



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



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

Foncière Atland
Société Anonyme

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

Exercice clos le 31 décembre 2019
Foncière Atland
Société Anonyme
40, avenue George V - 75008 Paris



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



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

Foncière Atland Société Anonyme

Siège social : 40, avenue George V - 75008 Paris
Capital social : €49.056.040

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

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

Opinion

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

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité des comptes et de l'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Évaluation des titres de participation

(Notes 2.4 et 3.2 de l'annexe)

Risque identifié

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2019 pour une valeur nette comptable de 22 886 milliers d'euros, représentent 19% du total du bilan. Ces titres correspondent notamment à des sociétés d'investissement immobilier. Ils sont comptabilisés à leur coût historique, augmenté des frais liés à l'acquisition, et dépréciés sur la base de la valeur actuelle des titres.

La société a mis en place des critères afin d'appréhender d'éventuelles moins-values latentes et de comptabiliser des dépréciations. Les moins-values latentes et par conséquent les dépréciations, sont déterminées en s'appuyant notamment sur la valeur des actifs immobiliers détenus par les sociétés d'investissement immobilier, déterminée par des experts indépendants ou par une promesse de vente le cas échéant.

Compte tenu des modalités de détermination de leur valeur actuelle, reposant sur les estimations des experts, et au regard de leur importance significative dans les comptes de la société, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation comme un point clé de l'audit.

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

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs actuelles des titres de participation, nous avons également apprécié les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie notamment en :

- examinant le bien-fondé de la méthode d'évaluation utilisée pour les titres de participations sur la base des informations qui nous ont été communiquées
- prenant connaissance dans les rapports d'évaluation, des qualifications et certifications professionnelles des évaluateurs externes indépendants du Groupe
- vérifiant la pertinence de la méthodologie employée par l'expert par rapport aux pratiques du secteur ;
- appréciant le caractère raisonnable des hypothèses retenues par rapport au contexte économique du marché de l'immobilier français ;
- vérifiant la cohérence des loyers pris en compte dans la valorisation avec les montants comptabilisés.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration arrêté le 31 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

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

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

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2019, le cabinet KPMG était dans la 43^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet AGM Audit Légal dans la 2^{ème} année, dont respectivement 43 et 2 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au comité des comptes et de l'audit

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



**Foncière Atland
Société Anonyme**

*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
17 avril 2020*

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

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 17 avril 2020

Saint Marcel, le 17 avril 2020

KPMG Audit IS

AGM Audit Légal

François Plat
Associé

Yves Llobell
Associé



COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2019

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2019

Bilan actif

| Rubriques | Brut | Amortissements | Net 31 décembre 2019 | Net 31 décembre 2018 |
|--|--------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de développement | | | | |
| Concession, brevets et droits similaires | 12 425 | 12 425 | 0 | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | 9 500 | 9 500 | - | |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles | | | | |
| Total immobilisations incorporelles | 21 925 | 21 925 | 0 | 0 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Terrains | 2 646 627 | - | 2 646 627 | 5 198 295 |
| Constructions | 8 285 329 | 1 962 776 | 6 322 552 | 10 105 630 |
| Installations techniques, matériel et outillage industriel | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | 38 147 | 20 638 | 17 508 | 85 302 |
| Immobilisations en cours | 1 560 | | 1 560 | |
| Avances et acomptes | | | | |
| Total immobilisations corporelles | 10 971 663 | 1 983 415 | 8 988 248 | 15 389 227 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Participations évaluées par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | 30 415 082 | 7 529 421 | 22 885 661 | 22 941 016 |
| Créances rattachées à des participations | 51 340 870 | - | 51 340 870 | 16 019 227 |
| Autres titres immobilisés | 500 | - | 500 | 500 |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | 889 649 | - | 889 649 | 744 420 |
| Total immobilisations financières | 82 646 101 | 7 529 421 | 75 116 680 | 39 705 163 |
| ACTIF IMMOBILISÉ | 93 639 688 | 9 534 760 | 84 104 928 | 55 094 390 |
| STOCKS ET ENCOURS | | | | |
| Matières premières et approvisionnement | | | | |
| Stocks d'encours de production de biens | | | | |
| Stocks d'encours production de services | 29 451 | - | 29 451 | |
| Stocks produits intermédiaires et finis | | | | |
| Stocks de marchandises | | | | |
| Total stocks et encours | 29 451 | - | 29 451 | - |
| CRÉANCES | | | | |
| Avances, acomptes versés sur commandes | 90 175 | - | 90 175 | 385 047 |
| Créances clients et comptes rattachés | 866 183 | 192 030 | 674 153 | 456 700 |
| Autres créances | 32 421 567 | - | 32 421 567 | 15 769 414 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| Total créances | 33 377 925 | 192 030 | 33 185 895 | 16 611 160 |
| DISPONIBILITÉS ET DIVERS | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | 5 020 |
| Disponibilités | 1 115 887 | - | 1 115 887 | 397 744 |
| Charges constatées d'avance | 9 088 | - | 9 088 | 578 |
| Total disponibilités et divers | 1 124 975 | - | 1 124 975 | 403 343 |
| ACTIF CIRCULANT | 34 532 351 | 192 030 | 34 340 321 | 17 014 503 |
| Frais d'émission d'emprunts à étaler | | | | |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Écarts de conversion actif | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 128 172 039 | 9 726 790 | 118 445 249 | 72 108 893 |

Bilan passif

| Rubriques | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|---|--------------------|-------------------|
| SITUATION NETTE | | |
| Capital social ou individuel | 49 056 040 | 31 357 975 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 31 652 800 | 3 733 994 |
| Écarts de réévaluation | | |
| Réserve légale | 863 026 | 654 906 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées | | |
| Autres réserves | 2 130 831 | 1 614 529 |
| Report à nouveau | 1 969 289 | 1 932 470 |
| Résultat de l'exercice | 10 036 123 | 4 162 396 |
| Total situation nette | 95 708 109 | 43 456 270 |
| SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT | | |
| PROVISIONS RÉGLEMENTÉES | 337 294 | 247 036 |
| CAPITAUX PROPRES | 96 045 403 | 43 703 306 |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| AUTRES FONDS PROPRES | | |
| Provisions pour risques | 100 000 | - |
| Provisions pour charges | | |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | 100 000 | - |
| DETTES FINANCIÈRES | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | 11 238 867 | 10 989 706 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 5 842 796 | 11 758 604 |
| Emprunts et dettes financières divers | 2 101 747 | 4 168 081 |
| Total dettes financières | 19 183 410 | 26 916 391 |
| AVANCES ET ACOMPTES REÇUS SUR COMMANDES EN COURS | 33 966 | |
| DETTES DIVERSES | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 2 219 214 | 815 470 |
| Dettes fiscales et sociales | 496 776 | 158 251 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | 366 480 | 515 476 |
| Total dettes diverses | 3 082 470 | 1 489 197 |
| PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE | | |
| DETTES | 22 299 846 | 28 405 588 |
| Écarts de conversion passif | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 118 445 249 | 72 108 893 |

Compte de résultat (première partie)

| Rubriques | France | Export | Net (N) 31 décembre 2019 | Net (N) 31 décembre 2018 |
|---|--------------------|----------|-----------------------------|-----------------------------|
| Ventes de marchandises | | | | |
| Production vendue de services | 1 015 541 | | 1 015 541 | 1 095 471 |
| CHIFFRES D'AFFAIRES NETS | 1 015 541 | | 1 015 541 | 1 095 471 |
| Production stockée | | | | |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | |
| Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges | 331 321 | | 331 321 | 33 463 |
| Autres produits | 84 186 | | 84 186 | 2 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | 1 431 048 | - | 1 431 048 | 1 128 937 |
| CHARGES EXTERNES | | | | |
| Achats de marchandises (et droits de douane) | | | | |
| Variation de stock de marchandises | | | | 7 870 |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| Variation de stock [matières premières et approvisionnements] | | | | |
| Autres achats et charges externes | 1 373 245 | | 1 373 245 | 1 343 089 |
| Total charges externes | 1 373 245 | - | 1 373 245 | 1 350 959 |
| IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS | 44 286 | | 44 286 | 19 398 |
| CHARGES DE PERSONNEL | | | | |
| Salaires et traitements | 275 000 | | 275 000 | |
| Charges sociales | 109 117 | | 109 117 | |
| Total charges de personnel | 384 117 | | 384 117 | |
| DOTATIONS D'EXPLOITATION | | | | |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations | 460 744 | | 460 744 | 560 545 |
| Dotations aux provisions sur immobilisations | | | | |
| Dotations aux provisions sur actif circulant | | | | 9 124 |
| Dotations aux provisions pour risques et charges | 100 000 | | 100 000 | |
| Total dotations d'exploitation | 560 744 | - | 560 744 | 569 668 |
| AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION | 109 748 | | 109 748 | 78 541 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | 2 472 140 | - | 2 472 140 | 2 018 567 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | - 1 041 092 | - | - 1 041 092 | - 889 630 |

Compte de résultat (deuxième partie)

| | | |
|--|--------------------|------------------|
| Résultat d'exploitation | - 1 041 092 | - 889 630 |
| BÉNÉFICE ATTRIBUÉ OU PERTE TRANSFÉRÉE | | |
| Perte supportée ou bénéfice transféré | | |
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| Produits financiers de participation | 9 154 700 | 5 775 737 |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé | | |
| Autres intérêts et produits assimilés | 2 | |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | 258 510 | 467 943 |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | 187 |
| | 9 413 211 | 6 243 866 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| Dotations financières aux amortissements et provisions | | 60 |
| Intérêts et charges assimilées | 1 768 736 | 1 023 421 |
| Différences négatives de change | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | |
| | 1 768 736 | 1 023 480 |
| RÉSULTAT FINANCIER | 7 644 475 | 5 220 386 |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS | 6 603 384 | 4 330 756 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | | |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | 10 811 763 | 20 318 |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | 273 780 |
| | 10 811 763 | 294 098 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | 7 098 969 | 273 855 |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | 150 192 | 188 603 |
| | 7 249 162 | 462 458 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | 3 562 601 | - 168 360 |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise | | |
| Impôts sur les bénéfices | 129 862 | |
| TOTAL DES PRODUITS | 21 656 022 | 7 666 901 |
| TOTAL DES CHARGES | 11 619 899 | 3 504 505 |
| BÉNÉFICE OU PERTE | 10 036 123 | 4 162 396 |

Annexe aux comptes annuels

L'exercice clôturé au 31 décembre 2019 présente un total bilan de 118 445 249 € et dégage un résultat bénéficiaire de 10 036 123 €.

L'exercice 2019 a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019. L'exercice 2018 avait une durée équivalente, rendant pertinente la comparabilité des comptes annuels.

Les notes et les tableaux, ci-après, font partie intégrante des comptes annuels. Ils sont présentés en euros.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 31 mars 2020.

| | | | | | |
|---------------|---|----------|---------------|---|-----------|
| Note 1 | Faits marquants de l'exercice | 6 | Note 3 | Informations relatives au bilan | 9 |
| Note 2 | Principes, règles et méthodes comptables appliqués | 7 | Note 4 | Informations relatives au compte de résultat | 16 |
| | | | Note 5 | Autres informations | 18 |

Note 1 Faits marquants de l'exercice

- Au cours de l'année 2019, Foncière Atland a réalisé 2 cessions d'actifs :
 - en mai 2019 d'une partie de l'actif de Cébazat (63) pour un montant hors droits de 3 M€,
 - en septembre 2019 de l'actif d'Amiens Glisy (80) pour un montant hors droits 5,3 M€ ;
 - Foncière Atland, via sa filiale Atland Group (anciennement Foncière Atland Asset Management) qu'elle détient à 100 %, a acquis le 15 novembre 2019 100 % des titres d'Atland Résidentiel (anciennement Atland Développement) pour un montant fixe en numéraire de 40 M€.
 - Foncière Atland, via sa filiale Atland Group a fait l'acquisition le 4 juillet 2019 de 60 % des titres de la société Fundimmo, l'une des premières plateformes françaises de crowdfunding exclusivement dédiées au placement immobilier. Avec 10 % de parts de marché en 2019 et 65 M€ collectés depuis sa création, Fundimmo est l'une des seules plateformes françaises de crowdfunding 100 % immobilier présentes dans le financement résidentiel et tertiaire. Portée par un marché du crowdfunding en forte croissance, Fundimmo affiche une collecte 2019 de 33 M€, soit une progression de 65 % par rapport à décembre 2018.
 - L'acquisition d'Atland Résidentiel s'est accompagnée de trois opérations financières d'envergure :
 - la mise en place d'un financement bancaire de 75 M€ pour financer cette acquisition et pour refinancer la dette corporate actuelle d'Atland Résidentiel. La Caisse d'Épargne Ile-de-France et la Banque Internationale à Luxembourg, qui avaient sécurisé la totalité du financement via une prise ferme, sont intervenues en tant qu'arrangeurs et coordinateurs. Le financement a été syndiqué auprès d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, BNP Paribas, Crédit Industriel et Commercial, Crédit Lyonnais, Eiffel Investment Group et La Banque Postale,
 - une augmentation de capital de Foncière Atland avec maintien du droit préférentiel de souscription 41,6 millions d'euros (prime d'émission incluse) qui se traduit par l'émission de 277 159 actions nouvelles au prix unitaire de 150 euros (dont 55 euros de valeur nominale et 95 euros de prime d'émission). Le taux de souscription a représenté 112,7 % de l'Augmentation de Capital avant exercice de la clause d'extension ;
- le prospectus relatif à cette émission a été approuvé sous le numéro 19-538 en date du 21 novembre 2019 par l'Autorité des marchés financiers,
- 86 450 bons de souscription d'actions ont été exercés au prix unitaire de 113 euros pour 43 225 actions nouvelles émises, et un montant de 4,9 millions d'euros. 214 bons de souscription d'actions restent encore en circulation ;
- À l'issue de ces opérations, le capital social de la Société s'élève à 49 056 040 euros, divisé en 891 928 actions d'une valeur nominale de 55 euros chacune.
- Foncière Atland et son partenaire PGGM ont également acquis au travers de l'OPPCI Dumoulin (dont la foncière est actionnaire de la filiale Paris Office Partnership à 3,23 %) 2 nouveaux immeubles de bureaux au cours de l'année 2019 :
 - un immeuble de bureau, situé au 1, square Chaptal à Levallois-Perret, d'une surface d'environ 7 800 m², libre de toute occupation. Il fera l'objet d'une restructuration complète qui prendra fin en décembre 2024 ;
 - un immeuble de bureau situé 7/9 rue Henri Barbusse à Gennevilliers, d'une surface de 14,876 m² environ. Il est actuellement en location,
 - Foncière Atland a procédé à la livraison fin 2019 de 2 clés en main exploités au travers de SCI, dont Foncière Atland détient le contrôle, à Pierrefitte-Stains (93) et Saint Quentin Fallavier (38).
- Le portefeuille géré par le Groupe se décompose en un patrimoine locatif propre et en un portefeuille sous gestion constitué avec des investisseurs tiers ou dans le cadre de la gestion réglementée de la société Voisin (SCPI et OPCV).
- Au 31 décembre 2019, la valeur de marché du patrimoine locatif propre de Foncière Atland s'élève à 100 M€ hors droits pour un rendement net proche de 9 % et environ 1,7 Mds€ hors droits pour l'ensemble du portefeuille sous gestion (y compris la gestion réglementée et les co-investissements), soit 1,8 Mds€ hors droits pour l'ensemble des actifs gérés.
- Le taux d'occupation du patrimoine immobilier en propre de Foncière Atland reste élevé à 96,8 % et le Groupe gère près de 107,1 M€ de revenus locatifs (dont 6,2 M€ en propre) en base annuelle pour 2019 sur l'ensemble du portefeuille sous gestion.

