 342
15,5 ans	4 883	0
TOTAL	33 394	33 256

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors emprunt obligataire non convertible) s'élève à 4,45 % au 31 décembre 2013 contre 5,14% au 31 décembre 2012 du fait de la sortie de couverture de taux. Y compris la dette obligataire, ce taux est de 4,68 % au 31 décembre 2013.

- **Caractéristiques des emprunts (en K€)**

Echéancier (En K euros)	Moins de 1 an	Plus de 1 an
Emprunts auprès des établissements de crédit	8 175	53 356
Emprunts - Crédit-bail	294	4 824
TOTAL	8 469	58 180

• Informations sur les instruments financiers

Le tableau ci-dessous présente une comparaison, par classe, des valeurs comptables et justes valeurs de tous les instruments financiers du groupe au 31 décembre 2013 :

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	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables
Titres immobilisés non consolidés	6.4			1 230	7		1 237		1 237	
Instruments dérivés de couverture	6.4									
Dépôts de garantie versés	6.4									
Comptes courants et autres créances financières					1 235		1 235		1 235	
Valeurs mobilières de placement	6.10	1 007			0		1 007	1 007		
Disponibilités et trésorerie	6.10				8 498		8 498	8 317	181	
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		1 007	0	1 230	9 740	0	11 977	9 324	2 653	0
Emprunts obligataires	6.12					5 104	5 104		5 104	
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.12					61 686	61 686		61 686	
Emprunts – Crédit-bail	6.12					5 118	5 118		5 118	
Instruments dérivés de couverture	6.12	2 483	157				2 640		2 640	
Dépôts de garantie reçus	6.12					538	538		538	
Découverts bancaires	6.10					3	3	3		
Crédits promoteurs	6.14									
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		2 483	157	0	0	72 449	75 089	3	75 086	0

Le tableau ci-dessous présente une comparaison, par catégorie, des valeurs comptables et justes valeurs de tous les instruments financiers du groupe au 31 décembre 2012 :

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	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables
Titres immobilisés non consolidés	6.4			1 230	7		1 237		1 237	
Instruments dérivés de couverture	6.4									
Dépôts de garantie versés	6.4									
Comptes courants et autres créances financières					1 193		1 193		1 193	
Valeurs mobilières de placement	6.10									
Disponibilités et trésorerie	6.10				5 669		5 669	5 524	145	
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		0	0	1 230	6 869	0	8 099	5 524	2 575	0
Emprunts obligataires	6.12									
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.12					67 486	67 486		67 486	
Emprunts – Crédit-bail	6.12					5 374	5 374		5 374	
Instruments dérivés de couverture	6.12	3 380	121				3 501		3 501	
Dépôts de garantie reçus	6.12					737	737		737	
Découverts bancaires	6.10					8	8	8		
Crédits promoteurs	6.14					777	777	777		
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		3 380	121	0	0	74 381	77 882	784	77 098	0

• **Endettement net**

En Keuros	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Total des passifs financiers courants et non courants	75 087	77 880	82 897
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	0	0	0
Trésorerie disponible	-9 324	-5 524	-2 561
Actifs financiers courants (*)	0	-2 455	0
Endettement net	65 763	69 901	80 336
Juste valeur nette des Instruments de couverture	-2 640	-3 501	-3 117
Endettement net hors juste valeur des couvertures	63 123	66 400	77 219

(*) Les autres actifs financiers courants correspondaient aux liquidités restant à recevoir suite à la cession d'un plateau de l'actif de bureaux situé à Villejuif. La dette correspondante avait également été intégrée dans le calcul de l'endettement net.

Risque lié au niveau des taux d'intérêt :

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

Toutefois, sur les financements déjà en place, le groupe est peu sensible aux variations des taux d'intérêts en raison d'une forte couverture de sa dette : taux fixes et taux swapés. Ainsi, pour une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt (Euribor 3 mois), l'impact serait peu significatif et impacterait uniquement la partie non couverte de la dette soit moins de 30% de la dette bancaire et un impact de l'ordre de 200 K€ sur le résultat à la baisse.

Risque lié au service bancaire :

Au 31 décembre 2013, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs (hors intérêts courus non échus) est de 66 649 K€ hors emprunt obligataire (71 414 K€ avec emprunt obligataire). Les prêts bancaires consentis contiennent pour

certaines les clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des clauses de covenant couramment pratiquées (notamment exigence du maintien d'un LTV - « Loan to value » - compris entre 85 % et 95 % ainsi que d'un ICR - « Interest Cover Ratio » - supérieur à 120 %).

La société communique, de manière semestrielle, à la demande des organismes de crédits, l'évolution de ces ratios. Au 31 décembre 2013, le groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée. Il est à noter qu'une opération portant sur un capital restant dû de 4 292 K€, affichent un LTV supérieur à celui contractuellement défini sans déclencher une mise de fonds propres complémentaires du fait du respect du ratio ICR.

Risque lié au niveau d'endettement du groupe – Loan To Value :

Au 31 décembre 2013, le groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 63,2 % 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 un peu moins de 66% à fin 2012 (60,7% hors impact de la couverture de taux contre 62,3% à fin 2012) :

En Keuros	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Juste valeur des immeubles	97 574	98 465	103 214
Juste valeur des actifs en cours de construction	2 717	4 791	5 425
Juste valeur des titres de participation	3 611	3 288	3 066
TOTAL juste valeur des actifs	103 902	106 544	111 705
Endettement net avec juste valeur des couvertures de taux	65 763	69 901	80 336
% Part de l'endettement (yc couverture) sur les actifs	63,3%	65,6%	71,9%
Endettement net hors juste valeur des couvertures de taux	63 123	66 400	77 219
% Part de l'endettement (hors couverture) sur les actifs	60,8%	62,3%	69,1%

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.).

6.13. AVANTAGES DU PERSONNEL

(En K euros)	31/12/2012	Variation	31/12/2013
Provision pour pensions	8	0	8
TOTAL AVANTAGES DU PERSONNEL	8	0	8

6.14. PASSIFS COURANTS

Décomposition (En K euros)	31/12/13	31/12/12
Part à -1 an des dettes à moyen et long terme	8 681	5 943
Concours bancaires courants	3	8
Crédits promoteurs	0	777
Intérêts courus non échus	377	176
Passifs financiers	9 061	6 902
Fournisseurs	1 147	7 042
Fournisseurs d'immobilisations	0	0
Dettes fournisseurs	1 147	7 042
Provisions courantes	30	30
Dettes sociales et fiscales	966	1 861
Comptes courants	219	202
Dettes d'impôt	24	74
Charges appelées d'avance	802	650
Dettes diverses	36	203
Produits constatés d'avance (loyers perçus d'avance)	2 093	2 122
Autres créiteurs	4 170	5 142
TOTAL PASSIFS COURANTS	14 390	19 086

Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme :

Echéancier (En K euros)	31/12/13	31/12/12
Emprunts auprès des établissements de crédit	8 175	4 583
Emprunts - Crédit-bail	294	256
Instruments dérivés de couverture	87	862
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	125	242
TOTAL	8 681	5 943

6.15. IMPOTS DIFFERES PASSIFS

L'analyse des impôts différés passifs au 31 décembre 2013 est la suivante :

Décomposition (En K euros)	31/12/13	31/12/12
Différences temporaires	0	0
Autres différences (marges à l'avancement)	0	96
TOTAL IMPOTS DIFFERES PASSIFS	0	96

Variations (En K euros) du 01/01/2012 au 31/12/2012	
31/12/2011	0
Augmentations	103
Diminutions	0
Autres différences	-7
31/12/2012	96

Variations (En K euros) du 01/01/2013 au 31/12/2013	
31/12/2012	96
Augmentations	0
Diminutions	-103
Autres différences	7
31/12/2013	96

6.16. BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

Echéancier (En K euros)	31/12/13	31/12/12
Actifs courants	6 684	13 202
Stocks et en cours	2 717	4 791
Créances clients et autres débiteurs	3 967	8 411
Passifs courants	5 300	12 118
Fournisseurs (hors fournisseurs d'immobilisations) et autres dettes	1 147	7 042
Autres créditeurs	4 153	5 076
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	1 384	1 084