Note 2 Principes, règles et méthodes comptables appliqués

Les estimations significatives réalisées par Foncière Atland pour l'établissement de ses comptes annuels portent principalement sur :

- les immobilisations corporelles ;
- les immobilisations financières ;
- les stocks ;
- les provisions.

2.1 Modes et méthodes d'évaluation appliqués aux divers postes du bilan et du compte de résultat – Rappel des principes comptables

Les comptes sociaux de la société Foncière Atland sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (règlement ANC n° 2014-03 relatif au PCG, modifié et complété).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;
 - permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
 - indépendance des exercices ;
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

2.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont évaluées au coût historique diminué du cumul des amortissements.

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

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

- logiciels 3 ans.

2.3 Immobilisations corporelles

Méthode d'évaluation des immobilisations corporelles

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Dans les comptes sociaux, le coût d'acquisition d'un immeuble comprend :

- le prix d'achat ;
- les coûts directement attribuables (frais accessoires, droits de mutation, honoraires, coûts de transaction, etc.) ;
- le coût de construction, les travaux d'aménagement et d'installation éventuellement réalisés lors de l'acquisition ou ultérieurement.

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

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.

La valeur du terrain est déterminée notamment en fonction des informations fournies par un 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'informations détaillées, ils ont été reconstitués en fonction de pourcentages appliqués à la partie représentative des constructions.

| Composants | Locaux d'activités | | Commerces | | 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 |
| Agencements intérieurs, décoration | 5 % | 10 ans | 10 % | 15 ans | 10 % | 15 ans |

Les agencements et les aménagements de terrains sont amortissables sur 15 ans (linéaire).

Méthode d'évaluation des dépréciations des immobilisations corporelles

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

Pour les autres immeubles, les moins-values latentes sont déterminées comme suit :

(Valeur d'expertise hors droits mais incluant une éventuelle prime de portefeuille) – [(Valeur nette comptable) + (coûts techniques nécessaires à la vente)]

Le montant de la dépréciation est alors déterminé ainsi :

- pour les immeubles non acquis dans le cadre du régime SIIC 3 : moins-value latente – dotations aux amortissements sur deux ans ;

- › pour les immeubles acquis dans le cadre du régime SIIC 3 : moins-value latente - dotations aux amortissements restant à comptabiliser jusqu'à la date d'échéance de l'obligation de détention de cinq ans (avec un minimum de deux ans) ;
- › pour les immeubles dont le processus de vente est engagé (décision du Comité d'investissement ou signature d'un mandat de vente), l'éventuelle moins-value latente est intégralement provisionnée.

2.4 Immobilisations financières

Méthode d'évaluation des titres de participation

Les titres de participation sont comptabilisés au coût historique, augmenté des frais liés à l'acquisition des titres.

Méthode d'évaluation des dépréciations des titres de participation des sociétés d'investissement immobilier

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

Pour les autres titres de participation, les moins-values latentes sont déterminées comme suit :

Capitaux propres à la clôture + (Valeur d'expertise hors droit mais incluant une éventuelle prime de portefeuille) - [(Valeur nette comptable des actifs) + (coûts techniques nécessaires à la vente)] - Valeur nette comptable des titres de participation

Le montant de la dépréciation est alors déterminé ainsi :

- › pour les titres de sociétés portant des immeubles non acquis dans le cadre du régime SIIC 3 : moins-value latente - dotations aux amortissements sur deux ans ;
- › pour les titres de sociétés portant des immeubles acquis dans le cadre du régime SIIC 3 : moins-value latente - dotations aux amortissements restant à comptabiliser jusqu'à la date d'échéance de l'obligation de détention de cinq ans (avec un minimum de deux ans) ;
- › pour les titres des sociétés portant des immeubles dont le processus de vente est engagé (décision du Comité d'investissement ou signature d'un mandat de vente), l'éventuelle moins-value latente est intégralement provisionnée.

Méthode d'évaluation des dépréciations des actions propres

Les actions propres font l'objet de dépréciations sur la base du cours moyen de l'action Foncière Atland du dernier mois de la période.

2.5 Stocks et encours

Les stocks et travaux en cours sont évalués à leur coût d'acquisition composé principalement :

- › du coût du foncier (terrain, frais notaire...);
- › du coût des constructions ;
- › des honoraires d'architecte ;
- › des honoraires de gestion ;
- › des frais commerciaux ;
- › des frais financiers pendant la période de production ;
- › des frais de développement, si les chances d'aboutir sont sérieuses.

Les frais suivants ne sont pas constitutifs du coût de revient stockable, et sont donc comptabilisés en charges, à savoir :

- › les frais financiers et intérêts y compris les commissions et honoraires relatifs aux emprunts en dehors de la période de construction ;
- › les frais de publicité et de marketing ;
- › les taxes foncières ;
- › les frais de développement si les chances d'aboutir sont compromises ;
- › les frais de mainlevée des hypothèques inscrites dans le cadre des financements.

2.6 Créances clients et autres créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Elles font l'objet de dépréciations en fonction du risque de non-recouvrement. Ce risque est évalué sur la base d'une analyse au cas par cas.

2.7 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées au bilan pour leur coût d'acquisition.

Une dépréciation est comptabilisée si la valeur vénale à la clôture de l'exercice est inférieure à la valeur nette comptable.

2.8 Frais d'émission d'emprunt

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les frais d'émission d'emprunt sont constatés en charges de l'exercice sans étalement sur la durée de l'emprunt. Il s'agit des frais de publicité et des commissions versées aux établissements bancaires chargés du placement des emprunts.

2.9 Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont constituées pour faire face aux sorties probables de ressources au profit de tiers, sans contrepartie pour la Société.

2.10 Engagements envers le personnel

Foncière Atland ne porte pas de personnel.

2.11 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend :

- › les revenus locatifs issus des contrats de location, ces revenus étant enregistrés conformément aux baux signés ;
- › des revenus de prestations de services et des refacturations des frais engagés pour le compte des filiales à l'euro.

2.12 Régime 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 en contrepartie des obligations de distribution incombant au maintien de ce régime fiscal de faveur :

- › 95 % des revenus locatifs ;
- › 70 % des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles de placements dans les 2 ans ;
- › 100 % des dividendes perçus de filiales, bénéficiant elles-mêmes du régime SIIC.

Note 3 Informations relatives au bilan

3.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

3.1.1 Tableau des immobilisations en valeur brute

| Libellé | Situation au 31 décembre 2018 | Acquisitions | Cessions/Transferts | Situation au 31 décembre 2019 |
|---|----------------------------------|--------------|---------------------|----------------------------------|
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Logiciels et autres immobilisations incorporelles | 30 892 | | - 18 467 | 12 425 |
| Concessions marques | 9 500 | | | 9 500 |
| Fonds commercial | - | | | - |
| SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 40 392 | - | - 18 467 | 21 925 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Terrains | 5 146 723 | | - 2 500 095 | 2 646 628 |
| Agencements et Aménagements de terrains | 102 500 | | - 102 500 | - |
| Constructions | 11 893 367 | | - 4 865 055 | 7 028 312 |
| Agencements des constructions | 1 788 676 | | - 531 660 | 1 257 016 |
| Agencement siège social | 79 260 | | - 79 260 | - |
| Matériel de bureau, informatique et mobilier | 49 659 | | - 11 512 | 38 147 |
| SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 19 060 185 | - | - 8 090 082 | 10 970 103 |
| TOTAL | 19 100 577 | - | - 8 108 549 | 10 992 028 |

Le poste « Logiciels » correspond à 2 noms de domaine à savoir « Dock Valley » et « Urban Valley ». Ces marques ont été déposées en 2009.

Au cours de l'année 2019, Foncière Atland a réalisé 2 cessions d'actifs immobiliers :

- › en mai 2019 d'une partie de l'actif de Cébazat (63) pour un montant hors droits de 3 M€ ;
- › en septembre 2019 de l'actif d'Amiens Glisy (80) pour un montant hors droits 5,3 M€.

La plus-value réalisée dans les comptes sociaux s'élève à 2,3 M€.

3.1.2 Tableau des amortissements et des dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

| Amortissements | Situation au 31 décembre 2018 | Dotations aux amortissements | Dotations aux dépréciations | Reprise sur amortissements | Reprise sur provisions | Situation au 31 décembre 2019 |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | | | |
| Logiciels | 30 892 | | | 18 467 | | 12 425 |
| Concession marque | 9 500 | | | | | 9 500 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | | | |
| Terrains | 50 928 | 2 468 | | 53 395 | | -0 |
| Constructions | 2 993 635 | 314 428 | | 1 728 127 | | 1 579 936 |
| Agencements des constructions | 582 778 | 117 524 | | 317 461 | | 382 840 |
| Inst. Générale, Agencement | 23 358 | 1 668 | | 25 026 | | - |
| Matériel de bureau, Mobilier | 20 260 | 6 191 | | 5 812 | | 20 639 |
| TOTAL | 3 711 351 | 442 279 | - | 2 148 289 | - | 2 005 340 |

3.2 Immobilisations financières

3.2.1 Titres de participation

| Sociétés | 1 ^{er} janvier 2019 Montant début exercice | Augmentation | Diminution | 31 décembre 2019 Montant fin exercice | % détention |
|----------------------------------|---|----------------|------------------|---|-------------|
| SCI F. Atland Villejuif | 1 499 | | | 1 499 | 99,93 % |
| SCI Veoland (8 sociétés) | 8 | | | 8 | 0,07 % |
| SCI Keoland 2 | 1 | | | 1 | 0,07 % |
| SAS Transbus (1) | 3 540 702 | | | 3 540 702 | 30,00 % |
| Optiland Antwerp SA (3) | 1 069 036 | | | 1 069 036 | 30,00 % |
| Optiland Hasselt SA (3) | 325 049 | | | 325 049 | 30,00 % |
| Optiland Herentals SA (3) | 331 601 | | | 331 601 | 30,00 % |
| Optiland Hold SA (3) | 175 669 | | | 175 669 | 30,00 % |
| SCI Argenteuil Carré (2) | | 999 | | 999 | 99,90 % |
| SCI FA Stains (2) | 999 | | | 999 | 99,90 % |
| SCI FA My Valley (2) | 999 | | | 999 | 99,90 % |
| SCI FA Plessis-Pâté (2) | 999 | | | 999 | 99,00 % |
| SCI FA Provins (2) | 999 | | | 999 | 99,90 % |
| SCI FA Fallavier (2) | 999 | | | 999 | 99,90 % |
| SCI FA Stains Rol-Tanguy (2) | 999 | | | 999 | 99,90 % |
| SCI Synerland | 300 | | | 300 | 20,00 % |
| SA Cofinimur I (1) | 1 148 196 | 3 | 1 148 199 | - | |
| Tikehau Real Estate 1 (1) | 2 500 000 | | | 2 500 000 | 5,00 % |
| SAS Speedland (1) | 3 649 400 | | | 3 649 400 | 100,00 % |
| SAS Paris Office Partnership (1) | 991 313 | 833 333 | | 1 824 646 | 3,23 % |
| SCI PGGM (6 sociétés) | 1 | 0 | | 1 | 0,00 % |
| SCI Negocar | 1 504 158 | | | 1 504 158 | 100,00 % |
| SCI Luan Gramont | 4 587 326 | | | 4 587 326 | 100,00 % |
| SCI MP Log | 692 338 | | | 692 338 | 100,00 % |
| SCI Le Grand Chemin | 5 669 783 | | | 5 669 783 | 100,00 % |
| SAS Atland Group | 37 600 | | | 37 600 | 100,00 % |
| SC FPLI (8 sociétés) | 4 498 972 | | | 4 498 972 | 100,00 % |
| TOTAL | 30 728 946 | 834 335 | 1 148 199 | 30 415 082 | |

(1) Filiales ayant opté pour le régime des SIIC.

(2) Sociétés portant les projets de construction de bâtiments clés en main du Groupe destinés à la conservation long terme.

(3) Sociétés de droit belge.

Les titres de participation des SCI MP Log, SCI Luan Gramont, SCI Le Grand Chemin et SCI Négocar ont fait l'objet d'une reprise de provision pour dépréciation pour un total de 258 510 € au regard des valeurs vénales des titres au 31 décembre 2019.

| Provisions sur Titres | 1 ^{er} janvier 2018 Montant début exercice | Augmentation | Diminution | 31 décembre 2019 Montant fin exercice |
|-----------------------|---|--------------|----------------|---|
| SCI Le Grand Chemin | 4 260 653 | | 56 | 4 260 598 |
| SCI Luan Gramont | 1 491 339 | | 13 706 | 1 477 633 |
| SCI MP Log | 555 514 | | 64 332 | 491 183 |
| SCI Negocar | 1 480 424 | | 180 416 | 1 300 007 |
| TOTAL | 7 787 931 | | 258 510 | 7 529 421 |

3.2.2 Créances rattachées à des participations

Les principales augmentations concernent les filiales portant les opérations de construction de bâtiments clés en main du Groupe destinés à la conservation long terme.

Le tableau des filiales et des participations est présenté en note 5.5.

| Sociétés | 1 ^{er} janvier 2019 Montant début exercice | Augmentation | Diminution | 31 décembre 2019 Montant fin exercice |
|-------------------------------|---|-------------------|----------------|---|
| SAS Transbus | 6 844 894 | | | 6 844 894 |
| Optiland*4 SAS | 80 442 | | | 80 442 |
| SCI FA Stains | 1 974 776 | 5 492 236 | | 7 467 012 |
| SCI FA My Valley | 1 890 781 | 74 258 | | 1 965 039 |
| SCI FA Plessis | 1 578 679 | 29 645 | | 1 608 324 |
| SCI FA Provins | 419 285 | 4 896 | | 424 181 |
| SCI FA Fallavier (St Quentin) | 690 855 | 191 293 | | 882 148 |
| SCI FA Rol Tanguy | 234 056 | 17 801 587 | | 18 035 643 |
| SCI Synerland | 108 900 | | 100 000 | 8 900 |
| SAS Cofinimur I | 47 235 | | 47 235 | - |
| SAS Speedland | 864 164 | 9 862 845 | | 10 727 009 |
| SAS Paris Office Partnership | 1 241 226 | 1 944 766 | | 3 185 992 |
| Intérêts courus Créances | 43 935 | 111 287 | 43 935 | 111 286 |
| TOTAL | 16 019 228 | 35 512 813 | 191 170 | 51 340 870 |

3.2.3 Autres immobilisations financières

Au 31 décembre 2019, les dépôts de garantie correspondent aux indemnités d'immobilisation versées lors de la signature de promesses de vente pour l'acquisition d'actifs. Ces indemnités seront déduites lors du paiement du prix de vente.

La Société a procédé à un rachat d'actions propres sur le marché pour 254 557 € et une vente d'actions propres pour 109 328 € dans le cadre de son contrat de liquidité et de l'auto-contrôle.

Sur la base du cours de l'action Foncière Atland, les actions propres dégagent une plus-value latente de 292 748 € au 31 décembre 2019 pour une valeur brute de 830 652 €.

| Sociétés | 1 ^{er} janvier 2019 Montant début exercice | Augmentation | Diminution | 31 décembre 2019 Montant fin exercice |
|-------------------------------|---|----------------|----------------|---|
| Actions propres | 685 424 | 254 557 | 109 328 | 830 652 |
| Dépôts de garantie et caution | 58 996 | | | 58 996 |
| Autres actions | 500 | | | 500 |
| TOTAL | 744 920 | 254 557 | 109 328 | 890 148 |

3.3 Stocks et encours

Au cours de l'année 2019, les frais engagés et stockés sont relatifs à des opérations de construction de bâtiments clés en main et d'investissement pour un montant total de 29 451 €. Ils se décomposent de la manière suivante :

- projet Argenteuil (95) : 27 751 € (Foncière Atland a été concours « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 », à Argenteuil sur le site des berges de Seine) ;
- projet Conflans Saint-Honorine (78) : 1 700 €.

Ces frais seront refacturés aux filiales dédiées, le cas échéant, au cours du premier semestre 2020.

3.4 Créances et dettes

3.4.1 Créances et dettes en valeur brute

| | Montant brut | À un an au plus | De un an à cinq ans | À plus de cinq ans |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| ÉTAT DES CRÉANCES Y COMPRIS PRÊTS AUX SOCIÉTÉS LIÉES | | | | |
| Actif immobilisé | | | | |
| › Créances rattachées ⁽¹⁾ | 51 340 870 | 111 286 | 51 229 584 | |
| › Actions propres | 830 652 | 830 652 | | |
| › Dépôts de garantie | 58 996 | 58 996 | | |
| Actif circulant | | | | |
| › Autres créances clients | 866 183 | 866 183 | | |
| › Personnel et comptes rattachés | | | | |
| › Avances et acomptes versés | 90 175 | 90 175 | | |
| › État et autres collectivités publiques | 404 385 | 404 385 | | |
| › Groupe et associés | 31 797 560 | 31 797 560 | | |
| › Débiteurs divers | 219 621 | 219 621 | | |
| › Charges constatées d'avance | 9 088 | 9 088 | | |
| TOTAL | 85 617 531 | 34 387 947 | 51 229 584 | |
| ÉTAT DES DETTES | | | | |
| › Emprunts obligataires ⁽²⁾ | 11 238 867 | 313 525 | 10 925 342 | |
| › Emprunts établissements de crédit ⁽²⁾ | 5 760 335 | 371 168 | 4 765 833 | 623 334 |
| › Découverts bancaires | 82 461 | 82 461 | | |
| › Dépôts reçus | 172 644 | 50 684 | 4 500 | 117 460 |
| › Fournisseurs et comptes rattachés | 2 219 214 | 2 219 214 | | |
| › Dettes sur immobilisations | | | | |
| › Personnel et comptes rattachés | 230 000 | 230 000 | | |
| › Sécurité sociale, organismes sociaux | 100 269 | 100 269 | | |
| › État et autres collectivités publiques | 166 508 | 166 508 | | |
| › Groupe et associés ⁽²⁾ | 1 929 103 | 1 929 103 | | |
| › Autres dettes | 400 445 | 400 445 | | |
| › Produits constatés d'avance | | | | |
| TOTAL | 22 299 846 | 5 863 377 | 15 695 676 | 740 794 |

(1) Créances : ce sont principalement des créances intragroupes sur les filiales SIIC.

(2) Dettes : emprunt obligataire et coupon couru pour 11, 239 M€, dette bancaire rattachée aux immeubles de placement pour 5,760 M€ et intragroupe pour près de 1,929 M€.

3.4.2 Détail et caractéristiques des emprunts

Foncière Atland porte un emprunt obligataire de 10 M€ à maturité avril 2021 offrant un coupon fixe annuel de 4,5 % et une prime de performance pouvant aller jusqu'à 7 %, payable au remboursement de l'obligation et calculé sur la base de l'évolution de l'ANR EPRA. Foncière Atland peut rembourser par anticipation cette dette à tout moment à, compter du premier jour de la 4^e année (cf. note d'opération du 19 avril 2016 : www.atland.fr/groupe-atland/fonciere-atland/informations-reglementees)

Elle porte également la dette affectée aux actifs immobiliers détenus en propre pour 11,7 M€.

| Emprunts et taux d'intérêt | Durée (en années) | Nominal emprunté | Montant brut | À un an au plus | De un an à cinq ans | À plus de cinq ans |
|---|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| Emprunt Obligataire | | | 10 000 000 | - | 10 000 000 | - |
| Taux fixe | 5 | 10 000 000 | 10 000 000 | | 10 000 000 | |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | | | 5 748 929 | 359 762 | 4 765 833 | 623 333 |
| Taux variable | 7 | 9 175 000 | 4 558 929 | 246 429 | 4 312 500 | - |
| | 15 | 2 837 500 | 1 190 000 | 113 333 | 453 333 | 623 333 |
| TOTAL | | | 15 748 929 | 359 762 | 14 765 833 | 623 333 |

3.4.3 Opérations de couverture de taux

| Date de conclusion/opération | Banque | Nature de la couverture | Montant notionnel (en Keuros) | Date de début | Date d'échéance | Taux de Référence | Prix d'exercice |
|------------------------------|----------|-------------------------|----------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| 30 octobre 2017 | Palatine | Cap | 3 000 | 29 décembre 2017 | 30 juin 2021 | E3M | 0,25 % |
| 11 octobre 2018 | CIC | Cap | 2 737 | 14 novembre 2018 | 14 mai 2022 | E3M | 0,25 % |
| 28 juin 2019 | CIC | Cap | 2 674 | 28 juin 2019 | 16 mai 2022 | E3M | 0,25 % |
| 28 juin 2019 | CIC | Cap | 3 000 | 28 juin 2019 | 30 juin 2023 | E3M | 0,25 % |
| 28 juin 2019 | CIC | Cap | 2 000 | 28 juin 2019 | 28 juin 2024 | E3M | 0,25 % |
| 17 décembre 2019 | Palatine | Cap | 6 000 | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2023 | E3M | 0,00 % |

Au 31 décembre 2019, Foncière Atland utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêts sur sa dette variable. Les caractéristiques principales des opérations encore en cours dans la Société sont les suivantes :

Par ailleurs, chacune des filiales peut être également amenée à porter des instruments de couverture de taux sur les financements portés.

3.5 Comptes de régularisation actif et passif

| Régularisations | Actif | Passif |
|--|----------------|------------------|
| Factures à établir | 327 056 | |
| Charges constatées d'avance | 9 088 | |
| Produits constatés d'avance | | - |
| <i>Charges à payer rattachées aux postes de dettes</i> | | |
| Fournisseurs | | 1 867 107 |
| État et autres organismes | | 27 578 |
| TOTAL | 336 144 | 1 894 685 |

Les honoraires des Commissaires aux comptes sont détaillés dans l'annexe aux comptes consolidés IFRS de Foncière Atland et dans le rapport de gestion ou le rapport annuel.

3.6 Valeurs mobilières de placement

Néant.

3.7 Charges à répartir : frais d'émission d'emprunts

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les frais d'émission d'emprunts sont intégralement déduits du résultat de l'exercice. Les frais d'émission d'emprunts s'élèvent à 5 511 € au titre de 2019.

3.8 Capitaux propres

| Libellé | Solde au 31 décembre 2018 avant affectation | Affectation du résultat du 31 décembre 2018 | Résultat au 31 décembre 2019 | Augmentation de capital | Divers ⁽¹⁾ | Solde au 31 décembre 2019 |
|------------------------|---|---|------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Capital | 31 357 975 | | | 17 698 065 | | 49 056 040 |
| Prime d'émission | 3 733 994 | | | 28 918 297 | - 999 491 | 31 652 800 |
| Réserve légale | 654 906 | 208 120 | | | | 863 026 |
| Autres réserves | 1 614 529 | 516 302 | | | | 2 130 831 |
| Report à nouveau | 1 932 470 | 36 819 | | | | 1 969 289 |
| Résultat de l'exercice | 4 162 396 | - 4 162 396 | 10 036 123 | | | 10 036 123 |
| TOTAL | 43 456 270 | - 3 401 155 | 10 036 123 | 46 616 362 | - 999 491 | 95 708 109 |

(1) Frais relatifs à l'augmentation de capital et imputés en prime d'émission

La variation des capitaux propres entre 2018 et 2019 est imputable :

- à l'affectation du résultat 2018 conformément à l'Assemblée Générale du 16 mai 2019 ;
- au résultat au 31 décembre 2019 positif à hauteur de 10 036 123 € ;
- à l'augmentation de capital et de la prime d'émission pour 46 616 362 €.

Cette dernière est liée à :

- une augmentation de capital de Foncière Atland avec maintien du droit préférentiel de souscription 41,574 millions d'euros (prime d'émission incluse) qui se traduit par l'émission de 277 159 actions nouvelles au prix unitaire de 150 euros (dont 55 euros de valeur nominale et 95 euros de prime d'émission). Le taux de souscription a représenté 112,7 % de l'Augmentation de Capital avant exercice de la clause d'extension ;
- l'exercice de 89 248 bons de souscription d'actions au prix unitaire de 113 euros pour 44 624 actions nouvelles émises, et un montant de 5,042 millions d'euros.

| | Valeur nominale | Nombre de titres 31 décembre 2018 | Augmentation de capital | Exercice de BSA | Diminution | Nombre de titres 31 décembre 2019 |
|----------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------|------------|-----------------------------------|
| Capital social | 55 € | 570 145 | 277 159 | 44 624 | - | 891 928 |

Le montant du dividende par action distribué sur les exercices 2019 (au titre de 2018) et 2018 (au titre de 2017) s'élève respectivement à 6,03 € et 5,25 €.

Il sera proposé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2020 d'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2019, la distribution d'un dividende d'un montant de 7,00 € par action. Sur

la base des actions portant jouissance au 31 décembre 2019, soit 891 928 actions (y compris actions gratuites attribuées définitivement et l'autocontrôle), le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'Assemblée Générale du 19 mai 2020 s'élèvera à 6 243 496 €.

Bons de souscription

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

Au 31 décembre 2019, 92 050 BSA ont été exercées et le nombre de BSA restant en circulation au 31 décembre 2019 est de 214 pouvant être exercés à tout instant jusqu'en octobre 2020 soit 107 actions potentielles supplémentaires.

| Date du dépôt des BSA | BSA présentés | Solde BSA | Actions émises | Montants de souscription |
|-----------------------|---------------|-----------|----------------|--------------------------|
| 24 décembre 2015 | 34 | 92 230 | 17 | 1 921,00 € |
| 29 mars 2017 | 14 | 92 216 | 7 | 791,00 € |
| 27 novembre 2017 | 54 | 92 162 | 27 | 3 051,00 € |
| 12 décembre 2017 | 2 700 | 89 462 | 1 350 | 152 550,00 € |
| 23 mai 2019 | 4 | 89 458 | 2 | 226,00 € |
| 7 juin 2019 | 572 | 88 886 | 286 | 32 318,00 € |
| 24 septembre 2019 | 2 222 | 86 664 | 1 111 | 125 543,00 € |
| 4 novembre 2019 | 290 | 86 374 | 145 | 16 385,00 € |
| 25 novembre 2019 | 66 556 | 19 818 | 33 278 | 3 760 414,00 € |
| 26 novembre 2019 | 13 300 | 6 518 | 6 650 | 751 450,00 € |
| 27 novembre 2019 | 1 636 | 4 882 | 818 | 92 434,00 € |
| 28 novembre 2019 | 3 000 | 1 882 | 1 500 | 169 500,00 € |
| 29 novembre 2019 | 1 668 | 214 | 833 | 94 129,00 € |

Mouvements sur le capital depuis le 1^{er} janvier 2020

24 BSA ont été exercés, ayant donné lieu à l'émission de 12 actions nouvelles au prix unitaire de 113 € et un montant de 1 356 d'euros.

À la date du présent document, il reste 190 BSA en circulation.

Attribution d'actions gratuites

Au 31 décembre 2019, la Société a émis dix plans d'actions gratuites dont deux sont encore en cours (pour 8 750 actions initiales et un solde de 6 490 actions) selon le détail suivant :

| Plan | Nombre d'actions attribuées | Date d'attribution des actions | Date d'attribution définitive | Plan en cours | Caduques | Conditionnées (performance) | Présence |
|--------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| 9bis | 4 380 | 28 septembre 2016 | 28 septembre 2020 | 2 190 | 2 190 | 0 | 2 190 |
| 10 | 4 370 | 5 septembre 2018 | 5 septembre 2021 | 4 300 | 70 | 4 300 | |
| TOTAL | 8 750 | | | 8 750 | 2 260 | 4 300 | 2 190 |

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

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

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

Contrat de liquidité

L'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019, dans sa dixième résolution, a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 3,60 % du nombre des actions composant le capital de la Société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser trois millions cinq cent mille euros (3 500 000 €) avec un prix maximum d'achat par action qui ne pourra excéder cent soixante-dix euros (170 €) afin d'alimenter le contrat de liquidité signé le 9 janvier 2007 avec le CM-CIC Securities.