En K euros	31/12/13
Total besoin en fonds de roulement au 31/12/2012	1 084
Variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie	251
Autres	49
Total besoin en fonds de roulement au 31/12/2013	1 384

NOTE VII – INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RESULTAT

7.1. CHIFFRE D'AFFAIRES

(en K euros)	31/12/13	31/12/12
Investissement (revenus locatifs)	8 006	8 185
Construction	4 282	11 058
Asset management	1 273	1 160
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	13 560	20 403

La baisse du chiffre d'affaires s'explique principalement par la diminution des revenus liés à l'activité de construction en raison du décalage des opérations.

7.2. RESULTAT DE CESSION NET D'ACTIFS NON COURANTS

(En K euros)	31/12/13	31/12/12
Produits de cession d'immeubles de placement	1 790	6 080
Frais de cession	- 66	- 148
Indemnité de remboursement anticipé sur emprunt	- 16	- 189
Produits de cession d'immeubles de placement (valeur nette)	1 708	5 743
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés	1 566	5 585
RESULTAT DE CESSION NET D'ACTIFS NON COURANTS	142	158

7.3. CHARGES D'EXPLOITATION

(En K euros)	31/12/13	31/12/12
Achats non stockés, Matériel et Fournitures	15	23
Cout de revient des stocks livrés	3 980	9 268
Autres services extérieurs	583	330
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	<i>341</i>	<i>234</i>
<i>Dont dépenses d'entretien</i>	<i>179</i>	<i>43</i>
Autres charges externes	902	872
<i>Dont rémunérations d'intermédiaires et honoraires</i>	<i>709</i>	<i>697</i>
Achats et autres charges externes	5 480	10 493
Impôts, taxes et versements assimilés	171	143
Rémunération du personnel et charges sociales	1 402	1 468
Charges de personnel	1 402	1 468
Dotations aux amortissements et dépréciations	2 076	2 242
Autres charges d'exploitation	67	97
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	9 196	14 443

- **Honoraires**

Les montants des honoraires des commissaires aux comptes pour le contrôle des comptes 2012 et 2013 sont les suivants :

Exercices couverts : 2012 et 2013 (a) (en milliers d'euros)	Cabinet Denjean et Associés				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés (b)	46	48	36,51	41,74	64	63	50,79	54,78
Emetteur : Foncière Atland SA	39	41	30,95	35,65	55	54	43,65	46,95
Filiales intégrées globalement	7	7	5,56	6,09	9	9	7,14	7,83
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	2	0	1,59	0	14	4	11,11	3,48
Emetteur : Foncière Atland SA	2	0	1,59	0	14	4	11,11	0
Filiales intégrées globalement	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	48	48	38,10	41,74	78	67	61,90	58,26
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	48	48	38,10	41,74	78	67	61,90	58,26

- (a) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.
- (b) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes (notamment mission sur le reporting social et environnemental obligatoire à compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2013).

- **Charges de personnel**

(En K euros)	31/12/13	31/12/12
Salaires et charges sociales	1 355	1 375
Avantages au personnel	47	93
Charges de personnel	1 402	1 468

Le montant des charges sociales comptabilisées au titre des régimes à cotisations définies s'élève à 126 K€. Le groupe emploie 8 salariés au 31 décembre 2013 contre 7 au 31 décembre 2012.

Avantages octroyés au personnel

Foncière Atland a octroyé sept plans d'actions gratuites dont six ont donné lieu à l'attribution définitive de 3 935 actions (Cf. 6.11). Au 31 décembre 2013, un seul plan restait en circulation (plan N°7)

- **Autres charges d'exploitation**

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

7.4. RESULTAT FINANCIER

(en K euros)	31/12/13	31/12/12
Produits financiers	98	47
Charges financières	- 3 659	- 4 108
Juste valeur des valeurs mobilières de placement	0	0
Coût de l'endettement financier net	- 3 561	- 4 061
Juste valeur des contrats de couvertures (1)	159	- 944
Autres	0	0
Autres produits et charges financiers	159	- 944
RESULTAT FINANCIER	- 3 402	- 5 005

(1) Les instruments financiers dérivés (swaps et caps) ont enregistré une variation de valeur positive entre 2012 et 2013 de 860 K€ (un montant de 158 K€ a été enregistré dans le résultat financier au titre de la part inefficace de la couverture et 702 K€ directement en autres éléments du résultat global – Cf. Tableau de variation des capitaux propres).

7.5. IMPOTS SUR LES BENEFICES

(en milliers d'euros)	31/12/13	31/12/12
Impôts exigibles	- 110	- 222
Impôts différés	128	- 231
IMPOTS SUR LES BENEFICES	18	- 453

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

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)	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net – Part du Groupe	1 451	932
Résultat des participations dans les entreprises associées	- 174	- 147
Impôts sur les bénéfices	- 18	452
Résultat des activités courantes avant impôts	1 259	1 237
Taux constaté	- 1,43 %	36,53 %
Taux d'imposition réel	33,33 %	33,33 %
Charge d'impôt théorique	421	412
Produit d'impôt théorique	0	0
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	439	- 40
Cet écart s'explique comme suit :		
Effets des différences permanentes	- 6	- 6
Effet net des impôts différés non constatés en social	0	0
Effet du sous palier soumis au régime SIIC – Résultat exonéré	445	- 34
Incidence des reports déficitaires antérieurs	0	0
	439	- 40
Ecart net	0	0

NOTE VIII – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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 51 492 K€ d'encours,
- Inscription en privilèges de prêteurs de deniers portant sur 23 654 K€ d'encours,
- Hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire portant sur 47 137 K€ d'encours,
- Nantissement de parts sociales portant sur 29 649 K€ d'encours,
- Engagement de non cession de parts portant sur 5 126 K€ d'encours,
- Indemnité de remboursement anticipé portant sur 27 658 K€ d'encours,
- Caution solidaire portant sur 278 K€ d'encours.

8.1.2. Description générale des principales dispositions des contrats de locations

Au 31 décembre 2013, 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 3,8 années au 31 décembre 2013.

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 31 décembre 2013

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€)	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
Loyers minimaux garantis	7 811	17 213	5 046	30 070

Au 31 décembre 2012, la situation était la suivante :

(en K€)	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
Loyers minimaux garantis	8 192	22 949	5 342	36 483

8.1.3. Etat des promesses signées

Etat des promesses d'achat signées :

Date de promesse	Nature de l'opération	Ville	Typologie	Coût d'achat prévisionnel HD (K€)
02/08/2012	Construction	Cormeilles en Parisis (95) *	Terrain à bâtir	1 741
16/01/2013	Construction	Bondoufle (91) *	Terrain à bâtir	1 100
23/01/2013	Construction	Stains (93)	Terrain à bâtir	680
TOTAL				3 521

* avenants en cours de renouvellement

Par ailleurs, un accord de partenariat d'une durée de 5 ans avec la société VEOLIA a été signé le 30 décembre 2008 prévoyant l'acquisition de plusieurs sites et l'engagement de location à la société VEOLIA par la signature de baux fermes de 12 ans pour les actifs existants et à construire.

8.1.4. Engagements de détention

Les immeubles acquis et / ou apportés peuvent être placés sous le régime fiscal de l'article 210 E du CGI. Ceux-ci font l'objet d'un engagement de conservation pendant 5 ans à compter de leur acquisition et / ou apport.

Les actifs du groupe concernés par ce régime fiscal sont détaillés ci-après :

Opérations	Villes	Dates d'acquisition
KEOLIS	Bouxières-aux-Dames	01/04/2009

8.1.5. 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.