Le programme de rachat a été mis en œuvre, pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la douzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2018.

Le Conseil d'administration du 31 mars 2020 proposera à l'Assemblée Générale du 19 mai 2020 de renouveler le programme de rachat d'actions afin d'autoriser le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 10 % du capital de la Société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser vingt-deux millions deux cent quatre-vingt-dix-huit mille deux cent euros (22 298 200 €) avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder cent cinquante euros (250 €). Ce programme sera mis en œuvre, pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2020.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 31 décembre 2019, le nombre d'actions auto-détenues est de 6 337 dont 2 552 actions au travers du contrat de liquidité avec le CM-CIC Securities.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

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 et prise en compte des ORA au cours de la période. 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.

| (en euros) | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|---|------------------|------------------|
| Résultat part du Groupe | 10 036 123 | 4 162 396 |
| Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation * | 574 154 | 563 037 |
| RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION | 17,47 € | 7,39 € |
| Résultat part du Groupe utilisé pour la détermination du résultat dilué par action | 10 036 123 | 4 162 396 |
| Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation retenu pour la détermination du résultat dilué par action * | 627 635 | 614 955 |
| RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION | 15,99 € | 6,76 € |

* Retraité des actions auto-détenues.

3.9 Provisions pour risques et charges

Une provision pour risque de 100 K€ a été constatée sur l'année 2019.

Note 4 Informations relatives au compte de résultat

4.1 Détail du chiffre d'affaires et des transferts de charges

| Postes | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Chiffre d'affaires | 1 015 541 | 1 095 471 |
| Transferts de charges | 331 321 | 33 463 |
| Autres produits | 84 186 | 2 |
| TOTAL | 1 431 048 | 1 128 937 |

La baisse des revenus locatifs est imputable aux arbitrages réalisés sur l'année 2019 à savoir un immeuble à Cebazat (63) ainsi qu'un immeuble à Amiens (80).

Le détail des transferts de charges est le suivant :

| Transferts de charges | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Prestations diverses | 330 847 | 22 050 |
| Indemnité d'assurances | 474 | 11 413 |
| Divers | | 0 |
| TOTAL | 331 321 | 33 463 |

4.2 Détail des charges et produits financiers

Le résultat financier de l'exercice est essentiellement lié aux remontées de résultats et autres dividendes des filiales.

| Libellé | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|---|------------------|------------------|
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| › Revenus des titres de participation et dividendes | 8 974 914 | 5 662 596 |
| › Revenus des valeurs mobilières | | 187 |
| › Intérêts sur comptes courants | 179 785 | 113 141 |
| › Autres produits financiers | 1,62 | |
| › Produits de couvertures de taux | | |
| › Reprises sur provisions | 258 510 | 467 943 |
| TOTAL | 9 413 211 | 6 243 867 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| › Quotes-parts de pertes sur titres de participations | 843 110 | 114 373 |
| › Provisions sur titres de participation | | 60 |
| › Intérêts sur prêts | 899 571 | 868 848 |
| › Mali de fusion | | |
| › Charges de couvertures de taux | 26 055 | 38 564 |
| › Autres charges financières | | 1 636 |
| TOTAL | 1 768 736 | 1 023 481 |
| RÉSULTAT FINANCIER | 7 644 475 | 5 220 386 |

4.3 Détail des charges et produits exceptionnels

Le résultat exceptionnel de 3 562 601 € est lié aux éléments suivants :

- › Plus-value de cession des actifs de Cebazat et Glisy : 2 349 230 € ;
- › Plus-value de cession des titres Cofinimmo : 1 297 801 € ;
- › boni sur rachats d'actions : 65 763 € ;
- › amortissement dérogatoire : - 90 258 € ;
- › mise au rebut d'agencement de l'ancien siège social : - 59 934 €.

4.4 Impôts sur les bénéfices

Foncière Atland a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) le 1^{er} avril 2007.

La Société est exonérée d'impôt sur les bénéfices sur son activité de location d'immeubles. La Société reste soumise à l'impôt société pour ses autres activités.

| Résultat fiscal | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Résultat comptable SIIC | 3 870 482 | 603 289 |
| Résultat comptable Promotion | -234 435 | 3 559 107 |
| Résultat comptable Apport d'affaires | | |
| Dividendes des filiales non SIIC | 6 529 938 | |
| RÉSULTAT COMPTABLE | 10 165 985 | 4 162 396 |
| Retraitement fiscal SIIC | -3 870 482 | - 603 289 |
| Retraitement fiscal Promotion | -381 212 | - 4 139 927 |
| Retraitement dividendes mère-filiale | -4 940 000 | |
| RÉSULTAT FISCAL | 974 291 | -580 820 |
| Déficit reportable | -1 687 979 | - 1 107 158 |
| DÉFICIT RESTANT À REPORTER | - 713 688 | 0 |
| RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPÔTS | - 0 | -1 687 979 |
| Impôts sur les sociétés | -129 862 | 0 |
| RÉSULTAT COMPTABLE APRÈS IMPÔTS | 10 036 123 | 4 162 396 |

Sur la base du résultat fiscal 2019, au titre du régime SIIC, l'obligation de distribution est de 2 485 350,05 € avant dotation à la réserve légale soit 2,79 € / action (2 361 082,54 après dotation à la réserve légale soit 2,65 € / action).

4.5 Rémunération des organes d'administration et de direction

Le montant des jetons de présence bruts attribués aux membres du Conseil d'administration s'élève à 31 750 € pour l'exercice 2019 sur un budget de 33 000 €, montant initialement arrêté par l'Assemblée Générale du 16 mai 2019.

La Société a également versé la somme de 45 000 € au titre des jetons de présence du comité ad hoc dans le cadre de l'acquisition de la société Atland Résidentiel conformément au Conseil d'Administration du 22 novembre 2019.

Note 5 Autres informations

5.1 Engagements donnés et reçus

5.1.1 Engagements donnés

- Attribution d'actions : Les derniers plans d'actions gratuites encore en cours sont détaillés au point 3.8.
- Dans le cadre de la cession de l'immeuble de Brest, Foncière Atland s'est engagée vis-à-vis de l'acquéreur à prendre en charge un montant maximum de 22 K€ relatif au coût à supporter pour la remise en état du bien pour une durée indéterminée à compter de la vente.
- Foncière Atland a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) le 1^{er} avril 2007. Dans ce cadre, la Société a l'obligation de distribuer 95 % de ses revenus locatifs et assimilés, 100 % de ses dividendes perçus de filiales bénéficiant elles-mêmes du régime SIIC et 70 % de ses plus-values de cession d'actifs.

5.1.2 Engagements reçus

Néant

5.1.3 Engagements liés aux emprunts (en Keuros)

Délégations, inscriptions et hypothèques

| Engagements | Encours (en Keuros) |
|---|---------------------|
| Délégations de loyers | - |
| Inscription en privilèges de prêteurs de deniers | 1 190 |
| Hypothèques ou promesses d'affectation hypothécaire | 4 559 |
| Indemnités de remboursement anticipé | - |
| Nantissement des parts sociales | 38 |
| Cautions solidaires | 101 334 |
| Non-cession des parts sociales | - |

Ratios

Les prêts bancaires consentis contiennent pour certains des clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des clauses de covenant couramment pratiquées (notamment exigence du maintien d'une LTV - *loan to value* - comprise 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 2019, le Groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

5.1.4 Revenus minimaux garantis (en Keuros)

Dans le cadre des contrats de location simple signés au 31 décembre 2019, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible se répartissent ainsi :

| (en Keuros) | À moins d'1 an | De 1 à 5 ans | À plus de 5 ans | Total |
|------------------------|----------------|--------------|-----------------|-------|
| Loyers minima garantis | 184 | 2 510 | 1 375 | 4 069 |

5.1.5 Investissements en cours

Un terrain est sous promesse d'acquisition au 31 décembre 2019.

| Signature promesse | Ville | Typologie | Activité | Coût d'achat prévisionnel HD HT |
|--------------------|--------------------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|
| 30 novembre 2015 | Le Plessis Pâté ⁽¹⁾ | Acquisition Terrain | Construction | 1 180 000 € |

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

5.2 Événements postérieurs à la clôture

Impact lié au Covid-19

Au regard de la situation engendrée par la propagation du coronavirus (COVID-19) en France, le Groupe a pris les mesures organisationnelles visant à garantir la sécurité de tous et la continuité de ses services à ses clients et partenaires.

Foncière Atland et ses filiales ont mis en place une organisation dédiée, intégrant le télétravail et l'accessibilité des outils informatiques à distance avec :

- › Activation du plan de continuité des activités, notamment en privilégiant le travail à distance, grâce aux systèmes d'information et outils technologiques qui offrent disponibilité et sécurité 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 ;
- › Mise en place d'une équipe dédiée pour suivre la situation au quotidien et répondre de manière efficace et rapide aux besoins de nos clients et partenaires ;
- › Report de tous les événements et conférences ;
- › Limitation des déplacements professionnels en privilégiant les réunions par visioconférence.

Cette organisation permet au groupe de rester pleinement opérationnel et de maintenir la qualité de ses services. La mobilisation de l'entreprise est totale durant cette période et sa priorité est d'être aux côtés de ses clients particuliers et professionnels.

Dans ce contexte exceptionnel, il est encore trop tôt pour mesurer les impacts potentiels de cette crise. Néanmoins, pour faire face à cette situation, Foncière ATLAND, à la fois investisseur, développeur et gestionnaire de fonds, bénéficie de fondamentaux solides :

- › L'augmentation des fonds propres de 46,5 M€, au travers de l'exercice des BSA et de l'augmentation de capital réalisés en décembre 2019 a permis de renforcer sa situation financière ;
- › A fin 2019, le Groupe disposait d'une trésorerie positive consolidée de 113 M€ (vision comptable, incluant les filiales consolidées par intégration globale), dont près de 50 M€ immédiatement mobilisables ;
- › La dette bancaire et obligataire est couverte du risque de taux à 70% à fin 2019, sans échéance significative dans les 12 prochains mois ;
- › Foncière ATLAND a encore diversifié ses sources de revenus et renforcé son positionnement d'acteur global de l'immobilier en 2019.

5.3 Passifs éventuels

Néant.

5.4 Transactions avec les parties liées

L'objet de la présente note est de mettre en évidence les relations avec ses actionnaires.

| Relations avec les associés | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|---|------------------|------------------|
| Charge liée à la redevance de marque | 16 037 | 14 943 |
| Contrats de prestations de services administratives | 445 142 | 73 674 |
| Rémunération nette de la direction | 111 570 | - |
| Jetons de présence alloués aux administrateurs | 32 666 | 23 500 |
| Rémunération variable | 146 269 | 158 543 |

5.5 Tableau des filiales et participations

| Tableau des filiales et des participations | Capital | Capitaux propres autres que le capital | % QP capital détenu | Valeur comptable des titres détenus | | Prêts & avances consentis & non remb. | Montant des cautions et avals donnés | CA HT 2019 | Résultats 2019 | Dividendes encaissés |
|---|-----------|--|---------------------------|--|-----------|---|--|---------------|-------------------|-------------------------|
| | | | | Brute | Nette | | | | | |
| A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS SUR CHAQUE TITRE DONT LA VALEUR BRUTE EXCÈDE 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION | | | | | | | | | | |
| 1. Filiales (détenues à + 50 %) | | | | | | | | | | |
| SCI F. Atland Villejuif Stalingrad | 1 500 | | 99,93 % | 1 499 | 1 499 | | | | - 55 154 | |
| SC FPLI | 1 820 000 | - 64 044 | 100,00 % | 4 047 680 | 4 047 680 | 5 552 350 | | | 149 624 | |
| SCI Négocar | 1 000 | - 367 577 | 100,00 % | 1 504 158 | 23 734 | 5 609 321 | 2 205 464 | 251 994 | - 37 016 | |
| SCI Le Grand Chemin | 609 800 | 799 471 | 100,00 % | 5 669 783 | 1 409 130 | 1 408 330 | | | - 557 | |
| SCI MP Log | 1 500 | | 100,00 % | 692 338 | 136 823 | 5 103 050 | | 54 786 | 29 692 | |
| SCI Luan Gramont | 229 500 | 318 673 | 100,00 % | 4 587 326 | 3 095 987 | 5 585 769 | | 209 664 | 110 029 | |
| SAS Speedland | 2 000 000 | - 274 734 | 100,00 % | 3 649 400 | 3 649 400 | 10 727 009 | 11 889 500 | 1 503 543 | 391 016 | |
| SAS Atland Group | 37 600 | 189 160 | 100,00 % | 37 600 | 37 600 | 9 488 212 | 75 000 000 | | 6 380 715 | 5 200 000 |
| SCI Foncière Atland My Valley | 1 000 | | 99,00 % | 999 | 999 | 2 071 095 | 4 340 487 | 359 133 | - 97 595 | |
| SCI Foncière Atland Plessis Pâté | 1 000 | | 99,00 % | 999 | 999 | 1 631 723 | | 250 937 | 99 208 | |
| SCI Foncière Atland Stains | 1 000 | | 99,00 % | 999 | 999 | 7 559 752 | | 409 323 | 2 398 | |
| SCI Foncière Atland Provins | 1 000 | | 99,00 % | 999 | 999 | 440 805 | | 110 001 | 33 453 | |
| SCI Foncière Atland Fallavier | 1 000 | | 99,00 % | 999 | 999 | 885 156 | | 3 051 602 | - 12 998 | |
| SCI Foncière Atland Argenteuil Michel Carré | 1 000 | | 99,00 % | 999 | 999 | 999 | | - | - | |
| SCI Foncière Atland Rol Tanguy | | | 99,00 % | 999 | 999 | 18 053 802 | 16 935 389 | 22 604 109 | - 56 600 | |
| 2. Participations (détenues entre 10 et 50 %) | | | | | | | | | | |
| SAS Transbus | 3 290 131 | 23 610 207 | 30,00 % | 3 540 702 | 3 540 702 | 6 844 894 | | 2 209 128 | 3 642 100 | 1 255 578 |
| SCI Synerland | 1 500 | | 20,00 % | 300 | 300 | 16 157 | | 778 321 | 373 729 | |
| 3. Participations dans les sociétés étrangères | | | | | | | | | | |
| Optiland Hold SA | | | 30,00 % | 175 669 | 175 669 | 80 442 | | 11 636 | 3 760 | |
| Optiland Antwerp SA | | | 30,00 % | 1 069 036 | 1 069 036 | | | 807 197 | 249 507 | 72 878 |
| Optiland Hasselt SA | | | 30,00 % | 325 049 | 325 049 | | | 206 703 | 57 322 | 16 236 |
| Optiland Henrentals SA | | | 30,00 % | 331 601 | 331 601 | | | 188 767 | 57 949 | 16 236 |
| B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONCERNANT LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS | | | | | | | | | | |
| 1. Filiales françaises/2. Filiales étrangères | | | | | | | | | | |
| 2. Participations dans les sociétés françaises | | | | | | | | | | |
| SpicavTikehau Real Estate 1 | | | 2,50 % | 2 500 000 | 2 500 000 | | | | | |
| SAS Paris Office Partnership | | | 3,23 % | 1 824 646 | 991 313 | 3 185 993 | | | | |