8.1.6. Engagements obtenus

- La signature de l'accord de partenariat avec VEOLIA en date du 30 décembre 2008 s'est accompagnée de l'obtention d'une caution donnée par VEOLIA pour le compte de ses filiales au bénéfice du groupe Foncière Atland. Par ces actes, VEOLIA garantit le montant des loyers TTC dus jusqu'à la date d'expiration du bail. Le montant ainsi cautionné s'élève à 12 755 K€.
- L'accord de partenariat signé avec KEOLIS, d'une durée de 5 ans, s'est accompagné de l'obtention :
 - d'un cautionnement de loyers pour un montant total de 3 437 K€,
 - d'une caution bancaire pour un montant total de 933 K€.

- La signature de contrats de baux avec les locataires actuels des immeubles de bureaux à Labège et d'activités à Amiens Glisy s'est accompagnée de l'obtention d'une caution bancaire de 280 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 3 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€.

8.2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS AU 31 DECEMBRE 2013

- Fin janvier 2014 Foncière Atland et Tikehau Capital Advisors ont annoncé, dans le cadre d'un premier partenariat, la signature d'une promesse de vente en vue d'acquérir 17 actifs d'exploitation appartenant au groupe Elis, localisés en France, pour un coût complet d'investissement de près de 80 M€. Cette externalisation d'une partie du patrimoine du groupe Elis sera assortie de la signature de baux d'une durée ferme de 15 ans, ainsi que d'un accord d'accompagnement pour la gestion de ce portefeuille. Pour mémoire, Elis est le leader français et européen de la location entretien de linge, avec notamment 55% de parts de marché en France.
- Par ailleurs, Foncière Atland et PERIAL Asset Management se sont engagés conjointement auprès d'un fonds d'investissement à acquérir un portefeuille de 94 centres d'entretien automobile exploités par Speedy et localisés en France représentant un coût complet d'investissement de près de 36 M€. 36 actifs seront acquis par Foncière Atland et 58 actifs par les fonds gérés par PERIAL Asset Management.

8.3. PASSIFS EVENTUELS

Foncière Atland a reçu une assignation devant le Tribunal de Grande Instance de Bordeaux au motif d'une rupture abusive de pourparlers. La société qui a vu sa responsabilité reconnue en première instance et en appel. Un expert indépendant, nommé par la Cour d'appel de Bordeaux afin de se prononcer sur un préjudice éventuel, a rendu son rapport en juillet 2013 évaluant ce préjudice à près de 1,5 M€.

Foncière Atland et ses conseils considèrent que ce rapport comporte un certain nombre d'omissions bien que portées à la connaissance de l'expert.

S'agissant des chances de succès, Foncière Atland et ses conseils estiment que les arguments qui seront soulevés auprès de la Cour d'appel sont légitimes et valides en droits. C'est pourquoi, à ce jour et au stade actuel de la procédure, Foncière Atland et ses conseils ne sont pas en mesure de chiffrer un éventuel préjudice et, de ce fait, de justifier la comptabilisation d'une provision au bilan du 31 décembre 2013.

8.4. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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 25 K€,
- Jetons de présence comptabilisés à hauteur de 34 K€ (contre 24 K€ au 31/12/2012),
- Charge liée à la redevance « marque » pour 20 K€ (idem au 31/12/2012),
- Contrats de prestations de services administratives conclus avec ATLAND S.A.S., société mère : la charge de l'exercice est de 635 K€ (contre 760 K€ au 31/12/2012),
- Chiffre d'affaires intra groupe pour 878 K€ (contre 961 K€ au 31/12/2012),
- Dettes fournisseurs pour 204 K€ (contre 1 461 K€ au 31/12/2012),
- Créances clients pour 8 K€ dont intra groupe pour 8 K€ (contre 152 K€ au 31/12/2012 dont 96 K€ intra groupe),
- Autres dettes pour 279 K€ dont intra groupe pour 246 K€ (contre 92 K€ au 31/12/2012 dont 65 K€ intra groupe),
- Produits constatés d'avance intra groupe pour 108 K€ (contre 104 K€ au 31/12/2012),
- Comptes courants créditeurs intra groupe pour 219 K€ (contre 202 K€ au 31/12/2012),
- Comptes courants débiteurs intra groupe pour 66 K€ (contre 29 K€ au 31/12/2012),
- Actifs financiers pour 2 465 K€ (contre 2 423 K€ au 31/12/2012).