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

www.atland.fr



COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2019

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2019

Bilan actif

| Rubriques | Brut | Amortissements | Net 31 décembre 2019 | Net 31 décembre 2018 |
|--|--------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de développement | | | | |
| Concession, brevets et droits similaires | 12 425 | 12 425 | 0 | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | 9 500 | 9 500 | - | |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles | | | | |
| Total immobilisations incorporelles | 21 925 | 21 925 | 0 | 0 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Terrains | 2 646 627 | - | 2 646 627 | 5 198 295 |
| Constructions | 8 285 329 | 1 962 776 | 6 322 552 | 10 105 630 |
| Installations techniques, matériel et outillage industriel | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | 38 147 | 20 638 | 17 508 | 85 302 |
| Immobilisations en cours | 1 560 | | 1 560 | |
| Avances et acomptes | | | | |
| Total immobilisations corporelles | 10 971 663 | 1 983 415 | 8 988 248 | 15 389 227 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Participations évaluées par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | 30 415 082 | 7 529 421 | 22 885 661 | 22 941 016 |
| Créances rattachées à des participations | 51 340 870 | - | 51 340 870 | 16 019 227 |
| Autres titres immobilisés | 500 | - | 500 | 500 |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | 889 649 | - | 889 649 | 744 420 |
| Total immobilisations financières | 82 646 101 | 7 529 421 | 75 116 680 | 39 705 163 |
| ACTIF IMMOBILISÉ | 93 639 688 | 9 534 760 | 84 104 928 | 55 094 390 |
| STOCKS ET ENCOURS | | | | |
| Matières premières et approvisionnement | | | | |
| Stocks d'encours de production de biens | | | | |
| Stocks d'encours production de services | 29 451 | - | 29 451 | |
| Stocks produits intermédiaires et finis | | | | |
| Stocks de marchandises | | | | |
| Total stocks et encours | 29 451 | - | 29 451 | - |
| CRÉANCES | | | | |
| Avances, acomptes versés sur commandes | 90 175 | - | 90 175 | 385 047 |
| Créances clients et comptes rattachés | 866 183 | 192 030 | 674 153 | 456 700 |
| Autres créances | 32 421 567 | - | 32 421 567 | 15 769 414 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| Total créances | 33 377 925 | 192 030 | 33 185 895 | 16 611 160 |
| DISPONIBILITÉS ET DIVERS | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | 5 020 |
| Disponibilités | 1 115 887 | - | 1 115 887 | 397 744 |
| Charges constatées d'avance | 9 088 | - | 9 088 | 578 |
| Total disponibilités et divers | 1 124 975 | - | 1 124 975 | 403 343 |
| ACTIF CIRCULANT | 34 532 351 | 192 030 | 34 340 321 | 17 014 503 |
| Frais d'émission d'emprunts à étaler | | | | |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Écarts de conversion actif | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 128 172 039 | 9 726 790 | 118 445 249 | 72 108 893 |

Bilan passif

| Rubriques | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|---|--------------------|-------------------|
| SITUATION NETTE | | |
| Capital social ou individuel | 49 056 040 | 31 357 975 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 31 652 800 | 3 733 994 |
| Écarts de réévaluation | | |
| Réserve légale | 863 026 | 654 906 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées | | |
| Autres réserves | 2 130 831 | 1 614 529 |
| Report à nouveau | 1 969 289 | 1 932 470 |
| Résultat de l'exercice | 10 036 123 | 4 162 396 |
| Total situation nette | 95 708 109 | 43 456 270 |
| SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT | | |
| PROVISIONS RÉGLEMENTÉES | 337 294 | 247 036 |
| CAPITAUX PROPRES | 96 045 403 | 43 703 306 |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| AUTRES FONDS PROPRES | | |
| Provisions pour risques | 100 000 | - |
| Provisions pour charges | | |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | 100 000 | - |
| DETTES FINANCIÈRES | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | 11 238 867 | 10 989 706 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 5 842 796 | 11 758 604 |
| Emprunts et dettes financières divers | 2 101 747 | 4 168 081 |
| Total dettes financières | 19 183 410 | 26 916 391 |
| AVANCES ET ACOMPTES REÇUS SUR COMMANDES EN COURS | 33 966 | |
| DETTES DIVERSES | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 2 219 214 | 815 470 |
| Dettes fiscales et sociales | 496 776 | 158 251 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | 366 480 | 515 476 |
| Total dettes diverses | 3 082 470 | 1 489 197 |
| PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE | | |
| DETTES | 22 299 846 | 28 405 588 |
| Écarts de conversion passif | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 118 445 249 | 72 108 893 |

Compte de résultat (première partie)

| Rubriques | France | Export | Net (N) 31 décembre 2019 | Net (N) 31 décembre 2018 |
|---|--------------------|----------|-----------------------------|-----------------------------|
| Ventes de marchandises | | | | |
| Production vendue de services | 1 015 541 | | 1 015 541 | 1 095 471 |
| CHIFFRES D'AFFAIRES NETS | 1 015 541 | | 1 015 541 | 1 095 471 |
| Production stockée | | | | |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | |
| Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges | 331 321 | | 331 321 | 33 463 |
| Autres produits | 84 186 | | 84 186 | 2 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | 1 431 048 | - | 1 431 048 | 1 128 937 |
| CHARGES EXTERNES | | | | |
| Achats de marchandises (et droits de douane) | | | | |
| Variation de stock de marchandises | | | | 7 870 |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| Variation de stock [matières premières et approvisionnements] | | | | |
| Autres achats et charges externes | 1 373 245 | | 1 373 245 | 1 343 089 |
| Total charges externes | 1 373 245 | - | 1 373 245 | 1 350 959 |
| IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS | 44 286 | | 44 286 | 19 398 |
| CHARGES DE PERSONNEL | | | | |
| Salaires et traitements | 275 000 | | 275 000 | |
| Charges sociales | 109 117 | | 109 117 | |
| Total charges de personnel | 384 117 | | 384 117 | |
| DOTATIONS D'EXPLOITATION | | | | |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations | 460 744 | | 460 744 | 560 545 |
| Dotations aux provisions sur immobilisations | | | | |
| Dotations aux provisions sur actif circulant | | | | 9 124 |
| Dotations aux provisions pour risques et charges | 100 000 | | 100 000 | |
| Total dotations d'exploitation | 560 744 | - | 560 744 | 569 668 |
| AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION | 109 748 | | 109 748 | 78 541 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | 2 472 140 | - | 2 472 140 | 2 018 567 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | - 1 041 092 | - | - 1 041 092 | - 889 630 |

Compte de résultat (deuxième partie)

| | | |
|--|--------------------|------------------|
| Résultat d'exploitation | - 1 041 092 | - 889 630 |
| BÉNÉFICE ATTRIBUÉ OU PERTE TRANSFÉRÉE | | |
| Perte supportée ou bénéfice transféré | | |
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| Produits financiers de participation | 9 154 700 | 5 775 737 |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé | | |
| Autres intérêts et produits assimilés | 2 | |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | 258 510 | 467 943 |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | 187 |
| | 9 413 211 | 6 243 866 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| Dotations financières aux amortissements et provisions | | 60 |
| Intérêts et charges assimilées | 1 768 736 | 1 023 421 |
| Différences négatives de change | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | |
| | 1 768 736 | 1 023 480 |
| RÉSULTAT FINANCIER | 7 644 475 | 5 220 386 |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS | 6 603 384 | 4 330 756 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | | |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | 10 811 763 | 20 318 |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | 273 780 |
| | 10 811 763 | 294 098 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | 7 098 969 | 273 855 |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | 150 192 | 188 603 |
| | 7 249 162 | 462 458 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | 3 562 601 | - 168 360 |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise | | |
| Impôts sur les bénéfices | 129 862 | |
| TOTAL DES PRODUITS | 21 656 022 | 7 666 901 |
| TOTAL DES CHARGES | 11 619 899 | 3 504 505 |
| BÉNÉFICE OU PERTE | 10 036 123 | 4 162 396 |

Annexe aux comptes annuels

L'exercice clôturé au 31 décembre 2019 présente un total bilan de 118 445 249 € et dégage un résultat bénéficiaire de 10 036 123 €.

L'exercice 2019 a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019. L'exercice 2018 avait une durée équivalente, rendant pertinente la comparabilité des comptes annuels.

Les notes et les tableaux, ci-après, font partie intégrante des comptes annuels. Ils sont présentés en euros.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 31 mars 2020.

| | | | | | |
|---------------|---|----------|---------------|---|-----------|
| Note 1 | Faits marquants de l'exercice | 7 | Note 3 | Informations relatives au bilan | 10 |
| Note 2 | Principes, règles et méthodes comptables appliqués | 8 | Note 4 | Informations relatives au compte de résultat | 17 |
| | | | Note 5 | Autres informations | 19 |

Note 1 Faits marquants de l'exercice

➤ Au cours de l'année 2019, Foncière Atland a réalisé 2 cessions d'actifs :

- en mai 2019 d'une partie de l'actif de Cébazat (63) pour un montant hors droits de 3 M€,
- en septembre 2019 de l'actif d'Amiens Glisy (80) pour un montant hors droits 5,3 M€ ;

➤ Foncière Atland, via sa filiale Atland Group (anciennement Foncière Atland Asset Management) qu'elle détient à 100 %, a acquis le 15 novembre 2019 100 % des titres d'Atland Résidentiel (anciennement Atland Développement) pour un montant fixe en numéraire de 40 M€.

➤ Foncière Atland, via sa filiale Atland Group a fait l'acquisition le 4 juillet 2019 de 60 % des titres de la société Fundimmo, l'une des premières plateformes françaises de crowdfunding exclusivement dédiées au placement immobilier. Avec 10 % de parts de marché en 2019 et 65 M€ collectés depuis sa création, Fundimmo est l'une des seules plateformes françaises de crowdfunding 100 % immobilier présentes dans le financement résidentiel et tertiaire. Portée par un marché du crowdfunding en forte croissance, Fundimmo affiche une collecte 2019 de 33 M€, soit une progression de 65 % par rapport à décembre 2018.

➤ L'acquisition d'Atland Résidentiel s'est accompagnée de trois opérations financières d'envergure :

- la mise en place d'un financement bancaire de 75 M€ pour financer cette acquisition et pour refinancer la dette corporate actuelle d'Atland Résidentiel. La Caisse d'Épargne Ile-de-France et la Banque Internationale à Luxembourg, qui avaient sécurisé la totalité du financement via une prise ferme, sont intervenues en tant qu'arrangeurs et coordinateurs. Le financement a été syndiqué auprès d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, BNP Paribas, Crédit Industriel et Commercial, Crédit Lyonnais, Eiffel Investment Group et La Banque Postale,
- une augmentation de capital de Foncière Atland avec maintien du droit préférentiel de souscription 41,6 millions d'euros (prime d'émission incluse) qui se traduit par l'émission de 277 159 actions nouvelles au prix unitaire de 150 euros (dont 55 euros de valeur nominale et 95 euros de prime d'émission). Le taux de souscription a représenté 112,7 % de l'Augmentation de Capital avant exercice de la clause d'extension ;

le prospectus relatif à cette émission a été approuvé sous le numéro 19-538 en date du 21 novembre 2019 par l'Autorité des marchés financiers,

- 86 450 bons de souscription d'actions ont été exercés au prix unitaire de 113 euros pour 43 225 actions nouvelles émises, et un montant de 4,9 millions d'euros. 214 bons de souscription d'actions restent encore en circulation ;

À l'issue de ces opérations, le capital social de la Société s'élève à 49 056 040 euros, divisé en 891 928 actions d'une valeur nominale de 55 euros chacune.

➤ Foncière Atland et son partenaire PGGM ont également acquis au travers de l'OPPCI Dumoulin (dont la foncière est actionnaire de la filiale Paris Office Partnership à 3,23 %) 2 nouveaux immeubles de bureaux au cours de l'année 2019 :

- un immeuble de bureau, situé au 1, square Chaptal à Levallois-Perret, d'une surface d'environ 7 800 m², libre de toute occupation. Il fera l'objet d'une restructuration complète qui prendra fin en décembre 2024 ;
- un immeuble de bureau situé 7/9 rue Henri Barbusse à Gennevilliers, d'une surface de 14,876 m² environ. Il est actuellement en location,

➤ Foncière Atland a procédé à la livraison fin 2019 de 2 clés en main exploités au travers de SCI, dont Foncière Atland détient le contrôle, à Pierrefitte-Stains (93) et Saint Quentin Fallavier (38).

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

Au 31 décembre 2019, la valeur de marché du patrimoine locatif propre de Foncière Atland s'élève à 100 M€ hors droits pour un rendement net proche de 9 % et environ 1,7 Mds€ hors droits pour l'ensemble du portefeuille sous gestion (y compris la gestion réglementée et les co-investissements), soit 1,8 Mds€ hors droits pour l'ensemble des actifs gérés.

Le taux d'occupation du patrimoine immobilier en propre de Foncière Atland reste élevé à 96,8 % et le Groupe gère près de 107,1 M€ de revenus locatifs (dont 6,2 M€ en propre) en base annuelle pour 2019 sur l'ensemble du portefeuille sous gestion.

Note 2 Principes, règles et méthodes comptables appliqués

Les estimations significatives réalisées par Foncière Atland pour l'établissement de ses comptes annuels portent principalement sur :

- › les immobilisations corporelles ;
- › les immobilisations financières ;
- › les stocks ;
- › les provisions.

2.1 Modes et méthodes d'évaluation appliqués aux divers postes du bilan et du compte de résultat - Rappel des principes comptables

Les comptes sociaux de la société Foncière Atland sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (règlement ANC n° 2014-03 relatif au PCG, modifié et complété).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- › continuité de l'exploitation ;
- › permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- › indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

2.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont évaluées au coût historique diminué du cumul des amortissements.

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

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

- › logiciels 3 ans.

2.3 Immobilisations corporelles

Méthode d'évaluation des immobilisations corporelles

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Dans les comptes sociaux, le coût d'acquisition d'un immeuble comprend :

- › le prix d'achat ;
- › les coûts directement attribuables (frais accessoires, droits de mutation, honoraires, coûts de transaction, etc.) ;
- › le coût de construction, les travaux d'aménagement et d'installation éventuellement réalisés lors de l'acquisition ou ultérieurement.

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

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.

La valeur du terrain est déterminée notamment en fonction des informations fournies par un 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'informations détaillées, ils ont été reconstitués en fonction de pourcentages appliqués à la partie représentative des constructions.

| Composants | Locaux d'activités | | Commerces | | 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 |
| Agencements intérieurs, décoration | 5 % | 10 ans | 10 % | 15 ans | 10 % | 15 ans |

Les agencements et les aménagements de terrains sont amortissables sur 15 ans (linéaire).

Méthode d'évaluation des dépréciations des immobilisations corporelles

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

Pour les autres immeubles, les moins-values latentes sont déterminées comme suit :

(Valeur d'expertise hors droits mais incluant une éventuelle prime de portefeuille) - [(Valeur nette comptable) + (coûts techniques nécessaires à la vente)]

Le montant de la dépréciation est alors déterminé ainsi :

- › pour les immeubles non acquis dans le cadre du régime SIIC 3 : moins-value latente - dotations aux amortissements sur deux ans ;

- pour les immeubles acquis dans le cadre du régime SIIC 3 : moins-value latente - dotations aux amortissements restant à comptabiliser jusqu'à la date d'échéance de l'obligation de détention de cinq ans (avec un minimum de deux ans) ;
- pour les immeubles dont le processus de vente est engagé (décision du Comité d'investissement ou signature d'un mandat de vente), l'éventuelle moins-value latente est intégralement provisionnée.

2.4 Immobilisations financières

Méthode d'évaluation des titres de participation

Les titres de participation sont comptabilisés au coût historique, augmenté des frais liés à l'acquisition des titres.

Méthode d'évaluation des dépréciations des titres de participation des sociétés d'investissement immobilier

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

Pour les autres titres de participation, les moins-values latentes sont déterminées comme suit :

Capitaux propres à la clôture + (Valeur d'expertise hors droit mais incluant une éventuelle prime de portefeuille) - [(Valeur nette comptable des actifs) + (coûts techniques nécessaires à la vente)] - Valeur nette comptable des titres de participation

Le montant de la dépréciation est alors déterminé ainsi :

- pour les titres de sociétés portant des immeubles non acquis dans le cadre du régime SIIC 3 : moins-value latente - dotations aux amortissements sur deux ans ;
- pour les titres de sociétés portant des immeubles acquis dans le cadre du régime SIIC 3 : moins-value latente - dotations aux amortissements restant à comptabiliser jusqu'à la date d'échéance de l'obligation de détention de cinq ans (avec un minimum de deux ans) ;
- pour les titres des sociétés portant des immeubles dont le processus de vente est engagé (décision du Comité d'investissement ou signature d'un mandat de vente), l'éventuelle moins-value latente est intégralement provisionnée.

Méthode d'évaluation des dépréciations des actions propres

Les actions propres font l'objet de dépréciations sur la base du cours moyen de l'action Foncière Atland du dernier mois de la période.

2.5 Stocks et encours

Les stocks et travaux en cours sont évalués à leur coût d'acquisition composé principalement :

- du coût du foncier (terrain, frais notaire...);
- du coût des constructions ;
- des honoraires d'architecte ;
- des honoraires de gestion ;
- des frais commerciaux ;
- des frais financiers pendant la période de production ;
- des frais de développement, si les chances d'aboutir sont sérieuses.

Les frais suivants ne sont pas constitutifs du coût de revient stockable, et sont donc comptabilisés en charges, à savoir :

- les frais financiers et intérêts y compris les commissions et honoraires relatifs aux emprunts en dehors de la période de construction ;
- les frais de publicité et de marketing ;
- les taxes foncières ;
- les frais de développement si les chances d'aboutir sont compromises ;
- les frais de mainlevée des hypothèques inscrites dans le cadre des financements.

2.6 Créances clients et autres créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Elles font l'objet de dépréciations en fonction du risque de non-recouvrement. Ce risque est évalué sur la base d'une analyse au cas par cas.

2.7 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées au bilan pour leur coût d'acquisition.

Une dépréciation est comptabilisée si la valeur vénale à la clôture de l'exercice est inférieure à la valeur nette comptable.

2.8 Frais d'émission d'emprunt

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les frais d'émission d'emprunt sont constatés en charges de l'exercice sans étalement sur la durée de l'emprunt. Il s'agit des frais de publicité et des commissions versées aux établissements bancaires chargés du placement des emprunts.

2.9 Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont constituées pour faire face aux sorties probables de ressources au profit de tiers, sans contrepartie pour la Société.

2.10 Engagements envers le personnel

Foncière Atland ne porte pas de personnel.

2.11 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend :

- les revenus locatifs issus des contrats de location, ces revenus étant enregistrés conformément aux baux signés ;
- des revenus de prestations de services et des refacturations des frais engagés pour le compte des filiales à l'euro.

2.12 Régime 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 en contrepartie des obligations de distribution incombant au maintien de ce régime fiscal de faveur :

- 95 % des revenus locatifs ;
- 70 % des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles de placements dans les 2 ans ;
- 100 % des dividendes perçus de filiales, bénéficiant elles-mêmes du régime SIIC.

Note 3 Informations relatives au bilan**3.1 Immobilisations incorporelles et corporelles****3.1.1 Tableau des immobilisations en valeur brute**

| Libellé | Situation au 31 décembre 2018 | Acquisitions | Cessions/Transferts | Situation au 31 décembre 2019 |
|---|----------------------------------|--------------|---------------------|----------------------------------|
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Logiciels et autres immobilisations incorporelles | 30 892 | | - 18 467 | 12 425 |
| Concessions marques | 9 500 | | | 9 500 |
| Fonds commercial | - | | | - |
| SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 40 392 | - | - 18 467 | 21 925 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Terrains | 5 146 723 | | - 2 500 095 | 2 646 628 |
| Agencements et Aménagements de terrains | 102 500 | | - 102 500 | - |
| Constructions | 11 893 367 | | - 4 865 055 | 7 028 312 |
| Agencements des constructions | 1 788 676 | | - 531 660 | 1 257 016 |
| Agencement siège social | 79 260 | | - 79 260 | - |
| Matériel de bureau, informatique et mobilier | 49 659 | | - 11 512 | 38 147 |
| SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 19 060 185 | - | - 8 090 082 | 10 970 103 |
| TOTAL | 19 100 577 | - | - 8 108 549 | 10 992 028 |

Le poste « Logiciels » correspond à 2 noms de domaine à savoir « Dock Valley » et « Urban Valley ». Ces marques ont été déposées en 2009.

Au cours de l'année 2019, Foncière Atland a réalisé 2 cessions d'actifs immobiliers :

- » en mai 2019 d'une partie de l'actif de Cébazat (63) pour un montant hors droits de 3 M€ ;
- » en septembre 2019 de l'actif d'Amiens Glisy (80) pour un montant hors droits 5,3 M€.

La plus-value réalisée dans les comptes sociaux s'élève à 2,3 M€.

3.1.2 Tableau des amortissements et des dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

| Amortissements | Situation au 31 décembre 2018 | Dotations aux amortissements | Dotations aux dépréciations | Reprise sur amortissements | Reprise sur provisions | Situation au 31 décembre 2019 |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | | | |
| Logiciels | 30 892 | | | 18 467 | | 12 425 |
| Concession marque | 9 500 | | | | | 9 500 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | | | |
| Terrains | 50 928 | 2 468 | | 53 395 | | -0 |
| Constructions | 2 993 635 | 314 428 | | 1 728 127 | | 1 579 936 |
| Agencements des constructions | 582 778 | 117 524 | | 317 461 | | 382 840 |
| Inst. Générale, Agencement | 23 358 | 1 668 | | 25 026 | | - |
| Matériel de bureau, Mobilier | 20 260 | 6 191 | | 5 812 | | 20 639 |
| TOTAL | 3 711 351 | 442 279 | - | 2 148 289 | - | 2 005 340 |

3.2 Immobilisations financières

3.2.1 Titres de participation

| Sociétés | 1 ^{er} janvier 2019 Montant début exercice | Augmentation | Diminution | 31 décembre 2019 Montant fin exercice | % détention |
|----------------------------------|---|----------------|------------------|---|-------------|
| SCI F. Atland Villejuif | 1 499 | | | 1 499 | 99,93 % |
| SCI Veoland (8 sociétés) | 8 | | | 8 | 0,07 % |
| SCI Keoland 2 | 1 | | | 1 | 0,07 % |
| SAS Transbus (1) | 3 540 702 | | | 3 540 702 | 30,00 % |
| Optiland Antwerp SA (3) | 1 069 036 | | | 1 069 036 | 30,00 % |
| Optiland Hasselt SA (3) | 325 049 | | | 325 049 | 30,00 % |
| Optiland Herentals SA (3) | 331 601 | | | 331 601 | 30,00 % |
| Optiland Hold SA (3) | 175 669 | | | 175 669 | 30,00 % |
| SCI Argenteuil Carré (2) | | 999 | | 999 | 99,90 % |
| SCI FA Stains (2) | 999 | | | 999 | 99,90 % |
| SCI FA My Valley (2) | 999 | | | 999 | 99,90 % |
| SCI FA Plessis-Pâté (2) | 999 | | | 999 | 99,00 % |
| SCI FA Provins (2) | 999 | | | 999 | 99,90 % |
| SCI FA Fallavier (2) | 999 | | | 999 | 99,90 % |
| SCI FA Stains Rol-Tanguy (2) | 999 | | | 999 | 99,90 % |
| SCI Synerland | 300 | | | 300 | 20,00 % |
| SA Cofinimur I (1) | 1 148 196 | 3 | 1 148 199 | - | |
| Tikehau Real Estate 1 (1) | 2 500 000 | | | 2 500 000 | 5,00 % |
| SAS Speedland (1) | 3 649 400 | | | 3 649 400 | 100,00 % |
| SAS Paris Office Partnership (1) | 991 313 | 833 333 | | 1 824 646 | 3,23 % |
| SCI PGGM (6 sociétés) | 1 | 0 | | 1 | 0,00 % |
| SCI Negocar | 1 504 158 | | | 1 504 158 | 100,00 % |
| SCI Luan Gramont | 4 587 326 | | | 4 587 326 | 100,00 % |
| SCI MP Log | 692 338 | | | 692 338 | 100,00 % |
| SCI Le Grand Chemin | 5 669 783 | | | 5 669 783 | 100,00 % |
| SAS Atland Group | 37 600 | | | 37 600 | 100,00 % |
| SC FPLI (8 sociétés) | 4 498 972 | | | 4 498 972 | 100,00 % |
| TOTAL | 30 728 946 | 834 335 | 1 148 199 | 30 415 082 | |

(1) Filiales ayant opté pour le régime des SIIC.

(2) Sociétés portant les projets de construction de bâtiments clés en main du Groupe destinés à la conservation long terme.

(3) Sociétés de droit belge.

Les titres de participation des SCI MP Log, SCI Luan Gramont, SCI Le Grand Chemin et SCI Négocar ont fait l'objet d'une reprise de provision pour dépréciation pour un total de 258 510 € au regard des valeurs vénales des titres au 31 décembre 2019.

| Provisions sur Titres | 1 ^{er} janvier 2018 Montant début exercice | Augmentation | Diminution | 31 décembre 2019 Montant fin exercice |
|-----------------------|---|--------------|----------------|---|
| SCI Le Grand Chemin | 4 260 653 | | 56 | 4 260 598 |
| SCI Luan Gramont | 1 491 339 | | 13 706 | 1 477 633 |
| SCI MP Log | 555 514 | | 64 332 | 491 183 |
| SCI Negocar | 1 480 424 | | 180 416 | 1 300 007 |
| TOTAL | 7 787 931 | | 258 510 | 7 529 421 |

3.2.2 Créances rattachées à des participations

Les principales augmentations concernent les filiales portant les opérations de construction de bâtiments clés en main du Groupe destinés à la conservation long terme.

Le tableau des filiales et des participations est présenté en note 5.5.

| Sociétés | 1 ^{er} janvier 2019 Montant début exercice | Augmentation | Diminution | 31 décembre 2019 Montant fin exercice |
|-------------------------------|---|-------------------|----------------|---|
| SAS Transbus | 6 844 894 | | | 6 844 894 |
| Optiland*4 SAS | 80 442 | | | 80 442 |
| SCI FA Stains | 1 974 776 | 5 492 236 | | 7 467 012 |
| SCI FA My Valley | 1 890 781 | 74 258 | | 1 965 039 |
| SCI FA Plessis | 1 578 679 | 29 645 | | 1 608 324 |
| SCI FA Provins | 419 285 | 4 896 | | 424 181 |
| SCI FA Fallavier (St Quentin) | 690 855 | 191 293 | | 882 148 |
| SCI FA Rol Tanguy | 234 056 | 17 801 587 | | 18 035 643 |
| SCI Synerland | 108 900 | | 100 000 | 8 900 |
| SAS Cofinimur I | 47 235 | | 47 235 | - |
| SAS Speedland | 864 164 | 9 862 845 | | 10 727 009 |
| SAS Paris Office Partnership | 1 241 226 | 1 944 766 | | 3 185 992 |
| Intérêts courus Créances | 43 935 | 111 287 | 43 935 | 111 286 |
| TOTAL | 16 019 228 | 35 512 813 | 191 170 | 51 340 870 |

3.2.3 Autres immobilisations financières

Au 31 décembre 2019, les dépôts de garantie correspondent aux indemnités d'immobilisation versées lors de la signature de promesses de vente pour l'acquisition d'actifs. Ces indemnités seront déduites lors du paiement du prix de vente.

La Société a procédé à un rachat d'actions propres sur le marché pour 254 557 € et une vente d'actions propres pour 109 328 € dans le cadre de son contrat de liquidité et de l'auto-contrôle.

Sur la base du cours de l'action Foncière Atland, les actions propres dégagent une plus-value latente de 292 748 € au 31 décembre 2019 pour une valeur brute de 830 652 €.

| Sociétés | 1 ^{er} janvier 2019 Montant début exercice | Augmentation | Diminution | 31 décembre 2019 Montant fin exercice |
|-------------------------------|---|----------------|----------------|---|
| Actions propres | 685 424 | 254 557 | 109 328 | 830 652 |
| Dépôts de garantie et caution | 58 996 | | | 58 996 |
| Autres actions | 500 | | | 500 |
| TOTAL | 744 920 | 254 557 | 109 328 | 890 148 |

3.3 Stocks et encours

Au cours de l'année 2019, les frais engagés et stockés sont relatifs à des opérations de construction de bâtiments clés en main et d'investissement pour un montant total de 29 451 €. Ils se décomposent de la manière suivante :

- › projet Argenteuil (95) : 27 751 € (Foncière Atland a été concours « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 », à Argenteuil sur le site des berges de Seine) ;
- › projet Conflans Saint-Honorine (78) : 1 700 €.

Ces frais seront refacturés aux filiales dédiées, le cas échéant, au cours du premier semestre 2020.

3.4 Créances et dettes

3.4.1 Créances et dettes en valeur brute

| | Montant brut | À un an au plus | De un an à cinq ans | À plus de cinq ans |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| ÉTAT DES CRÉANCES Y COMPRIS PRÊTS AUX SOCIÉTÉS LIÉES | | | | |
| Actif immobilisé | | | | |
| > Créances rattachées ⁽¹⁾ | 51 340 870 | 111 286 | 51 229 584 | |
| > Actions propres | 830 652 | 830 652 | | |
| > Dépôts de garantie | 58 996 | 58 996 | | |
| Actif circulant | | | | |
| > Autres créances clients | 866 183 | 866 183 | | |
| > Personnel et comptes rattachés | | | | |
| > Avances et acomptes versés | 90 175 | 90 175 | | |
| > État et autres collectivités publiques | 404 385 | 404 385 | | |
| > Groupe et associés | 31 797 560 | 31 797 560 | | |
| > Débiteurs divers | 219 621 | 219 621 | | |
| > Charges constatées d'avance | 9 088 | 9 088 | | |
| TOTAL | 85 617 531 | 34 387 947 | 51 229 584 | |
| ÉTAT DES DETTES | | | | |
| > Emprunts obligataires ⁽²⁾ | 11 238 867 | 313 525 | 10 925 342 | |
| > Emprunts établissements de crédit ⁽²⁾ | 5 760 335 | 371 168 | 4 765 833 | 623 334 |
| > Découverts bancaires | 82 461 | 82 461 | | |
| > Dépôts reçus | 172 644 | 50 684 | 4 500 | 117 460 |
| > Fournisseurs et comptes rattachés | 2 219 214 | 2 219 214 | | |
| > Dettes sur immobilisations | | | | |
| > Personnel et comptes rattachés | 230 000 | 230 000 | | |
| > Sécurité sociale, organismes sociaux | 100 269 | 100 269 | | |
| > État et autres collectivités publiques | 166 508 | 166 508 | | |
| > Groupe et associés ⁽²⁾ | 1 929 103 | 1 929 103 | | |
| > Autres dettes | 400 445 | 400 445 | | |
| > Produits constatés d'avance | | | | |
| TOTAL | 22 299 846 | 5 863 377 | 15 695 676 | 740 794 |

(1) Créances : ce sont principalement des créances intragroupes sur les filiales SIIC.

(2) Dettes : emprunt obligataire et coupon couru pour 11, 239 M€, dette bancaire rattachée aux immeubles de placement pour 5,760 M€ et intragroupe pour près de 1,929 M€.

3.4.2 Détail et caractéristiques des emprunts

Foncière Atland porte un emprunt obligataire de 10 M€ à maturité avril 2021 offrant un coupon fixe annuel de 4,5 % et une prime de performance pouvant aller jusqu'à 7 %, payable au remboursement de l'obligation et calculé sur la base de l'évolution de l'ANR EPRA. Foncière Atland peut rembourser par anticipation cette dette à tout moment à, compter du premier jour de la 4^e année (cf. note d'opération du 19 avril 2016 : www.atland.fr/groupe-atland/fonciere-atland/informations-reglementees)

Elle porte également la dette affectée aux actifs immobiliers détenus en propre pour 11,7 M€.

| Emprunts et taux d'intérêt | Durée (en années) | Nominal emprunté | Montant brut | À un an au plus | De un an à cinq ans | À plus de cinq ans |
|---|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| Emprunt Obligataire | | | 10 000 000 | - | 10 000 000 | - |
| Taux fixe | 5 | 10 000 000 | 10 000 000 | | 10 000 000 | |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | | | 5 748 929 | 359 762 | 4 765 833 | 623 333 |
| Taux variable | 7 | 9 175 000 | 4 558 929 | 246 429 | 4 312 500 | - |
| | 15 | 2 837 500 | 1 190 000 | 113 333 | 453 333 | 623 333 |
| TOTAL | | | 15 748 929 | 359 762 | 14 765 833 | 623 333 |

3.4.3 Opérations de couverture de taux

| Date de conclusion/opération | Banque | Nature de la couverture | Montant notionnel (en Keuros) | Date de début | Date d'échéance | Taux de Référence | Prix d'exercice |
|------------------------------|----------|-------------------------|----------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| 30 octobre 2017 | Palatine | Cap | 3 000 | 29 décembre 2017 | 30 juin 2021 | E3M | 0,25 % |
| 11 octobre 2018 | CIC | Cap | 2 737 | 14 novembre 2018 | 14 mai 2022 | E3M | 0,25 % |
| 28 juin 2019 | CIC | Cap | 2 674 | 28 juin 2019 | 16 mai 2022 | E3M | 0,25 % |
| 28 juin 2019 | CIC | Cap | 3 000 | 28 juin 2019 | 30 juin 2023 | E3M | 0,25 % |
| 28 juin 2019 | CIC | Cap | 2 000 | 28 juin 2019 | 28 juin 2024 | E3M | 0,25 % |
| 17 décembre 2019 | Palatine | Cap | 6 000 | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2023 | E3M | 0,00 % |

Au 31 décembre 2019, Foncière Atland utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêts sur sa dette variable. Les caractéristiques principales des opérations encore en cours dans la Société sont les suivantes :

Par ailleurs, chacune des filiales peut être également amenée à porter des instruments de couverture de taux sur les financements portés.

3.5 Comptes de régularisation actif et passif

| Régularisations | Actif | Passif |
|--|----------------|------------------|
| Factures à établir | 327 056 | |
| Charges constatées d'avance | 9 088 | |
| Produits constatés d'avance | | - |
| <i>Charges à payer rattachées aux postes de dettes</i> | | |
| Fournisseurs | | 1 867 107 |
| État et autres organismes | | 27 578 |
| TOTAL | 336 144 | 1 894 685 |

Les honoraires des Commissaires aux comptes sont détaillés dans l'annexe aux comptes consolidés IFRS de Foncière Atland et dans le rapport de gestion ou le rapport annuel.

3.6 Valeurs mobilières de placement

Néant.

3.7 Charges à répartir : frais d'émission d'emprunts

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les frais d'émission d'emprunts sont intégralement déduits du résultat de l'exercice. Les frais d'émission d'emprunts s'élèvent à 5 511 € au titre de 2019.

3.8 Capitaux propres

| Libellé | Solde au 31 décembre 2018 avant affectation | Affectation du résultat du 31 décembre 2018 | Résultat au 31 décembre 2019 | Augmentation de capital | Divers ⁽¹⁾ | Solde au 31 décembre 2019 |
|------------------------|---|---|------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Capital | 31 357 975 | | | 17 698 065 | | 49 056 040 |
| Prime d'émission | 3 733 994 | | | 28 918 297 | - 999 491 | 31 652 800 |
| Réserve légale | 654 906 | 208 120 | | | | 863 026 |
| Autres réserves | 1 614 529 | 516 302 | | | | 2 130 831 |
| Report à nouveau | 1 932 470 | 36 819 | | | | 1 969 289 |
| Résultat de l'exercice | 4 162 396 | - 4 162 396 | 10 036 123 | | | 10 036 123 |
| TOTAL | 43 456 270 | - 3 401 155 | 10 036 123 | 46 616 362 | - 999 491 | 95 708 109 |

(1) Frais relatifs à l'augmentation de capital et imputés en prime d'émission

La variation des capitaux propres entre 2018 et 2019 est imputable :

- à l'affectation du résultat 2018 conformément à l'Assemblée Générale du 16 mai 2019 ;
- au résultat au 31 décembre 2019 positif à hauteur de 10 036 123 € ;
- à l'augmentation de capital et de la prime d'émission pour 46 616 362 €.

Cette dernière est liée à :

- une augmentation de capital de Foncière Atland avec maintien du droit préférentiel de souscription 41,574 millions d'euros (prime d'émission incluse) qui se traduit par l'émission de 277 159 actions nouvelles au prix unitaire de 150 euros (dont 55 euros de valeur nominale et 95 euros de prime d'émission). Le taux de souscription a représenté 112,7 % de l'Augmentation de Capital avant exercice de la clause d'extension ;
- l'exercice de 89 248 bons de souscription d'actions au prix unitaire de 113 euros pour 44 624 actions nouvelles émises, et un montant de 5,042 millions d'euros.

| | Valeur nominale | Nombre de titres 31 décembre 2018 | Augmentation de capital | Exercice de BSA | Diminution | Nombre de titres 31 décembre 2019 |
|----------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------|------------|-----------------------------------|
| Capital social | 55 € | 570 145 | 277 159 | 44 624 | - | 891 928 |

Le montant du dividende par action distribué sur les exercices 2019 (au titre de 2018) et 2018 (au titre de 2017) s'élève respectivement à 6,03 € et 5,25 €.

Il sera proposé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2020 d'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2019, la distribution d'un dividende d'un montant de 7,00 € par action. Sur

la base des actions portant jouissance au 31 décembre 2019, soit 891 928 actions (y compris actions gratuites attribuées définitivement et l'autocontrôle), le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'Assemblée Générale du 19 mai 2020 s'élèvera à 6 243 496 €.

Bons de souscription

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

Au 31 décembre 2019, 92 050 BSA ont été exercées et le nombre de BSA restant en circulation au 31 décembre 2019 est de 214 pouvant être exercés à tout instant jusqu'en octobre 2020 soit 107 actions potentielles supplémentaires.

| Date du dépôt des BSA | BSA présentés | Solde BSA | Actions émises | Montants de souscription |
|-----------------------|---------------|-----------|----------------|--------------------------|
| 24 décembre 2015 | 34 | 92 230 | 17 | 1 921,00 € |
| 29 mars 2017 | 14 | 92 216 | 7 | 791,00 € |
| 27 novembre 2017 | 54 | 92 162 | 27 | 3 051,00 € |
| 12 décembre 2017 | 2 700 | 89 462 | 1 350 | 152 550,00 € |
| 23 mai 2019 | 4 | 89 458 | 2 | 226,00 € |
| 7 juin 2019 | 572 | 88 886 | 286 | 32 318,00 € |
| 24 septembre 2019 | 2 222 | 86 664 | 1 111 | 125 543,00 € |
| 4 novembre 2019 | 290 | 86 374 | 145 | 16 385,00 € |
| 25 novembre 2019 | 66 556 | 19 818 | 33 278 | 3 760 414,00 € |
| 26 novembre 2019 | 13 300 | 6 518 | 6 650 | 751 450,00 € |
| 27 novembre 2019 | 1 636 | 4 882 | 818 | 92 434,00 € |
| 28 novembre 2019 | 3 000 | 1 882 | 1 500 | 169 500,00 € |
| 29 novembre 2019 | 1 668 | 214 | 833 | 94 129,00 € |

Mouvements sur le capital depuis le 1^{er} janvier 2020

24 BSA ont été exercés, ayant donné lieu à l'émission de 12 actions nouvelles au prix unitaire de 113 € et un montant de 1 356 d'euros.

À la date du présent document, il reste 190 BSA en circulation.

Attribution d'actions gratuites

Au 31 décembre 2019, la Société a émis dix plans d'actions gratuites dont deux sont encore en cours (pour 8 750 actions initiales et un solde de 6 490 actions) selon le détail suivant :

| Plan | Nombre d'actions attribuées | Date d'attribution des actions | Date d'attribution définitive | Plan en cours | Caduques | Conditionnées (performance) | Présence |
|--------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| 9bis | 4 380 | 28 septembre 2016 | 28 septembre 2020 | 2 190 | 2 190 | 0 | 2 190 |
| 10 | 4 370 | 5 septembre 2018 | 5 septembre 2021 | 4 300 | 70 | 4 300 | |
| TOTAL | 8 750 | | | 8 750 | 2 260 | 4 300 | 2 190 |

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

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

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

Contrat de liquidité

L'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019, dans sa dixième résolution, a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 3,60 % du nombre des actions composant le capital de la Société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser trois millions cinq cent mille euros (3 500 000 €) avec un prix maximum d'achat par action qui ne pourra excéder cent soixante-dix euros (170 €) afin d'alimenter le contrat de liquidité signé le 9 janvier 2007 avec le CM-CIC Securities.

Le programme de rachat a été mis en œuvre, pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la douzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2018.

Le Conseil d'administration du 31 mars 2020 proposera à l'Assemblée Générale du 19 mai 2020 de renouveler le programme de rachat d'actions afin d'autoriser le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 10 % du capital de la Société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser vingt-deux millions deux cent quatre-vingt-dix-huit mille deux cent euros (22 298 200 €) avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder cent cinquante euros (250 €). Ce programme sera mis en œuvre, pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2020.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 31 décembre 2019, le nombre d'actions auto-détenues est de 6 337 dont 2 552 actions au travers du contrat de liquidité avec le CM CIC Securities.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

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 et prise en compte des ORA au cours de la période. 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.

| (en euros) | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|---|------------------|------------------|
| Résultat part du Groupe | 10 036 123 | 4 162 396 |
| Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation * | 574 154 | 563 037 |
| RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION | 17,47 € | 7,39 € |
| Résultat part du Groupe utilisé pour la détermination du résultat dilué par action | 10 036 123 | 4 162 396 |
| Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation retenu pour la détermination du résultat dilué par action * | 627 635 | 614 955 |
| RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION | 15,99 € | 6,76 € |

* Retraité des actions auto-détenues.

3.9 Provisions pour risques et charges

Une provision pour risque de 100 K€ a été constatée sur l'année 2019.

Note 4 Informations relatives au compte de résultat

4.1 Détail du chiffre d'affaires et des transferts de charges

| Postes | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Chiffre d'affaires | 1 015 541 | 1 095 471 |
| Transferts de charges | 331 321 | 33 463 |
| Autres produits | 84 186 | 2 |
| TOTAL | 1 431 048 | 1 128 937 |

La baisse des revenus locatifs est imputable aux arbitrages réalisés sur l'année 2019 à savoir un immeuble à Cebazat (63) ainsi qu'un immeuble à Amiens (80).

Le détail des transferts de charges est le suivant :

| Transferts de charges | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Prestations diverses | 330 847 | 22 050 |
| Indemnité d'assurances | 474 | 11 413 |
| Divers | | 0 |
| TOTAL | 331 321 | 33 463 |

4.2 Détail des charges et produits financiers

Le résultat financier de l'exercice est essentiellement lié aux remontées de résultats et autres dividendes des filiales.

| Libellé | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|---|------------------|------------------|
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| › Revenus des titres de participation et dividendes | 8 974 914 | 5 662 596 |
| › Revenus des valeurs mobilières | | 187 |
| › Intérêts sur comptes courants | 179 785 | 113 141 |
| › Autres produits financiers | 1,62 | |
| › Produits de couvertures de taux | | |
| › Reprises sur provisions | 258 510 | 467 943 |
| TOTAL | 9 413 211 | 6 243 867 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| › Quotes-parts de pertes sur titres de participations | 843 110 | 114 373 |
| › Provisions sur titres de participation | | 60 |
| › Intérêts sur prêts | 899 571 | 868 848 |
| › Mali de fusion | | |
| › Charges de couvertures de taux | 26 055 | 38 564 |
| › Autres charges financières | | 1 636 |
| TOTAL | 1 768 736 | 1 023 481 |
| RÉSULTAT FINANCIER | 7 644 475 | 5 220 386 |

4.3 Détail des charges et produits exceptionnels

Le résultat exceptionnel de 3 562 601 € est lié aux éléments suivants :

- › Plus-value de cession des actifs de Cebazat et Glisy : 2 349 230 € ;
- › Plus-value de cession des titres Cofinimmo : 1 297 801 € ;
- › boni sur rachats d'actions : 65 763 € ;
- › amortissement dérogatoire : - 90 258 € ;
- › mise au rebut d'agencement de l'ancien siège social : - 59 934 €.

4.4 Impôts sur les bénéfices

Foncière Atland a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) le 1^{er} avril 2007.

La Société est exonérée d'impôt sur les bénéfices sur son activité de location d'immeubles. La Société reste soumise à l'impôt société pour ses autres activités.

| Résultat fiscal | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Résultat comptable SIIC | 3 870 482 | 603 289 |
| Résultat comptable Promotion | -234 435 | 3 559 107 |
| Résultat comptable Apport d'affaires | | |
| Dividendes des filiales non SIIC | 6 529 938 | |
| RÉSULTAT COMPTABLE | 10 165 985 | 4 162 396 |
| Retraitement fiscal SIIC | -3 870 482 | - 603 289 |
| Retraitement fiscal Promotion | -381 212 | - 4 139 927 |
| Retraitement dividendes mère-filiale | -4 940 000 | |
| RÉSULTAT FISCAL | 974 291 | -580 820 |
| Déficit reportable | -1 687 979 | - 1 107 158 |
| DÉFICIT RESTANT À REPORTER | - 713 688 | 0 |
| RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPÔTS | - 0 | -1 687 979 |
| Impôts sur les sociétés | -129 862 | 0 |
| RÉSULTAT COMPTABLE APRÈS IMPÔTS | 10 036 123 | 4 162 396 |

Sur la base du résultat fiscal 2019, au titre du régime SIIC, l'obligation de distribution est de 2 485 350,05 € avant dotation à la réserve légale soit 2,79 € / action (2 361 082,54 après dotation à la réserve légale soit 2,65 € / action).

4.5 Rémunération des organes d'administration et de direction

Le montant des jetons de présence bruts attribués aux membres du Conseil d'administration s'élève à 31 750 € pour l'exercice 2019 sur un budget de 33 000 €, montant initialement arrêté par l'Assemblée Générale du 16 mai 2019.

La Société a également versé la somme de 45 000 € au titre des jetons de présence du comité ad hoc dans le cadre de l'acquisition de la société Atland Résidentiel conformément au Conseil d'Administration du 22 novembre 2019.

Note 5 Autres informations

5.1 Engagements donnés et reçus

5.1.1 Engagements donnés

- Attribution d'actions : Les derniers plans d'actions gratuites encore en cours sont détaillés au point 3.8.
- Dans le cadre de la cession de l'immeuble de Brest, Foncière Atland s'est engagée vis-à-vis de l'acquéreur à prendre en charge un montant maximum de 22 K€ relatif au coût à supporter pour la remise en état du bien pour une durée indéterminée à compter de la vente.

- Foncière Atland a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) le 1^{er} avril 2007. Dans ce cadre, la Société a l'obligation de distribuer 95 % de ses revenus locatifs et assimilés, 100 % de ses dividendes perçus de filiales bénéficiant elles-mêmes du régime SIIC et 70 % de ses plus-values de cession d'actifs.

5.1.2 Engagements reçus

Néant

5.1.3 Engagements liés aux emprunts (en Keuros)

Délégations, inscriptions et hypothèques

| Engagements | Encours (en Keuros) |
|---|---------------------|
| Délégations de loyers | - |
| Inscription en privilèges de prêteurs de deniers | 1 190 |
| Hypothèques ou promesses d'affectation hypothécaire | 4 559 |
| Indemnités de remboursement anticipé | - |
| Nantissement des parts sociales | 38 |
| Caution solidaire | 101 334 |
| Non-cession des parts sociales | - |

Ratios

Les prêts bancaires consentis contiennent pour certains des clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des clauses de covenant couramment pratiquées (notamment exigence du maintien d'une LTV - *loan to value* - comprise 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 2019, le Groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

5.1.4 Revenus minimaux garantis (en Keuros)

Dans le cadre des contrats de location simple signés au 31 décembre 2019, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible se répartissent ainsi :

| (en Keuros) | À moins d'1 an | De 1 à 5 ans | À plus de 5 ans | Total |
|------------------------|----------------|--------------|-----------------|-------|
| Loyers minima garantis | 184 | 2 510 | 1 375 | 4 069 |

5.1.5 Investissements en cours

Un terrain est sous promesse d'acquisition au 31 décembre 2019.

| Signature promesse | Ville | Typologie | Activité | Coût d'achat prévisionnel HD HT |
|--------------------|--------------------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|
| 30 novembre 2015 | Le Plessis Pâté ⁽¹⁾ | Acquisition Terrain | Construction | 1 180 000 € |

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

5.2 Événements postérieurs à la clôture

Impact lié au Covid-19

Au regard de la situation engendrée par la propagation du coronavirus (COVID-19) en France, le Groupe a pris les mesures organisationnelles visant à garantir la sécurité de tous et la continuité de ses services à ses clients et partenaires.

Foncière Atland et ses filiales ont mis en place une organisation dédiée, intégrant le télétravail et l'accessibilité des outils informatiques à distance avec :

- › Activation du plan de continuité des activités, notamment en privilégiant le travail à distance, grâce aux systèmes d'information et outils technologiques qui offrent disponibilité et sécurité 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 ;
- › Mise en place d'une équipe dédiée pour suivre la situation au quotidien et répondre de manière efficace et rapide aux besoins de nos clients et partenaires ;
- › Report de tous les événements et conférences ;
- › Limitation des déplacements professionnels en privilégiant les réunions par visioconférence.

Cette organisation permet au groupe de rester pleinement opérationnel et de maintenir la qualité de ses services. La mobilisation de l'entreprise est totale durant cette période et sa priorité est d'être aux côtés de ses clients particuliers et professionnels.

Dans ce contexte exceptionnel, il est encore trop tôt pour mesurer les impacts potentiels de cette crise. Néanmoins, pour faire face à cette situation, Foncière ATLAND, à la fois investisseur, développeur et gestionnaire de fonds, bénéficie de fondamentaux solides :

- › L'augmentation des fonds propres de 46,5 M€, au travers de l'exercice des BSA et de l'augmentation de capital réalisés en décembre 2019 a permis de renforcer sa situation financière ;
- › A fin 2019, le Groupe disposait d'une trésorerie positive consolidée de 113 M€ (vision comptable, incluant les filiales consolidées par intégration globale), dont près de 50 M€ immédiatement mobilisables ;
- › La dette bancaire et obligataire est couverte du risque de taux à 70% à fin 2019, sans échéance significative dans les 12 prochains mois ;
- › Foncière ATLAND a encore diversifié ses sources de revenus et renforcé son positionnement d'acteur global de l'immobilier en 2019.

5.3 Passifs éventuels

Néant.

5.4 Transactions avec les parties liées

L'objet de la présente note est de mettre en évidence les relations avec ses actionnaires.

| Relations avec les associés | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|---|------------------|------------------|
| Charge liée à la redevance de marque | 16 037 | 14 943 |
| Contrats de prestations de services administratives | 445 142 | 73 674 |
| Rémunération nette de la direction | 111 570 | - |
| Jetons de présence alloués aux administrateurs | 32 666 | 23 500 |
| Rémunération variable | 146 269 | 158 543 |

5.5 Tableau des filiales et participations

| Tableau des filiales et des participations | Capital | Capitaux propres autres que le capital | % QP capital détenu | Valeur comptable des titres détenus | | Prêts & avances consentis & non remb. | Montant des cautions et avals donnés | CA HT 2019 | Résultats 2019 | Dividendes encaissés |
|---|-----------|--|---------------------------|--|-----------|---|--|---------------|-------------------|-------------------------|
| | | | | Brute | Nette | | | | | |
| A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS SUR CHAQUE TITRE DONT LA VALEUR BRUTE EXCÈDE 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION | | | | | | | | | | |
| 1. Filiales (détenues à + 50 %) | | | | | | | | | | |
| SCI F. Atland Villejuif Stalingrad | 1 500 | | 99,93 % | 1 499 | 1 499 | | | | - 55 154 | |
| SC FPLI | 1 820 000 | - 64 044 | 100,00 % | 4 047 680 | 4 047 680 | 5 552 350 | | | 149 624 | |
| SCI Négocar | 1 000 | - 367 577 | 100,00 % | 1 504 158 | 23 734 | 5 609 321 | 2 205 464 | 251 994 | - 37 016 | |
| SCI Le Grand Chemin | 609 800 | 799 471 | 100,00 % | 5 669 783 | 1 409 130 | 1 408 330 | | | - 557 | |
| SCI MP Log | 1 500 | | 100,00 % | 692 338 | 136 823 | 5 103 050 | | 54 786 | 29 692 | |
| SCI Luan Gramont | 229 500 | 318 673 | 100,00 % | 4 587 326 | 3 095 987 | 5 585 769 | | 209 664 | 110 029 | |
| SAS Speedland | 2 000 000 | - 274 734 | 100,00 % | 3 649 400 | 3 649 400 | 10 727 009 | 11 889 500 | 1 503 543 | 391 016 | |
| SAS Atland Group | 37 600 | 189 160 | 100,00 % | 37 600 | 37 600 | 9 488 212 | 75 000 000 | | 6 380 715 | 5 200 000 |
| SCI Foncière Atland My Valley | 1 000 | | 99,00 % | 999 | 999 | 2 071 095 | 4 340 487 | 359 133 | - 97 595 | |
| SCI Foncière Atland Plessis Pâté | 1 000 | | 99,00 % | 999 | 999 | 1 631 723 | | 250 937 | 99 208 | |
| SCI Foncière Atland Stains | 1 000 | | 99,00 % | 999 | 999 | 7 559 752 | | 409 323 | 2 398 | |
| SCI Foncière Atland Provins | 1 000 | | 99,00 % | 999 | 999 | 440 805 | | 110 001 | 33 453 | |
| SCI Foncière Atland Fallavier | 1 000 | | 99,00 % | 999 | 999 | 885 156 | | 3 051 602 | - 12 998 | |
| SCI Foncière Atland Argenteuil Michel Carré | 1 000 | | 99,00 % | 999 | 999 | 999 | | - | - | |
| SCI Foncière Atland Rol Tanguy | | | 99,00 % | 999 | 999 | 18 053 802 | 16 935 389 | 22 604 109 | - 56 600 | |
| 2. Participations (détenues entre 10 et 50 %) | | | | | | | | | | |
| SAS Transbus | 3 290 131 | 23 610 207 | 30,00 % | 3 540 702 | 3 540 702 | 6 844 894 | | 2 209 128 | 3 642 100 | 1 255 578 |
| SCI Synerland | 1 500 | | 20,00 % | 300 | 300 | 16 157 | | 778 321 | 373 729 | |
| 3. Participations dans les sociétés étrangères | | | | | | | | | | |
| Optiland Hold SA | | | 30,00 % | 175 669 | 175 669 | 80 442 | | 11 636 | 3 760 | |
| Optiland Antwerp SA | | | 30,00 % | 1 069 036 | 1 069 036 | | | 807 197 | 249 507 | 72 878 |
| Optiland Hasselt SA | | | 30,00 % | 325 049 | 325 049 | | | 206 703 | 57 322 | 16 236 |
| Optiland Henrentals SA | | | 30,00 % | 331 601 | 331 601 | | | 188 767 | 57 949 | 16 236 |
| B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONCERNANT LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS | | | | | | | | | | |
| 1. Filiales françaises/2. Filiales étrangères | | | | | | | | | | |
| 2. Participations dans les sociétés françaises | | | | | | | | | | |
| SpicavTikehau Real Estate 1 | | | 2,50 % | 2 500 000 | 2 500 000 | | | | | |
| SAS Paris Office Partnership | | | 3,23 % | 1 824 646 | 991 313 | 3 185 993 | | | | |